

**ORTSGEMEINDE
RÖDERSHEIM-GRONAU**

Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim

Bebauungsplan „Am Leiermann – Stechgraben“

mit örtlichen Bauvorschriften

Verfahren nach § 13a BauGB

ENTWURF

**Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange – erneute Offenlage**

Textversion mit Änderungsnachverfolgung

Fassung vom 14.02.2025

SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 853410

mail@planer-ka.de

www.schöffler@planer-ka.de

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am	31.10.2018
Erneuerung Aufstellungsbeschluss		am	02.06.2020
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	gem. § 2 (1) BauGB	am	
Entwurfsbilligung und Beschluss zur öff. Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	am	
Ortsübliche Bekanntmachung der öff. Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	am	
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom	18.08.2020 bis 17.09.2020
Beteiligung der Behörden und TÖB mit Mail vom	gem. § 4 (2) BauGB	vom	
Beschluss zur 2. öffentlichen Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	am	17.04.2023
Ortsübliche Bekanntmachung	gem. § 3 (2) BauGB	am	28.08.2023
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom	28.08.2023 bis 28.09.2023
Beteiligung der Behörden und TÖB mit Mail vom	gem. § 4 (2) BauGB	vom	24.08.2023 bis 28.09.2023
Beschluss zur 3. öffentlichen Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	am	
Ortsübliche Bekanntmachung	gem. § 3 (2) BauGB	am	
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom	bis
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am	

Satzung

über den Bebauungsplan „Am Leiermann – Stechgraben“ mit örtlichen Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Rödersheim-Gronau hat am ... aufgrund des Baugesetzbuchs (BauGB), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 ([BGBl. I S. 394](#)) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2023 (GVBl. S. 133), den Bebauungsplan „Am Leiermann – Stechgraben“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom 23.03.2023 maßgebend.

§ 2

Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile

Teil A – Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom 14.02.2025
Teil B – Planungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 14.02.2025
Teil C – Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 14.02.2025

Anlagen

Teil D – Hinweise	in der Fassung vom 14.02.2025
Teil E – Begründung	in der Fassung vom 14.02.2025

Weitere Anlagen

Weitere Erkundung des Betriebsgeländes auf nutzungsbedingte Untergrundkontaminationen	Januar 2015
Detailuntersuchung (Boden, Bodenluft und Grundwasser)	Mai 2018
Artenschutzrechtliche Prüfung	April 2020 / November 2024
Schalltechnische Untersuchung	November 2020
Entwässerungsnachweis – Ausführungen zur Regenwasserbewirtschaftung	Juli 2024

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer [vorsätzlich oder fahrlässig](#) den aufgrund von § 88 LBauO erlassenen örtlichen Bauvorschriften [zum Bebauungsplan „Am Leiermann – Stechgraben“](#) zuwider handelt, [indem er](#).

1. entgegen Teil C Abschnitt 1 andere als die genannten Dachformen oder Dachaufbauten errichtet oder von deren Maßen abweicht
2. entgegen Teil C Abschnitt 2 andere als die genannten Arten von Werbeanlagen verwendet, oder die festgesetzten Flächenmaße überschreitet,
3. entgegen Teil C Abschnitt 3 andere als die zulässigen Arten von Einfriedungen und Sichtschutzwände errichtet oder deren maximal zulässige Höhe, bei Sichtschutzwänden auch deren maximal zulässige Länge überschreitet.

Zu widerhandeln kann mit Geldbußen von bis zu 50.000 € belegt werden. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Am Leiermann – Stechgraben“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB in Kraft.

Rödersheim-Gronau, den ...

.....
Thomas Angel, Ortsbürgermeister

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Rödersheim-Gronau, den ...

.....
Thomas Angel, Ortsbürgermeister

Teil A – Zeichnerischer Teil

Siehe separate Planzeichnung M 1 : 500 [vom 14.02.25](#)

Teil B – Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2024 (BGBl. I S. 225)
- Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 283) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:

1 Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]

1.1 Allgemeines Wohngebiet [§ 4 BauNVO]

Zulässig sind

- Wohngebäude
- Nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig gemäß § 1 (5) BauNVO sind

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Unzulässig gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO sind

- Der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2 Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO]

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Geschosszahl (Z), die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen.

2.1 Geschosszahl

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Nutzungsschablone festgesetzt (Z = II).

2.2 Grundflächenzahl

Die GRZ ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Nutzungsschablone festgesetzt (0,4). Gemäß § 19(4) Satz 3 BauNVO darf sie durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen) bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt

Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhe der Verkehrsfläche an der vorderen Grundstücksgrenze, gemessen senkrecht zur Mitte des Gebäudes, wenn dieser Punkt nicht ermittelbar ist, an der Stelle, die dem Gebäude am nächsten liegt. Grenzt das Grundstück an mehrere Erschließungsstraßen, ist der höhere Bezugspunkt maßgeblich. Zur Ermittlung der Höhe der Verkehrsfläche sind die Höhenangaben im zeichnerischen Teil heranzuziehen.

Obere Bezugspunkte

Als obere Bezugspunkte gelten in WA 1 die Wandhöhe (WH) und die Gebäudehöhe (GH), in WA 2 die Traufhöhe (TH) sowie die Firsthöhe (FH).

Wand-, Gebäude-, Trauf- und Firsthöhe sind in der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils als Obergrenze festgesetzt.

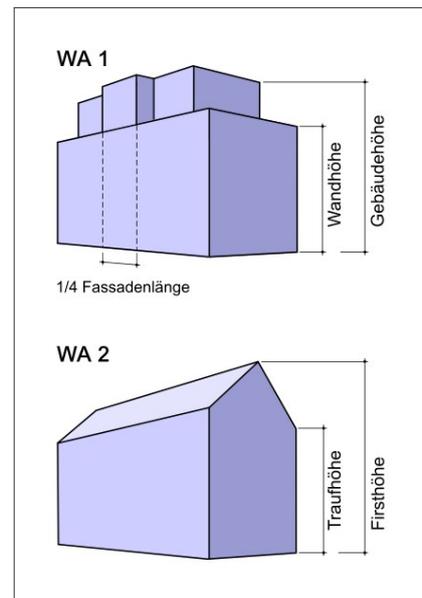


Abbildung 1: Definition der unterschiedlichen Höhenangaben

WA 1

Die Wandhöhe (WH) ~~gilt nur für Gebäude mit Flachdach auf Staffelgeschoss. Sie~~ ist das Maß zwischen unterem Bezugspunkt und dem oberen Abschluss der aufsteigenden Wand. Blickdurchlässige Geländer in der Ausführung mit Stäben und /oder Glas bei Staffelgeschossen werden nicht auf die Wandhöhe angerechnet. Ein darüber befindliches Staffelgeschosse (sofern gemäß Festsetzungen möglich) muss gegenüber der Gebäudeaußenwand mindestens 0,80 m zurückversetzt sein. Treppenhäuser können ohne Rücksprung gegenüber der Gebäudeaußenwand errichtet werden, soweit sie 1/4 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

Die Gebäudehöhe (GH) gilt für Gebäude einschließlich Staffelgeschoss. Sie ist das Maß zwischen unterer Bezugshöhe und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

Die Gebäudehöhe darf bei Flachdächern durch Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien und technisch notwendige Aufbauten und Treppenhäuser überschritten werden. Zusätzlich ist eine Überschreitung durch eine umlaufende Attika von maximal 0,40 m Höhe zulässig.

Tiefgaragen dürfen maximal 1,0 m über das Gelände hinausragen.

WA 2

Die Traufhöhe (TH) ~~gilt nur für Gebäude mit Sattel- oder Walmdach. Sie~~ ist das Maß zwischen unterem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Festsetzung ~~der maximalen Traufhöhe~~ ist nicht anzuwenden für Dachaufbauten, wenn ihre Gesamtlänge auf einer Gebäudeseite 40 % der jeweiligen Wandlänge nicht überschreitet, sowie bei Wandrücksprüngen auf maximal 25 % der jeweiligen Wandlänge. Eine Kumulierung ist nicht zulässig.

Die Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen unterem Bezugspunkt und dem obersten Punkt der Dachhaut.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, [Stellung baulicher Anlagen](#)

[§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO]

Im Bebauungsplan ist die offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Eine Überschreitung der Baugrenze ist gemäß § 31 (1) BauGB ausnahmsweise nur mit untergeordneten Gebäudeteilen (Dachvorsprüngen, Hauseingangstrepfen, deren Überdachung, Erker und Balkone) zulässig, sofern diese nicht in festgesetzte Grünflächen hineinragen, mehr als 1,5 m vortreten und von den Nachbargrenzen mindestens 2,0 m – bzw. bei Öffnungen/Fenstern zur Nachbargrenze mindestens 2,50 m – entfernt sind sowie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen. Untergeordnete Bauteile dürfen ihrer Funktion und ihrem Zweck nach nicht dazu dienen, weitere Wohnfläche zu schaffen.

[Die Stellung baulicher Anlagen ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Sie entspricht in WA 2 der Hauptfirstrichtung, in WA 1 der längeren Seite des Gebäudes. Untergeordnete Bauteile können in WA 2 von der festgesetzten Hauptfirstrichtung abweichen.](#)

4 Flächen für Stellplätze und Garagen [§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO]

Nicht überdachte Stellplätze und Tiefgaragen einschließlich erforderlicher Zugänge und Zufahrten sind – mit Ausnahme der Bereiche mit flächenhaften Pflanzgeboten – auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) sowie oberirdische Garagen sind in WA 1 nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

~~5 – Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden~~

~~Die Höchstzahl an Wohnungen ist in WA 1 pro Gebäude auf maximal 8 Wohnungen begrenzt. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden [§ 9 (1) Nr. 6 BauGB]~~

5 Nebenanlagen [§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO]

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Ausgenommen davon sind Anlagen zur Energiegewinnung, Fahrradabstellanlagen sowie Abfallsammelanlagen. Diese sind im WA auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Gemäß Ziffer 9 sind Nebenanlagen aller Art auf den festgesetzten Grünflächen unzulässig.

6 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind [§ 9 (1) Nr. 10 BauGB]

Die im zeichnerischen Teil als Sichtdreieck gekennzeichneten Flächen sind von baulichen Anlagen mit einer Höhe über 0,80 m, gemessen ab Fahrbahnoberkante, freizuhalten. Darüber hinaus ist eine Pflanzbindung im Sinne von § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzt. Demnach sind Gehölze und sonstige Anpflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Ausnahmen können für einzelne hochstämmige Laubbäume zugelassen werden.

7 Verkehrsflächen [§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]

Darstellungen und Maße innerhalb der Straßenverkehrsflächen – auch zwischen Verkehrsfläche und der für Straßenbegrünung vorgesehenen Flächen – sind nicht verbindlich. Innerhalb der Verkehrsflächen ist das Anlegen von Fahrbahnen, Gehwegen, Stellplätzen sowie das Anpflanzen von Bäumen zulässig.

8 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

[§ 9 (1) Nr. 14 BauGB i. V. m. § 58 LWG und § 55 WHG]

Das auf den Bauflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Baugrundstück ~~über eine bewirtschaftete Zisterne~~ zu versickern. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Verkehrsraums zu versickern. Eine Einleitung in die Vorflut ist nur als Notüberlauf zulässig.

9 Grünflächen [§ 9 (1) Nr. 15 BauGB]

Auf den festgesetzten privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.

10 Flächen für die Wasserwirtschaft [§ 9 (1) Nr. 16, Abs. 6 BauGB]

Gewässerrandstreifen [§ 38 WHG]

Innerhalb des Gewässerrandstreifens dürfen – abgesehen von Renaturierungsmaßnahmen – weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen werden noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z. B. Kompost oder Abfall) verwendet werden. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist unzulässig. Innerhalb der Fläche ist ein Grasweg von 2,5 m Breite von Gehölzen freizuhalten. Bestandsrodungen sind nicht zulässig.

11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 (1) Nr. 20 BauGB]

11.1 Artenschutz

Rodungs- und Abrissarbeiten

Die Entfernung von Gehölzen und der Abbruch von Gebäuden hat im Zeitraum von 1. Dezember bis 28. Februar zu erfolgen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind zu beachten. Die DIN 18920 (*Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen*) in jeweils ihrer letztgültigen Fassung ist hinsichtlich der Nichtbeeinträchtigung zu erhaltender und angrenzender Gehölzbestände zu beachten. Der Uferbereich des Stechgrabens darf von Erdarbeiten nicht beeinträchtigt werden. Innerhalb der 5 m breiten privaten Grünfläche dürfen weder Auffüllungen noch Abgrabungen vorgenommen werden.

Amphibien

~~Im Uferbereich des Stechgrabens dürfen Erdarbeiten sowie die Befahrung mit schwerem Gerät erst nach Beginn der Aktivitätsphase von Amphibien ab Anfang März erfolgen. Der Uferbereich des Stechgrabens darf nicht durch Erdarbeiten beeinträchtigt werden. Erdarbeiten und eine Befahrung dieses Bereichs sind daher generell ausgeschlossen. Zum Schutz sind während der Baumaßnahmen geeignete Maßnahmen (Bauzaun) zu ergreifen.~~

Höhlenbrüter

Als CEF-Maßnahme sind innerhalb des Plangebiets bzw. unmittelbar angrenzend insgesamt 10 Nisthilfen anzubringen, davon 6 für Höhlenbrüter sowie 4 für Nischenbrüter. Die Maßnahme ist vom Bauträger zu veranlassen. Nisthilfen außerhalb des Geltungsbereichs sind vor Beginn der Maßnahme, innerhalb des Plangebiets unmittelbar nach Abschluss der Hochbauarbeiten anzubringen.

Die Nisthilfen für Höhlenbrüter unterteilen sich in einen Starenkasten (Einflugloch Ø 45 mm), drei Kästen mit Einflugloch Ø 32 mm sowie 2 Kästen mit einem Einflugloch von Ø 26 mm. Die Nisthilfen sind fachmännisch zu befestigen und regelmäßig zu warten. 5 Kästen sind bereits vor Beginn der Bauarbeiten anzubringen.

Wildbienen

Im Bereich des Gewässerrandstreifens sind in sonniger, wind- und regengeschützter Lage vier Insektennisthilfen (z. B. Insekten-Nistblock, ca. 20 cm × 30 cm × 10 cm) anzubringen. [Die Maßnahme ist nach Freiräumung des Geländes vor Beginn der Tief- und Hochbauarbeiten vorzunehmen und vom Bauträger zu veranlassen.](#)

Lichtmanagement

Für die Außenbeleuchtung sind nur ~~Natriumdampf-Niederdrucklampen-oder~~ LED-Lampen mit nach unten gerichteten Lichtkegel zulässig. Die Leuchtgehäuse sind nur in insektendichter Ausführung mit einer Oberflächentemperatur von maximal [40°C und einer maximalen Farbtemperatur von 3000 K](#) zulässig.

Verzicht auf ~~großflächige~~ Schottergärten

Die Anlage von Schottergärten oder eine Überdeckung der gärtnerisch genutzten Freiflächen mit ähnlichen Materialien [wie z. B. Kies, Splitt, Sand oder Geröll](#) ist unzulässig. [Kleinflächige Schüttungen bis zu 1 m² können ausnahmsweise zugelassen werden.](#)

Versiegelung von Verkehrsflächen

Zufahrten, Zuwegungen, Stellplätze usw. dürfen ausschließlich mit wasserdurchlässigen und/oder fugenreichen und begrünbaren Bodenbelägen (weidfugig verlegtes Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Öko-Pflaster, wassergebundene Decke o. ä.) befestigt werden. [Der Abflussbeiwert der Flächen muss mindestens 0,5 betragen.](#) Als Befestigungsmaterial nicht zulässig sind versiegelnde Beläge (Asphalt, Betondecke, in Beton verlegte Platten o. ä.).

11.2 Bodenschutz / Verwendung des Bodenabtrags

Anfallender Aushub von Mutterboden ist soweit möglich innerhalb des Plangebiets zu verwerten.

12 Geh- und Fahrrecht [§ 9 (1) Nr. 21 BauGB]

Auf der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Fläche ist ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers von Flst. 105 einzurichten (GF). Die Flächen können bei Erfordernis um maximal 1 m verschoben werden.

13 Pflanzgebote und Pflanzbindungen [§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB]

13.1 Pflanzgebot

Allgemein

Zulässig sind bei der Pflanzung von Bäumen nur standortgerechte, gebietsheimische Arten des Herkunftsgebiets 6, Oberrheingraben. Geeignete Gehölze sind der Pflanzliste zu entnehmen. Pflanzqualität mindestens 3 × v., StU mindestens 18 cm. Für den Gewässerrandstreifen ist die Anwendung der Pflanzliste verbindlich, für die Baugrundstücke gilt die Pflanzliste lediglich als Empfehlung.

Bäume

Bei den festgesetzten Pflanzgeboten (Einzelbäume) kann bis zu 1,5 m vom Standort abgewichen werden. Zusätzlich zu den sonstigen Pflanzgeboten ist bei Grundstücksgrößen über 250 m² je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein klein- bis mittelkroniger hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Die Pflanzenauswahl sollte bevorzugt entsprechend der Pflanzliste erfolgen. Im Bereich des Gewässerrandstreifens sind mindestens drei mittel- bis großkronige Laubbäume zu pflanzen. Die Auswahl hat dort nach Maßgabe der Pflanzliste zu erfolgen (Teil C – *Hinweise*, Ziffer 8).

Alle Pflanzungen sind spätestens ein halbes Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen durchzuführen. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflanzen und zu unterhalten. Eventuell ausgefallene Pflanzen sind innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

Die Pflanzung von Nadelgehölzen sowie immergrüner Sträucher, wie z. B. Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*) sowie invasive Neophyten wie beispielsweise Götterbaum (*Ailanthus altissima*), Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Eschen-Ahorn (*Acer negundo*) oder Roteiche (*Quercus rubra*) sind nicht zulässig.

Flächenhaftes Pflanzgebot

Auf den festgesetzten Flächen sind Sträucher aus der Pflanzliste zu pflanzen. Pflanzqualität: Heister, min. 2 × v. Die Flächen im Osten und Südwesten (Bereich oberirdische private Stellplätze) sind mit einer einreihigen Pflanzung mit einem Pflanzabstand von 1,5 m anzulegen. Auf der Pflanzfläche im Nordwesten ist eine zweireihige Pflanzung im Versatz mit einem Abstand von 1,1 m zu den Außengrenzen und einem Abstand innerhalb einer Reihe von ebenfalls 1,5 m vorzunehmen.

Als Ausnahme kann eine Bebauung der Fläche für unterirdische Parkanlagen oder deren Rampe bis zu einer Fläche von 30 m² zugelassen werden.

Dachbegrünung

Flachdächer über 15 m² sind, soweit sie nicht als Freisitz genutzt werden, extensiv zu begrünen. Bei Gebäuderücksprüngen von weniger als 1 m kann von einer Begrünung abgesehen werden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen. Das Substrat hat nicht mehr als 20 Gewichtsanteile organische Stoffe zu beinhalten und muss frei von Torfzusätzen sein. Die Einsaat hat lückig zu erfolgen, um die Ansiedlung weiterer Arten durch Samenflug zu ermöglichen.

Dächer von Tiefgaragen sind – soweit nicht für Wege und Freisitze genutzt – zu begrünen. Mindestqualität ist eine Gras-Kraut-Begrünung auf einer mindestens 30 cm dicken Substratschicht.

13.2 Erhalt von Gehölzbeständen

Im Bereich des Gewässerrandstreifens sind vorhandene Gehölzstrukturen zu erhalten. Für die Pyramidenpappeln sowie Edelkastanie und Kirschbaum wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Im Grenzbereich des Gewässerrandstreifens zur Baufläche sind Maßnahmen gemäß DIN 18920 zum Wurzelschutz zu ergreifen. Bei Abgang der Gehölze sind gleichwertige Ersatzpflanzungen spätestens bis zur darauffolgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

14 Sonstige Festsetzungen

Nachrichtlich übernommene Festsetzungen [§ 9(6) BauGB]

Bodendenkmäler

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 (3) DSchG, Punkt 2 sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger / Bauherr(en) die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit der Denkmalschutzbehörde mindestens 4 Wochen im Voraus die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen. Die Arbeiten sind von einem Mitarbeiter der Behörde zu überwachen.

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden. So ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen in Absprache mit den ausführenden Firmen planmäßig durchgeführt werden können.

Pflichten des Eigentümers [§ 126 BauGB]

Straßenbeleuchtungsmasten und Beleuchtungskörper, das Verlegen von Anschlusskabeln sowie das Anbringen von Kennzeichen und Hinweisschildern auf den privaten Grundstücksflächen sind zu dulden.

Räumlicher Geltungsbereich [§ 9 (7) BauGB]

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist durch eine Blockbandierung festgesetzt.

Teil C – Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:

- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, 365), zuletzt geändert durch [Gesetz vom 26.11.2024](#) (GVBl. S. 365)

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen [§ 88 (1) Nr. 1 LBauO]

1.1 Dachform, Dachneigung

WA 1

Zulässig sind nur [Flachdächer](#) ~~Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 34°–42°~~.

WA 2

Zulässig sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 34°–42°.

Dacheindeckung

Bei Sattel- oder Walmdächern ist für die Dacheindeckung kleinteiliges Material in der Farbskala Rot bis dunkelbraun zu verwenden. [Flachdächer sind ab einer Größe von 15 m² zu begrünen.](#)

Dachaufbauten

[Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig.](#) Die Summe aller Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf einer Dachseite darf 40 % der jeweiligen Wandlänge nicht überschreiten. Der Abstand von Dachaufbauten und Dacheinschnitten zum Ortgang darf 10 % der zugehörigen Wandlänge, aber mindestens 1,0 m nicht unterschreiten.

1.2 [Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung](#)

Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung haben bei geneigten Dächern die gleiche Neigung wie die jeweilige Dachfläche aufzuweisen. Sie dürfen [in diesem Fall](#) nicht abstehen. [Aufgeständerte Anlagen auf Flachdächern dürfen vom öffentlichen Straßenraum z. B. durch entsprechende Anordnung und/oder Verdeckung mit einer umlaufenden Attika nicht sichtbar sein.](#) Die Anlagen sind so anzuordnen, dass Blendwirkungen auf den umliegenden Verkehr ausgeschlossen sind.

2 Werbeanlagen [§ 88 (1) Nr. 1 LBauO]

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Erlaubt ist je Grundstück ein Hinweisschild bis 0,25 m². Werbeanlagen sind unbeleuchtet auszuführen.

3 Gestaltung von unbebauten Flächen [§ 88 (1) Nr. 3 LBauO]

3.1 Freiflächen

Die nicht überbauten und nicht für die Bewirtschaftung notwendigen Grundstücksflächen sind zu begrünen und in dieser Form zu unterhalten.

3.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind als blickdurchlässige Holz- oder Metallzäune sowie in Form von Hecken auszuführen. [Massive Einfriedungen wie Mauern \(Mauerwerk, Betonzaun, Gabionen\) sind ausge-](#)

schlossen. Zäune dürfen eine Höhe von bis 1,0 m Höhe, an Grundstückszufahrten bis 0,8 m, bezogen auf das Straßenniveau, nicht überschreiten und müssen einen Bodenabstand von mindestens 10 cm aufweisen. Abweichend davon sind – abgesehen im Bereich von Grundstückszufahrten – grenzständige Sichtschutzwände nach Maßgabe von Ziffer 3.3 zulässig, die gleichzeitig die Eigenschaft einer Einfriedung erfüllen.

3.3 Sichtschutzwände

Sichtschutzwände sind nur im Terrassenbereich und nur bis 1,80 m Höhe zulässig. In WA 1 sind sie bis 3,0 m Länge zulässig. Die Gesamtlänge aller Sichtschutzwände in WA 2 darf auf einem Grundstück 4,0 m nicht überschreiten.

3.4 Müllbehälter

Müllbehälter sind durch bauliche Maßnahmen oder Bepflanzungen vom öffentlichen Straßenraum abzuschirmen.

4 Stellplätze [§ 88 (1) Nr. 8 LBauO]

Für jede Wohnung sind 2 unabhängig voneinander anfahrbare Stellplätze nachzuweisen. Abweichend davon ist für Wohnungen mit weniger als 40 m² Wohnfläche nur ein Stellplatz nachzuweisen.

Teil D – Hinweise

1 Denkmalschutz

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, ist der Fund der Direktion Landesarchäologie [unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Der Direktion Landesarchäologie ist](#) ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit in Absprache mit den ausführenden Firmen planmäßige Rettungsgrabungen entsprechend dem Stand der heutigen Forschung durchführen können.

Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind vonseiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich. Die Meldepflicht gilt besonders für die Vorbereitung der Baumaßnahmen (Mutterbodenabtrag).

Die Sorgfaltspflicht gilt auch für bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (z. B. Grenzsteine). Sie dürfen durch Maßnahmen nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

2 Durchführung der Sanierungsmaßnahme

[Alle Sanierungsmaßnahmen wurden in Abstimmung mit der SGD Süd durchgeführt. Die Sanierung ist abgeschlossen, der Abschlussbericht liegt vor und ist von der SGD Süd genehmigt. Die Sanierung umfasste folgende Maßnahmen:](#)

- [Rückbau der oberirdischen Gebäude und Oberflächenbefestigungen bis zur Unterkante der Fundamente vor Beginn der Maßnahme](#)
- [Halbquantitative Eingrenzung der LCKW-Schadensbereiche mithilfe von Photoionisationsdetektoren, chemische Analyse der LCKW-Belastung gemäß DIN EN ISO 10301 auf 10 LCKW plus Vinylchlorid](#)
- [Lagerung des potenziell belastete Bodenaushubs in maximal 250 m³ großen Haufwerken. Aufbringung von Baufolien Unterhalb der Haufwerke und auf den Haufwerken zum Schutz vor Durchnässung](#)
- [Abschälen von stark fremd- und störfstoffdurchsetzten Auffüllungen in den übrigen Verdachtsbereichen und aufzusetzen in den Haufwerken. laboranalytische Untersuchung und abfallrechtliche Deklaration](#)

[Beprobung der deklarierten Grundwassermessstellen zweimal jährlich](#)

3 Bodenschutzrechtliche Belange

Die Vorschriften des KrWG, LkrWG, BBodenSchG, LBodSchG sowie LAGA sind zu beachten, ebenso wie die DIN 18915 (*Bodenarbeiten*) in ihrer letztgültigen Fassung. Überschüssiges Bodenmaterial ist gemäß den abfall- und naturschutzrechtlichen Vorgaben zu verwerten bzw. zu entsorgen.

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

[Beim Auf- und Einbringen von Materialien in die durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung und beim Auf- und Einbringen von Materialien unterhalb und außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung \(neue Fassung\), beim Verwerten von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken die Ersatzbaustoffverordnung zu beachten.](#)

Die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung ist spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) gemäß Geologiedatengesetz anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rip.de> zur Verfügung.

4 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 Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstands sollte auf eine Unterkellerung verzichtet oder die Keller wasserdicht (weiße Wanne) hergestellt werden. Sollte bei Tiefbaumaßnahmen eine Bauwasserhaltung erforderlich werden, ist die hierfür notwendige wasserbehördliche Erlaubnis rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

5 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll gemäß § 55 (2) WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Fremdwasser, z. B. das aus Außengebieten stammende Oberflächenwasser, darf der Schmutzwasserkanalisation nicht zugeführt werden.

Die Einleitung in Versickerungsanlagen zur konzentrierten Versickerung (z. B. Sickerschacht, Sickerzisterne, Rigolen usw.) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde. Entsprechende Anträge sind vor Baubeginn der unteren Wasserbehörde vorzulegen.

Die für die Entscheidung der Behörde erforderlichen Pläne und Unterlagen müssen von fachkundigen Personen gemäß § 103 Landeswassergesetz erstellt werden.

6 Überschwemmungsgefährdung

Das Plangebiet ist bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis (HQ₁₀₀) nicht von Überschwemmungen betroffen. Bei extremen Hochwasserereignissen kann eine Betroffenheit jedoch nicht ausgeschlossen werden. Es wird empfohlen, dies bei der Bauausführung zu berücksichtigen und entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen.

7 Naturschutzrechtliche Auflagen / Artenschutz

Zur Unterstützung der verbindlich getroffenen Festsetzungen werden folgende Maßnahmen empfohlen:

Allgemein

Über den unmittelbaren Arbeitsbereich hinaus ist eine Inanspruchnahme angrenzender Gehölze und Vegetationsbereiche z. B. durch Befahren, Lagerung oder Abstellen von Baufahrzeugen unzulässig. Vegetation und Gehölze entlang des Stechgrabens sind vor Beginn der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS LP4 vor Beeinträchtigung zu schützen. Vor Fäll-, Abriss- und Bautätigkeitsbeginn wird eine Artenkontrollbegehung und Abstimmung mit der Naturschutzbehörde empfohlen.

Sollte der Abriss der Gebäude außerhalb der Brutzeit von Vögeln nicht durchführbar sein, sind die baulichen Anlagen vor den Abrissmaßnahmen auf die Nutzung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte von besonders geschützten Arten zu untersuchen. Werden entsprechende Vorkommen festgestellt, sind etwaige Maßnahmen mit der Oberen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Vogelfreundliche Fassaden

Bei der Gestaltung der Fassaden ist eine vogelfreundliche Bauweise anzustreben. Die beinhaltet die Vermeidung großer Glasflächen, die eine Durchsicht ermöglichen oder die angrenzende Landschaft spiegeln. Maßnahmen sind beispielsweise die Verwendung halbtransparenter Materialien, flächiger Markierungen oder Markierungen im UV-Bereich.

Quartiere für gebäudebewohnende Arten

Zur Verbesserung der ökologischen Funktion des Gebiets wird empfohlen, an den neuen Gebäuden Nistmöglichkeiten für Höhlen- und Gebäudebrüter (Fassaden-Einbaukästen oder Niststeine in die Hausfassaden integriert für Star, Haussperling, Hausrotschwanz, Mauersegler, Mehlschwalbe) dauerhaft anzubringen. Für Fledermäuse eignen sich „Fledermaussteine“ in das Mauerwerk integriert oder Fledermausbretter bzw. -kästen an den Hauswänden angebracht. Die Anbringung sollte in wettergeschützter Lage mindestens 4 m über dem Boden erfolgen und nicht im Bereich von Fenstern oder Balkonen liegen.

Schonung der Heuschreckenpopulation

Um eine unbeabsichtigte Tötung von Entwicklungsstadien der Blauflügeligen Ödlandschrecke zu vermeiden, wird empfohlen, in den abgegrenzten Bereichen (Abb. 1) Erdarbeiten nur nach dem Schlupf der Heuschrecken und vor Beginn der Eiablage durchzuführen (Ende Mai bis Ende Juni). Fläche 1 (orange; hauptsächliches Vorkommen) sollte zum Schutz eingezäunt, die Fläche 2 (grün: vermutetes / mögliches Vorkommen) nicht mit schwerem Gerät befahren werden. Die DIN 18920 ist zu beachten.



Abbildung 2: Vorkommen der Blauflügeligen Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulea*)

Fassadenbegrünung

Es wird empfohlen, mindestens $\frac{1}{4}$ der Gebäudefassaden zu begrünen. Fassadenbegrünungen tragen zur Verbesserung des Nahrungsangebots für Vögel und Fledermäuse bei, beeinflussen das Mikroklima positiv und werten das Gebiet optisch auf.

Lichtmanagement

Es wird empfohlen, die dauerhafte öffentliche Beleuchtung ab Mitternacht abzuschalten und den Betrieb auf Bewegungsmelder umzustellen. ~~In diesem Fall kann von der Bestimmung eines nach unten gerichteten Lichtkegels verzichtet werden.~~

7.1 Begrünung

Tiefgaragen

Es wird empfohlen, die nicht überbauten und nicht für private Verkehrsanlagen und Aufenthaltsbereiche genutzten Flächen auf Tiefgaragen mit einem mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Im Bereich zu pflanzender Sträucher sollte die Substratschicht eine höhere Dicke aufweisen.

Hierbei sollte insbesondere auf einen Anteil an Ruderalflächen geachtet werden, die ein Nahrungsangebot für Wildbienen darbieten. Hierzu können zuvor bestimmte Flächen nicht eingesät werden. Die sich entwickelnde Vegetation unterliegt dann einer ein- bis zweischürigen Mahd.

~~Flächenhafte Pflanzgebote~~ → *Verschoben nach B-14.1*

7.2 Gesetzliche Grundlagen und Normen

Die in den Festsetzungen zitierten gesetzlichen Grundlagen und technischen Normen können beim Bauamt der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim, OT Rödersheim-Gronau während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

8 Pflanzliste

8.1 Liste 1: Gehölze

Bäume

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i> *
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i> °
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i> *
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i> °
Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i> °

Heimische Obstbaumsorten (Mittel- und Hochstämme)

Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i> *
Ein- / Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i> * / <i>C. laevigata</i> *
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i> *
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i> °
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i> *
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum Opulus</i>

* Art bietet Nahrung für Nachfalterraupen und damit für Fledermäuse

° nur geeignet für Pflanzung im Gewässerrandstreifen

8.2 Liste 2: Fassadenbegrünung

Strahlengriffel	<i>Actinida arguta</i> ⁺	(max. 5 m)
Waldrebe-Hybriden	<i>Clematis orientalis</i> ⁺ , <i>C. viticella u. a.</i> ⁺	(2 bis max. 9 m)
Efeu	<i>Hedera helix</i>	(max. 10 m)
Jelängerjelieber	<i>Lonicera caprifolium</i> ⁺	(3 bis max. 5 m)
Goldgeißblatt	<i>Lonicera tellmanniana</i> ⁺	(max. 5 m)
Mondsame	<i>Menispermum canadense</i> ⁺	(max. 5 m)
Wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	(max. 8 m)
Kletterrosen	<i>Rosa div. spec.</i> ⁺	(2 bis max. 8 m)
Blauregen	<i>Wisteria sinensis</i> ⁺	(10 bis max. 20 m)

⁺Rankgitter notwendig

Teil E – Begründung

1 Planerfordernis und Planungsziele

Nach Aufgabe der Wäscherei Hörner soll durch Flächenkonversion ein Wohngebiet entstehen und durch seine zentrale Lage den Ortskern stärken. Aufgrund der vorhandenen Altlastenproblematik wurde im Vorgriff auf die Planrealisierung eine Bodensanierung durchgeführt. Über das eigentliche Gewerbegrundstück hinaus wird im Westen eine bislang nicht überbaute Grundstücksparzelle zur Arrondierung hinzugenommen.

Durch die Freihaltung einer Grünzone entlang des Stechgrabens wird der Ortsrand großzügig eingegrünt und die Fläche in diesem Bereich ökologisch deutlich aufgewertet. Vorgesehen ist eine lockere Bebauung mit Geschosswohnungsbau, ergänzt durch zwei Einzelhäuser im Südosten. Die übrigen Flächen entlang der Zufahrten werden begrünt bzw. als Stellplätze ausgewiesen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist ein Bebauungsplan aufzustellen. Wegen der Umnutzung vormals gewerblich genutzter Flächen wird das Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

2 Lage, Abgrenzung und Topografie

Die Ortsteile Rödersheim und Gronau bilden einen zusammenhängenden, langgestreckten Siedlungskörper, der in der Mitte aus ursprünglich zwei Ortsteilen zusammengewachsen ist. Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand, nahe dem Ortszentrum im westlich gelegenen Ortsteil Rödersheim. Der Stechgraben definiert die Abgrenzung nach Norden und bildet teilweise auch die Grenze zum Außenbereich. Das Vorhaben reicht im Süden bis an *Hauptstraße* (K 19) und *Am Leiermann*. Der Planbereich umschließt das Anwesen *Am Leiermann 25* an drei Seiten.

Der Geltungsbereich ist in großen Teilen identisch mit dem ehemaligen Betriebsgelände der Wäscherei Hörner, ergänzt im Westen durch ein unbebautes Grundstück. Darüber hinaus wurden noch zwei kleinere Flächen zur Arrondierung einbezogen.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke 107/2, 107/3, 107/4, 107/5, 107/7, 108, 108/2, 333/1, 334, 335/6, 337/4 (Teilfl.), 341/4 (Teilfl.), 337/6, 341/6.

3 Planungsrecht

3.1 Vorgaben der Regionalplanung

Im *Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar*, wirksam seit Dezember 2014, ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen im Bestand ausgewiesen.



Abbildung 3: Flächennutzungsplan

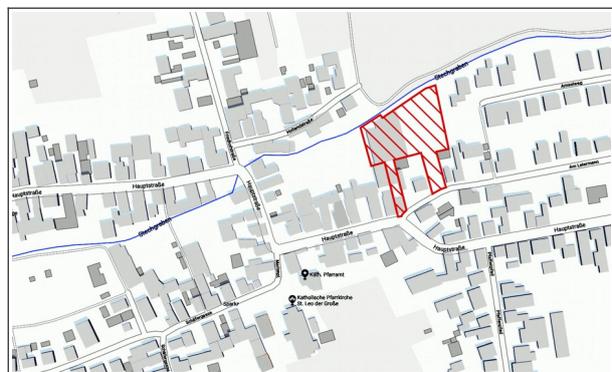


Abbildung 4: Plangebiet

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Entlang des nördlichen Grabens ist eine breite Zone als Grünfläche (Kleingärten) ausgewiesen. Der faktische Baubestand entspricht im Gegensatz dazu eher dem eines Gewerbegebiets. Die Gebäude reichen bis unmittelbar an den Stechgraben in die ausgewiesene Grünfläche hinein. Das geplante Vorhaben fällt durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets als weniger konfliktrichtig hinter die Darstellung einer gemischten Baufläche zurück. Durch die geplante breite Grünzone im Norden wird den Aussagen des FNP überwiegend entsprochen. Da das Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt wird, ist der FNP gemäß den Festsetzungen der Planung zu berichtigen.

3.3 Informelle Planungen – Dorferneuerungsplan

Für die Gemeinde Rödersheim-Gronau wurde in den 1980er Jahren ein Dorferneuerungsplan aufgestellt, der auch gegenwärtig noch Anwendung findet. Dabei handelt es sich um ein örtliches Entwicklungskonzept, das eine Übersicht ermöglichen soll über künftiges Planen und Handeln im Dorf, und das den zeitlichen und finanziellen Rahmen für die vorgesehenen Maßnahmen benennt.

In der Planung wurden Konzepte zur Ortsentwicklungsplanung (Entwicklung nach Außen) sowie Ortserneuerungsplanung (Innenentwicklung) aufgestellt. Die Dorferneuerungsplanung setzt neben der Behandlung funktionaler Aspekte den Schwerpunkt vor allem auf Gesichtspunkte der Gestaltung von Gebäuden, Verkehrs- und Freiräumen, der Ortsränder, und macht Vorschläge zur Begrünung. Fragen der Ökologie und des Artenschutzes sowie des Klimawandels spielten zu dieser Zeit nur eine sehr untergeordnete bzw. keine Rolle. [4]

3.4 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Verfahren gem. § 13 a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung. Allerdings darf das beschleunigte Verfahren nur angewendet werden, wenn eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden, weil folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung i. S. d. § 13 a BauGB. Die bislang gewerblich genutzten Flächen werden einer Wohnbebauung zugeführt. Die im Westen hinzugenommene, unbebaute Parzelle befindet sich im Innenbereich.
- Die Grundflächen liegen deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m².
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern gemäß § 1 (6) Nr. 7 b BauGB.
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

Im Rahmen dieses Verfahrens kann auf die frühzeitige Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung verzichtet werden. Wenn die Planung nicht den Darstellungen des FNP entspricht, kann von dessen förmliche Änderung abgesehen werden; nach Rechtskraft des Bebauungsplans ist der FNP lediglich zu berichtigen.

4 Örtliche Gegebenheiten

4.1 Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet liegt an der Nahtstelle zwischen dem Ortskern und der östlich anschließenden Bebauung jüngerer Datums, die den Übergang zum angrenzenden alten Ortskern von Gronau bildet. Nördlich des Plangebiets beginnen jenseits des Grabens die landwirtschaftlichen Flächen, im Nordwesten reicht die Besiedlung auch über den Stechgraben hinweg.



Abbildung 5: Gelände ehem. Wäscherei Hörner [vor der Sanierung](#).
[Stand 2019](#)

Das Firmengelände fällt sowohl hinsichtlich der stattgefundenen Nutzung als auch der Größe der Betriebsgebäude und ihrer Gestaltung deutlich aus dem Rahmen der Umgebungsbebauung. Diese besteht im Westen aus Wohn- und Ökonomiegebäuden, vorwiegend in eng stehender Haus-Hof-Bauweise, im Osten als Übergang zum Ortsteil Gronau eher aus Einzelhäusern. Die Bebauung im Bereich der *Hauptstraße* ist älteren, zum nördlichen Ortsrand hin jüngeren Datums. Die Gebäude weisen weit überwiegend Satteldächer und ein bis zwei Geschosse auf.

4.2 Grünbestand

Das Firmengelände ist bis auf unbedeutende Restflächen mit Hecken und Ruderalvegetation nahezu vollständig versiegelt und endet im Norden direkt an der steilen Böschungskante des Stechgrabens. Westlich grenzen Hausgärten mit teilweise höherem Baumbestand an, im weiteren Verlauf findet dagegen eine Nutzung ähnlich wie Grabeland statt. Entlang der südlichen Böschungsfäche des Stechgrabens verläuft ein dichter Gehölzstreifen.



Abbildung 6: Stechgraben, Blick von Osten

4.3 Verkehr

Rödersheim und Gronau werden in Ost-Westrichtung von der als Kreisstraße (K 19) klassifizierten *Hauptstraße* durchzogen. Im Bereich des Plangebiets zweigt eine schmale Erschließungsstraße (*Am Leiermann*) ab, während die *Hauptstraße* an dieser Stelle nach Süden abknickt. Das Plangebiet wird sowohl über die *Hauptstraße* (Einmündung *Am Leiermann*) als auch direkt über *Am Leiermann* erschlossen.

4.4 Boden und Grundwasser

Im Zuge der Altlastenerkundung wurden mehrere Rammkernbohrungen vorgenommen. Der Boden ist im bebauten Bereich nahezu flächenhaft mit anthropogenen Auffüllungen in einer Mächtigkeit von 0,15 m bis 0,80 m überdeckt, die unterhalb der Tragschichten und der Oberflächenversiegelungen (Betonpflaster, Betonboden) aufgebracht wurden. Sie liegen auf jung-quartären, rolligen Ablagerungen des Rheins und seiner Zuflüsse, die im Planbereich in tonig-schluffiger, bereichsweise auch feinsandiger Konsistenz auftreten. Darunter befinden sich Kiesablagerungen.

Untersuchungen vor Ort ergaben einen Grundwasser-Flurabstand von ca. 2,0 m u. GOK. Die Grundwasser-Fließrichtung ist am Standort überwiegend nach Südosten gerichtet.

4.5 Abfalltechnische Bewertung / Sanierung

Durch die seit den 1930er Jahren bis 2013 erfolgte Nutzung des Areals durch eine Wäscherei wurde im Rahmen technischer Erkundungen Schadstoffbelastungen im Boden nachgewiesen. Im Jahr 2015 wurde in Zusammenhang mit einer historischen Erkundung für den Standort ein Untersuchungskonzept [6] für eine Detailuntersuchung erarbeitet. Dieses wurde hinsichtlich der Medien Boden, Bodenluft und Grundwasser abgearbeitet, um ein genaueres Bild der Schadstoffverteilung zu erhalten und daraus weitere Maßnahmen zu planen [7]. Das Vorgehen wurde mit dem Landratsamt Rhein-Pfalz-Kreis und der SGD Süd abgestimmt.

Die Ergebnisse zeigten im südwestlichen Teil der ehemaligen Betriebshalle und dem südlich angrenzenden Garten Verunreinigungen mit LHKW¹. Dieser Bereich war zwar räumlich begrenzt, es traten dort aber bodenschutzrechtlich sanierungswürdige Konzentrationen auf. Mit diesem Schadstoff war auch das abstromige Grundwasser beaufschlagt. Südöstlich und östlich des Schadensbereichs wurden ebenfalls erhöhte LHKW-Werte nachgewiesen, allerdings in deutlich geringerem Umfang. Die ermittelten Belastungen mit LHKW nehmen in tiefere Schichten rasch ab. Daraus ließ sich schließen, dass sich die Einträge an LHKW im Boden und Grundwasserkörper noch nicht tiefgründig ausgebreitet haben.

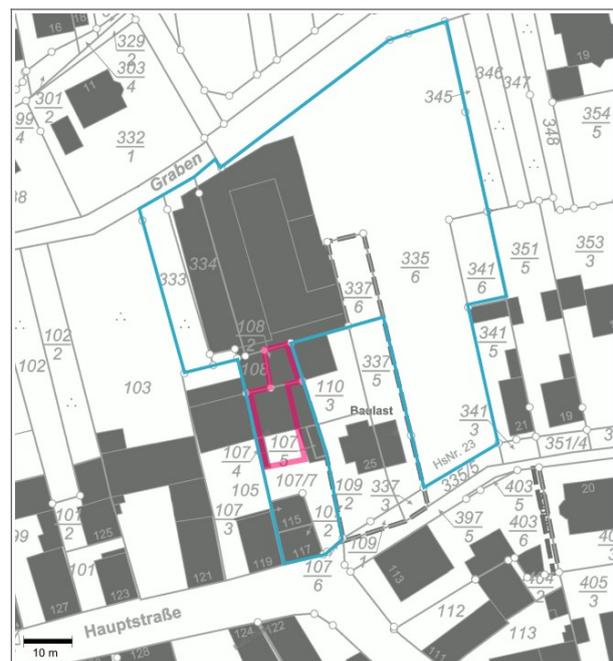


Abbildung 7: LHKW-Schaden (magenta), Geltungsbereich (cyan)

Innerhalb der anthropogenen Auffüllungen fanden sich stellenweise Verunreinigungen durch die Schadstoffgruppe der PAK_[1-16]². Die Belastungen waren auf Fremd- und Störstoffe innerhalb der Auffüllungen zurückzuführen (Schlacken, Schwarzdeckenbruchstücke etc.).

Für die zukünftige wohnbauliche Nutzung waren die Verunreinigungen im südwestlichen LHKW-Schadbereich und die Schadstoffbelastungen an PAK relevant. Im Zuge der Sanierung wurde der betroffene Boden nach abfallrechtlicher Deklaration ausgehoben und entfernt. Die

1 LHKW: Leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe
 2 PAK: Polychlorierte aromatische Kohlenwasserstoffe



Abbildung 8: Städtebaulicher Entwurf



Abbildung 9: Vogelperspektive von Süden

Aushubarbeiten wurden gutachterlich begleitet. Durch planerische Vorgaben für die Nachnutzung des LHKW-Schadbereichs ist eine weitere Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen. Während der Aushubarbeiten war aufgrund der sehr geringen Durchlässigkeit des Untergrunds nur eine Abstomsicherung während der in das Grundwasser eingreifenden Erdarbeiten notwendig.

Die Wiederverfüllung der Sanierungsgruben erfolgte nach den Vorgaben der TR LAGA. Im Bereich des LHKW-Schadens ist eine unsensible Folgenutzung – bestehend aus versiegelten Verkehrsflächen und Parkplätzen vorgesehen.

Alle Sanierungsmaßnahmen sind mittlerweile abgeschlossen. Der Abschlussbericht wurde der SGD Süd vorgelegt und genehmigt.

4.6 Ver- und Entsorgung

In den Erschließungsstraßen befinden sich alle notwendigen Versorgungsleitungen. Die Entwässerung des Gebiets erfolgt hinsichtlich des Schmutzwassers über einen Kanalanschluss.

Entlang der Grenze zum Anwesen *Am Leiermann 25* verläuft auf dessen östlicher Seite eine Telekommunikationsleitung, die im Zuge der Erschließungsarbeiten verlegt werden muss.

4.7 Hochwassergefährdung

Der im Norden verlaufende Stechgraben stellt grundsätzlich ein Risiko für Hochwasserereignisse dar. Von hundertjährlichen Hochwasserereignissen ist das Plangebiet jedoch nicht betroffen. Eine Gefährdung durch extreme Hochwasserereignisse kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Betroffen wären in diesem Fall vor allem Kellerräume bzw. Tiefgaragen. Daher empfiehlt es sich, entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen. Aufgrund des geringen Grundwasserabstands ist ohnehin die Errichtung unterirdischer Bauten mit weißer Wanne empfehlenswert.

5 Beschreibung des Vorhabens

5.1 Konzeption

Geplant ist die Errichtung dreier Geschosswohnungsbauten, die im Südosten durch zwei Einzelhäuser ergänzt werden. Durch Beschränkung auf zwei Vollgeschosse in Verbindung mit flachdachgedeckten Staffelgeschossen passen sie sich in der Höhe weitgehend der umliegenden Bebauung an und runden den Ortsrand gestalterisch in Verbindung mit der geplanten Grünzone entlang des Wassergrabens nach Norden ab.

Der Zuschnitt des Plangebiets mit zwei schmalen Verbindungen zur öffentlichen Straße bringt es mit sich, dass der Schwerpunkt der baulichen Entwicklung im nördlichen Teil des Baugebiets zwischen dem Anwesen *Am Leiermann 25* und dem Gewässerrandstreifen stattfindet. Durch die Größe des Planbereichs bildet sich ein eigenständiges Quartier mit einer einheitlichen Architektursprache.

Der östliche Zufahrtbereich erlaubt als Ergänzung die zusätzliche Errichtung zweier Einzelhäuser, die aufgrund der kleinen Grundstücke relativ kompakte Formen aufweisen werden. Die Einzelhäuser sind mit Satteldach zu errichten und passen sich so der Gestaltung entlang der Ortsstraße an.

Zusammen mit den Geschosswohnungsbauten ergibt sich für das Quartier – bei großzügiger Auslegung – eine moderne Interpretation der Haus-Hof-Bauweise, die für große Teile der Hauptstraße prägend ist. Damit nimmt die Planung Gestaltungsanregungen des Dorferneuerungsplans [4] auf.

5.2 Erschließung

Aufgrund der zweifachen Anbindung an öffentliche Straßen in Verbindung mit relativ geringen Grundstücksbreiten in diesen Bereichen wurde ein Einbahnsystem gewählt, das u-förmig um das Anwesen *Am Leiermann 25* herumführt. Der Einbahnverkehr lässt schmalere Fahrgassen zu; die eingesparte Fläche ermöglicht die Einzelhäuser entlang der östlichen Zufahrt sowie eine effiziente Anordnung der oberirdischen Stellplätze entlang der westlichen Ausfahrt. Fahrbahnbreiten und Radien sind so gewählt, dass die durchgängige Befahrbarkeit mit Müllfahrzeugen gewährleistet ist. Damit ist gleichzeitig das Befahren mit Rettungsfahrzeugen gesichert. Da im Einfahrtsbereich auf der Ostseite an der Grenze zu *Am Leiermann 21* durch den Gebäudebestand keine Ausrundung möglich ist, kann die Zufahrt für Müllfahrzeuge allerdings ausschließlich von Westen erfolgen.

Der geforderte Stellplatzschlüssel bedingt eine hohe Anzahl nachzuweisender Stellplätze, die überwiegend in einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Wegen der Einschränkung der Baufläche durch den Gewässerrandstreifen sind jedoch nicht alle notwendigen Stellplätze unterirdisch unterzubringen, das Angebot wird daher durch oberirdische Stellplatzanlagen ergänzt. [Darüber hinaus sind im Straßenraum auch Stellplätze für Besucher in Längsaufstellung vorgesehen.](#)

Die Erschließungsanlagen werden vom Investor nach Abstimmung mit dem Straßenbauasträger hergestellt und nach Fertigstellung von ihm einschließlich Verkehrssicherungspflicht übernommen.

5.3 Entwässerung

Für die Entwässerung wurde ein Konzept zum Niederschlagswasser-Management erstellt [\[10\]](#), in dem die Vorgaben der VG Dannstadt-Schauernheim dergestalt berücksichtigt worden sind, dass Niederschlagswasser nicht in die vorhandene Kanalisation abgeführt wird, keine Direktleinleitung in den Vorfluter erfolgt und stattdessen Niederschlagswasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen sowie das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser vor Ort zur Versickerung gebracht wird. Dadurch werden die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft unterstützt, indem der Eingriff in das Schutzgut (Grund-)Wasser gemindert wird.

Bei den öffentlichen Verkehrsflächen werden zur Unterstützung dieses Ziels versickerungsfähige Beläge eingebaut. Darüber hinaus werden öffentliche Stellplätze in breitfugigem Rasenpflaster ausgeführt; als weitere, effektive Versickerungsflächen dienen die im Verkehrsraum vorgesehenen Grünstreifen. Zur Absicherung bei Starkniederschlägen wird ein Notüberlauf in den Vorfluter eingerichtet. Durch die Summe der einzelnen Maßnahmen lässt sich eine Einleitung des Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal der bestehenden Verkehrsflächen vermeiden.

[Das anfallende Dachflächenwasser wird innerhalb der Bauflächen zwischen den Gebäuden versickert. Dazu werden außerhalb der Tiefgarage Mulden angelegt, die das Niederschlagswasser aufnehmen.](#)

In der Bauphase ist voraussichtlich eine temporäre Grundwasserabsenkung im Bereich der Baugruben erforderlich. Dazu wird eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt.

6 Immissionen

Als einziger Emittent spielt die *Hauptstraße* (K 19) eine Rolle. Diese führt jedoch nicht unmittelbar am Vorhaben vorbei – der nächste Immissionspunkt (Baufenster) befindet sich in einer Entfernung von ca. 33 m von der Fahrbahnmitte. Das Vorhaben wird in großen Teilen durch die Bestandsbebauung vom Straßenlärm abgeschirmt. Störende Gewerbebetriebe sind in der Nähe nicht vorhanden.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass durch den Verkehr auf der Kreisstraße im Plangebiet die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 während der Tages- und Nachtzeit eingehalten bzw. unterschritten werden. [9] Von den geplanten oberirdischen Stellplätzen und der Zufahrt zur Tiefgarage gehen keine relevanten Störungen für die Nachbarschaft aus. Die ermittelten Beurteilungspegel überschreiten die zulässigen Immissionsrichtwerte nicht. Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen sind daher nicht zu ergreifen.

7 Artenschutzrechtliche Einschätzung

Grundlage für die Ermittlung der Betroffenheit von Pflanzen und Tieren durch das Vorhaben ist eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) deren Ergebnisse im Folgenden dargelegt sind. [8]

7.1 Vögel

Bestand

Eine systematische Erhebung der Brutvögel hat aufgrund der Habitatausstattung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nicht stattgefunden. Zufallsbeobachtungen ergaben typische Arten der Siedlungsgebiete. Ihr Vorkommen konzentrierte sich auf den Gehölzbereich am Stechgraben sowie die im Osten angrenzenden Gärten. In der nördlichen Halle wurden einzelne ältere Gewölle einer Schleiereule festgestellt. Von einer aktuellen Nutzung der Gebäude durch Gebäudebrüter ist nicht auszugehen.

Maßnahmen

Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sicher auszuschließen, muss die Entfernung der Gehölze und Gebäude außerhalb der Brutzeiten im Zeitraum vom 1. Dezember bis 28. Februar erfolgen.

Durch die Planung gehen Nistplätze von Höhlen- und Nischenbrütern verloren. Da eine ausreichende Anzahl solcher Nistplätze in der Umgebung nicht vorhanden ist, sind innerhalb des Plangebiets oder angrenzend Nisthilfen anzubringen.

Empfehlung

Eine vogelfreundliche Bauweise durch Vermeidung großer Glasflächen verringert die Kollision mit den Fensterflächen und somit die Mortalitätsrate bei Vögeln. Die Anbringung zusätzlicher Nisthöhlen ist empfehlenswert.

7.2 Fledermäuse

Bestand

Die unmittelbare Umgebung ist als Jagthabitat für Fledermäuse grundsätzlich geeignet. Bei einer Begehung wurde jedoch lediglich eine Zwergfledermaus festgestellt. Weitere Tiere bzw. Arten wurden nicht angetroffen. Die Betriebsgebäude sind für Fledermäuse nicht oder allenfalls bedingt geeignet. Da es nur einen Hinweis auf Fledermäuse in den Gebäuden gab, wird von einer regelmäßigen Nutzung nicht ausgegangen. Das Vorkommen von Wochenstuben und Winterquartieren kann ausgeschlossen werden, allenfalls ist ein gelegentliches Aufsuchen als Hangplatz denkbar.

Maßnahmen

Das in Ziffer 7.5 erwähnte Lichtmanagement schont nachtaktive Insekten als Nahrungsgrundlage der Fledermäuse.

7.3 Reptilien

Obwohl aufgrund der Habitatausstattung ein Vorkommen von Reptilien (Mauereidechse) erwartet werden kann, wurden bei Begehungen keine Tiere angetroffen. Von einem Eidechsen-Vorkommen ist daher nicht auszugehen.

7.4 Amphibien

Bestand

Vorkommen von Amphibien sind nur im Norden am Rand des Stechgrabens zu erwarten. Es ist jedoch fraglich, ob aufgrund der steten Strömung ohne Stillgewässer geeignete Bedingungen zum Laichen vorhanden sind. Wanderbewegungen parallel zum Gewässer sind nicht auszuschließen. Von einer Durchwanderung des Plangebiets durch Amphibien ist nicht auszugehen.

Empfehlungen

Um eine unbeabsichtigte Tötung zu vermeiden, dürfen Erdarbeiten im Uferbereich sowie dessen Befahrung mit schwerem Gerät erst nach Beginn der Aktivitätsphase erfolgen. Somit ist sichergestellt, dass die Tiere mobil sind und flüchten können.

7.5 Insekten

Bestand

An besonders geschützten Arten wurde die Mauerbiene und die Blauflügelige Ödlandschrecke beobachtet. Weitere geschützte Arten sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Maßnahmen

Durch den Abbruch der Gewerbehalle entfallen Brutstätten für Wildbienenarten. Aus diesem Grund sind im Bereich des Gewässerrandstreifens vier Insektennisthilfen anzubringen. Ein ausreichendes Nahrungsangebot durch die oben genannten Bepflanzungen unterstützt diese Maßnahme.

Zur Schonung des Bestands nachtaktiver Insekten sind Lampen mit geringer Lock- und Fallenwirkung vorzusehen. Geeignet sind Lampen mit geringem UV- und Blaulichtanteil (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen) mit Ausstrahlung des Lichtkegels nach unten und geringer Streuung.

Diese Maßnahmen nützen auch den Fledermäusen, da sie deren Nahrungsgrundlage bilden. Einige Fledermausarten meiden Bereiche mit Streulicht.

Empfehlung

Vermeidung von Streulicht aus dem benachbarten Wohngebiet ggf. durch Randbegrünung, Abschaltung der Straßenbeleuchtung ab Mitternacht. Zur Schonung der Blauflügeligen Ödlandschrecke sollten Erdarbeiten nach dem Schlupf der Heuschrecken und vor Beginn der Eiablage erfolgen.

7.6 Pflanzen / Schutzgut Arten und Biotope

Bestand

Es kommen keine geschützten Pflanzenarten vor – aufgrund der Standortverhältnisse entspricht das den Erwartungen.

Maßnahmen

Durch das Vorhaben wird insgesamt der Uferbereich des Stechgrabens verbreitert und durch Pflanz- und Erhaltungsgebote ökologisch deutlich aufgewertet (ca. 368 m²); demgegenüber wird ein kleiner Teil des im Westen angrenzenden Gartens (Flst. 333) durch die geplanten Hochbauten auf einer Fläche von ca. 166 m² beeinträchtigt.

Um den Verlust der Gehölze im Obstgarten zu kompensieren und die ökologische Funktion des Uferstrandstreifens zu ertüchtigen, werden Pflanzgebote festgesetzt. Wegen der beschränkten Platzverhältnisse im Wohngebiet sollten Bäume klein- bis mittelkronig sein; im Bereich des Gewässerrandstreifens sind auch großkronige Bäume möglich. Bei der Wahl der Baumarten ist auf die Verwendung standortgerechter heimischer Arten des Herkunftsgebiets 6, Oberrheingraben zu achten.

Durch diese Maßnahme werden der Lebensraum für Vögel und Insekten verbessert, das Nahrungsangebot für Fledermäuse erhöht, negative Auswirkungen auf das Mikroklima abgemildert sowie das Orts- und Landschaftsbild verbessert.

Vorhandene Gehölzstrukturen sollten so weit wie möglich erhalten werden. Dafür ist der künftige Gewässerrandstreifen am Stechgraben geeignet. Insbesondere sollen große Bäume erhalten werden. Wenn aus Sicherheitsgründen erforderlich, sind sie so einzukürzen, dass möglichst viel Totholz bzw. vorhandene Höhlen verbleiben. Zum Erhalt der Bäume an der Grenze zur geplanten Bebauung sind die einschlägigen Schutzmaßnahmen (DIN 18920) zu ergreifen. Diese Maßnahme dient dem Erhalt von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel, Verbesserung der Nahrungsgrundlage für Vögel und Fledermäuse, der Verbesserung des lokalen Klimas sowie dem Erhalt bzw. der Aufwertung des Orts- und Landschaftsbilds.

Ein weiterer Beitrag ist der Ausschluss von Schottergärten, da bei ihrer Anlage die Funktion als Nahrungshabitat entfällt und lokale Wärmeinseln entstehen können. Zulässig sind Schotterflächen hingegen beim Bau von Stellplätzen und Wegen, da hier neben der Oberflächenbefestigung auch eine Versickerung des Oberflächenwassers erfolgt.

Empfehlung

Fassadenbegrünungen werten das Gebiet optisch auf, verbessern das Lokalklima sowie das Nahrungsangebot für Vögel und Fledermäuse.

7.7 Zusammenfassung

Im Plangebiet sind überwiegend weit verbreitete typische Vogelarten zu erwarten. Von Fledermäusen wird das Gebiet als Jagthabitat benutzt, jedoch nur gelegentlich als Unterschlupf. Eine Eignung für Amphibien bieten nur die Gehölze am Rand des Stechgrabens. Ein Vorkommen der Blauflügeligen Ödlandschrecke und von Wildbienen ist dokumentiert. Eidechsen wurden nicht nachgewiesen.

Unter Anwendung der erwähnten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind Verbotstatbestände nach dem BNatSchG nicht zu erwarten. Weitere Verbesserungen lassen sich bei Beachtung zusätzlich vorgeschlagener Maßnahmen erreichen.

8 Planungsalternativen

Bei einem Verzicht auf die Bebauung hätten ersatzweise Bauflächen am Ortsrand herangezogen werden müssen, die einen wesentlich größeren Eingriff in die Schutzgüter nach sich gezogen hätten. Durch dieses Vorhaben werden nicht nur bereits versiegelte Flächen einer anderen Nutzung zugeführt und dabei teilweise entsiegelt, sondern auch eine bestehende Altlast nachhaltig saniert.

Innerhalb des Plangebiets wurde eine eher verdichtete Baustruktur gewählt, die aber noch mit der Umgebungsbebauung verträglich ist und sich in das Ortsbild einfügt. Eine alternativ denkbare „klassische“ Bebauung mit Einzel-, Doppel- oder Reihenhäusern hätte auf gleicher Fläche deutlich weniger Wohnraum geschaffen.

9 Grundzüge der Planfestsetzungen

9.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Gemäß § 4 (2) BauNVO sind zulässig:

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sind gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen, da wegen der Struktur des Wohngebiets und der Dimensionierung der Verkehrswege die Abwicklung des Kundenverkehrs kaum realisierbar wäre. Außerdem dürfte es bei den bestehenden Grundstücksverhältnissen schwierig sein, die für diese Nutzungen nach LBauO notwendigen Stellplätze nachzuweisen.

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass, abgesehen von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, alle Ausnahmen, die in der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete vorgesehen sind, nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans werden. Es betrifft im Einzelnen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Für die beiden erstgenannten Nutzungsarten und für Tankstellen gilt im Wesentlichen die gleiche Begründung wie für Läden, Schank- und Speisewirtschaften. Bei Tankstellen kommt noch deren Störpotenzial hinzu. Gartenbaubetriebe passen wegen ihres Flächenanspruchs nicht zu der angestrebten Nutzung.

[Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können im Einzelfall zugelassen werden, wenn bei typisierender Betrachtung von einer Gebietsverträglichkeit ausgegangen werden kann, z. B. Büros für Softwareentwicklung, Online-Handel oder sonstige Bürotätigkeiten, bei denen kein regelmäßiger Kundenverkehr anfällt.](#)

9.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das in den Baugebieten zulässige Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt über

- [die Geschosszahl,](#)
- die Grundflächenzahl (GRZ),
- die zulässige Höhe baulicher Anlagen,

Die Kubatur der Gebäude ist damit hinreichend bestimmt.

Geschosszahl

Als Maß der baulichen Nutzung ist die zulässige Anzahl an Vollgeschossen festgesetzt. Unter Anwendung der Festsetzungen von Wand- und Firsthöhe, bzw. bei der Errichtung von Staffelgeschossen kann sich in Anwendung der LBauO zusätzlich zu den Vollgeschossen ein oberstes Geschoss ergeben, das kein Vollgeschoss ist.

Grundflächenzahl

Mit der Grundflächenzahl (GRZ) wird der Anteil des Grundstücks bestimmt, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Die festgesetzte GRZ orientiert sich an den Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO. In einem Teilbereich enthält das Plangebiet sehr kleine Grundstücke mit einer erwartbaren hohen Ausnutzung (Einzelhäuser im Südosten). Aber auch beim Geschosswohnungsbau ist wegen der Einschränkung der Baufläche durch den **breiten**-Gewässerrandstreifen, der an der Berechnung der GRZ nicht teilnimmt, zum Teil ein höherer überbauter Flächenanteil zu erwarten.

Gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche (Tiefgaragen) um bis zu 50 % überschritten werden. Bei einer Obergrenze gemäß § 17 BauNVO von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete ergäbe sich somit eine maximale GRZ von 0,6. Durch den von der Gemeinde geforderten hohen Stellplatzschlüssel in Verbindung mit der entstehenden Anzahl an Wohnungen und den durch den Gewässerrandstreifen beschränkte Baufläche ist eine Erhöhung um 50 % mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht auskömmlich; eine Ausnutzung von bis zu 0,8 kann notwendig werden. Satz 3 der genannten Vorschrift ermöglicht eine diesbezügliche Überschreitung. Selbst in diesem Fall muss ein Teil der Stellplätze überirdisch nachgewiesen werden.

Da der weitaus überwiegende Teil des Geländes durch die gewerbliche Nutzung nahezu vollständig versiegelt ist, stellt der höhere Überbauungsgrad keinen Eingriff in die Bodenfunktion und in den Grundwasserhaushalt dar, zumal im Zuge der Planung ein 5 m breiter Streifen mit ca. 374 m² entlang des Wassergrabens entsiegelt und renaturiert wird. Die Überschreitung dieser „GRZ II“ auf bis zu 0,8 wird damit **mehr als** ausgeglichen.

Geschossflächenzahl

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) erübrigt sich, da aufgrund der maximal zulässigen GRZ in Verbindung mit der maximalen Gebäudehöhe die mögliche Geschossfläche hinreichend bestimmt ist.

Gebäudehöhe

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen bestimmt das Nutzungsmaß in der dritten Dimension. Diese Festsetzung ist präziser und städtebaulich relevanter als Geschoss- bzw. Geschossflächenzahl.

Bei der Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen müssen eindeutige Bezugspunkte definiert werden. Dabei ist es zweckmäßig, die Höhe der geplanten Erschließungsanlagen heranzuziehen; da die Höhenlage der Erschließungsstraße durch notwendige neue Geländeprofilierung teilweise vom bestehenden Gelände abweicht. Zur planungsrechtlich verbindlichen Klarstellung ist aufgrund aktueller Rechtsprechung die Höhe der Erschließungsanlagen festzusetzen, unabhängig davon, welche Höhe sich nach der Fertigstellung tatsächlich ergibt. An Straßeneinmündungen mit unterschiedlichen Höhen erfolgt eine Klarstellung, dass die höher liegende Straße zur Ermittlung des unteren Bezugspunktes herangezogen werden kann. Im westlichen

Bereich des nördlichen Baufensters ([WA 1](#), Geschosswohnungsbau) befindet sich wegen der nach Süden abknickenden Verkehrsführung in der Mitte des Gebäudes möglicherweise keine Verkehrsfläche. In diesem Fall ist der Punkt der Verkehrsfläche maßgeblich, der dem Gebäude am nächsten ist.

Die festgesetzte maximale Höhe der Tiefgarage, die über das Gelände ragen darf, erleichtert einerseits die Zufahrt durch eine verkürzte Rampenlänge und vermeidet andererseits gestalterische Einschränkungen durch eine zu große wirksame Wandhöhe.

Die festgesetzte Höhe für die Wohngebäude definiert in Verbindung mit GRZ die Kubatur, die aus städtebaulichen Gründen erwünscht ist.

In [WA 1 \(Geschosswohnungsbau\)](#) und [WA 2 \(Einzelhäuser\)](#) sind jeweils unterschiedliche Dachformen festgesetzt, was sich entsprechend in den Festsetzungen niederschlägt. Zur besseren Unterscheidung wurden unterschiedliche Begriffe zur Definition der Höhe (obere Bezugspunkte) festgesetzt:

- [WA 1: \(Flachdach\) Wandhöhe / Gebäudehöhe](#)
- [WA 2: \(Satteldach\) Traufhöhe / Firsthöhe](#)

~~dach wird die Traufhöhe als oberer Bezugspunkt bestimmt. – oder Walm~~ Für Gebäude mit Sattel [WA 1: Ergänzend](#) zur maximal zulässigen Wandhöhe werden die Bedingungen bestimmt, unter denen ein zusätzliches oberstes Geschoss als Staffelgeschoss zulässig ist: ~~Zu den weiteren Voraussetzungen zählen die erforderlichen Voraussetzung ist zunächst die Errichtung eines dachs.~~ Wandrücksprünge um mindestens 0,8 m und die gegenüber dem darunter liegenden Geschoss verringerte Fläche (→ kein Vollgeschoss). Ein deutliches Zurückspringen des Staffelgeschosses wird verlangt, damit die festgesetzte Wandhöhe optisch wirksam bleibt. Die Festsetzung hinsichtlich der Brüstungen vor Staffelgeschossen stellt sicher, dass die Wandhöhe nicht durch massive Balkonbrüstungen optisch erhöht wird. Aufgrund der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist sichergestellt, dass auf den maximal zulässigen Vollgeschossen nur ein Staffelgeschoss errichtet werden kann.

[WA 2:](#) Die Traufhöhe darf auf einem definierten Teil der Wandlänge überschritten werden. Damit werden Gebäuderücksprünge und die Errichtung von Dachaufbauten ermöglicht.

Durch die Festsetzung der Firsthöhe wird sichergestellt, dass bei maximaler Ausnutzung aller planungsrechtlicher Möglichkeiten (Wand- bzw. Traufhöhe, Gebäudetiefe, Dachneigung), keine unmaßstäblich hohen Dächer entstehen, die das Ortsbild beeinträchtigen könnten. Die Firsthöhe bildet insofern eine „Kappungsgrenze“. Es ist demnach nicht auszuschließen, dass – je nach Gebäudeplanung – die festgesetzte Obergrenze der Dachneigung u. U. nicht vollständig ausgenutzt werden kann.

Auf eine gesonderte Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhe wurde verzichtet, sodass bei niedrigerem Sockel größere Raumhöhen bzw. ein höherer Kniestock möglich ist. Städtebaulich maßgeblich ist lediglich die Gebäudekubatur.

Maßgabe für Wand-, Trauf und Firsthöhe ist das Anwesen *Leiermann 25*.

9.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Bereich des Geschosswohnungsbaus ([WA 1](#)) sind Gebäudemaße über 50 m weder zu erwarten, noch erwünscht. In [WA 2](#) sind prinzipiell neben einer Einzelhausbebauung auch andere, flächensparende Bauformen denkbar. Daher ist die Festsetzung einer offenen Bauweise insgesamt angemessen.

Die Ausformung der Baufenster orientiert sich am städtebaulichen Konzept, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, lässt aber genügend Gestaltungsraum für die Realisierung.

9.1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Innerhalb der als WA ausgewiesenen Fläche sind oberirdische Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen ohne Einschränkungen zulässig. Daher wurde auf explizite Ausweisung von Flächen für Nebenanlagen verzichtet. Das städtebauliche Konzept sieht eine Ergänzung der in Tiefgaragen angebotenen Stellplätze durch oberirdische Stellplätze im Bereich der westlichen Ausfahrt vor. Eine andere sinnvolle Nutzung ist – abgesehen von gärtnerisch angelegten Flächen – aufgrund der begrenzten Platzverhältnisse dort auch nicht möglich. Zur Veranschaulichung sind die Stellplätze an Zu- und Ausfahrt im zeichnerischen Teil als Hinweis dargestellt.

9.1.5 Nebenanlagen

Aus gestalterischen Gründen soll die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO in der Nähe von öffentlichen Verkehrsflächen unterbleiben. Aus diesem Grund sind sie nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, die einen ausreichenden Abstand zu den Verkehrsflächen einhält. Fahrradabstellanlagen und Müllsammelanlagen sind allerdings funktional an Verkehrsanlagen gebunden und daher von dieser Regelung ausgenommen. Bei Anlagen zur Energiegewinnung können auch technische Gründe eine Errichtung außerhalb des Baufensters erforderlich machen. Bei Nebenanlagen zur Versorgung des Baugebiets nach § 14 (2) BauNVO können technische Gründe deren Errichtung auch innerhalb der festgesetzten Grünflächen erforderlich machen.

~~9.1.6 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden~~ [\(gestrichen\)](#)

9.1.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

An den Einmündungen in klassifizierte Straßen sind die notwendigen Sichtverhältnisse zu gewährleisten. Die Bestimmungen der RaSt 06 Ziffer 6.3.9.3 sind beachtet, soweit es der Baubestand zulässt. Das Wohngebäude Hauptstraße 119 schränkt den Sichtwinkel ein. Die festgesetzten Freihalteflächen berücksichtigen diesen Umstand. Sie greifen nur geringfügig in Grundstücke ein. Einzelne hochstämmige Bäume im Einmündungsbereich haben keine wesentlichen Auswirkungen auf die Sichtverhältnisse.

9.1.7 Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen, soweit sie nicht als öffentliche Stellplätze oder zur Verkehrsfläche gehörenden Grünanlagen dienen, werden als Mischflächen ohne weitere Nutzungsaufteilung hergestellt. Aus Gründen der Gestaltung soll das Anpflanzen einzelner Bäume ermöglicht werden. Die öffentlichen Stellplätze sind als eigenständige Nutzung festgesetzt, um ihre Herstellung zu sichern. Die als Verkehrsgrün festgesetzten Flächen sind nur zur besseren Veranschaulichung nachrichtlich dargestellt und stellen keine verbindliche Festsetzung dar.

9.1.8 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Hinsichtlich der zu treffenden Maßnahmen, die eine Beseitigung des Niederschlagswassers innerhalb des Planbereichs sichern sollen, wird auf die Ausführungen in Ziffer 5.3 (*Entwässerung*) verwiesen.

9.1.9 Grünflächen

[Die Grünfläche dient der Sicherung des Gewässerrandstreifens.](#) Diese Fläche ist [in Abstimmung mit Behörden und der Gemeinde](#) als private Grünfläche festgesetzt. Erforderliche Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen obliegen daher den künftigen Eigentümern. Nach erfolgter Entsiegelung und Urbarmachung wird ein den Graben begleitender Gehölzsaum hergestellt.

9.1.10 Gewässerrandstreifen

Zum besseren Verständnis wurde der Gewässerrandstreifen (5 m ab Böschungsoberkante) mittels Planzeichen nachrichtlich in den Planteil übernommen.

Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen [§ 38 (1) WHG]. Im Außenbereich kann die zuständige Behörde die Breite des Gewässerrandstreifens abweichend bzw. innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile mit einer angemessenen Breite festsetzen. Grundsätzlich sind im Gewässerrandstreifen auch Maßnahmen zur Gewässerrenaturierung möglich. Zur Gewässerbewirtschaftung ist die Anlage bzw. Freihaltung eines Graswegs erforderlich. Der Gewässerrandstreifen ist über die angrenzende Wohnbaufläche bzw. deren private Erschließungsanlagen zugänglich.

9.1.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Artenschutz

Durch die Beschränkung von Rodungs- und Abrissarbeiten außerhalb der Brutzeit wird die Tötung von Vögeln und Fledermäusen vermieden. Dem gleichen Ziel dient die artenschutzrechtliche Überprüfung, wenn sich diese Arbeiten während der Brutzeit nicht vermeiden lassen.

Die Beschränkung von Erdarbeiten im Uferbereich des Stechgrabens außerhalb der Aktivitätsphase von Amphibien stellt sicher, dass die Tiere mobil sind und flüchten können. Auch diese Maßnahme dient dem Ziel, die Tötung von Individuen zu vermeiden.

Durch die Neuschaffung von Nistmöglichkeiten für Höhlenbrüter wird ein Ausgleich für die durch die Planung verlorengelassene Nistplätze für Höhlen- und Nischenbrüter geschaffen. Die Nisthöhlen mit einer Lochgröße über 32 mm können auch von Fledermäusen genutzt werden. Nistkästen können nach Fertigstellung der Gebäude auch durch Fassaden-Nistkästen ersetzt werden.

Durch den Erhalt von Gehölzen wird die ökologische Funktion des Gebiets als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Vögel sowie seine Funktion als Jagdrevier für Fledermäuse gesichert, das Mikroklima verbessert.

Schottergärten

Durch die Anlage von Stein- oder Schotterflächen als flächiges Element der Gartengestaltung entfallen die betroffenen Flächen als Nahrungshabitat für verschiedene Tierarten und haben einen stark negativen Einfluss auf das Mikroklima (Aufheizung, Senkung der Luftfeuchtigkeit). Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund des Klimawandels kontraproduktiv. Nach einigen Jahren erhöht sich darüber hinaus der Pflegeaufwand, da sich aus Staub, Laub und sonstigem organischem Material keimtaugliche Untergründe oberhalb des Bodenvlieses bilden. Als gestalterisches Element sind Schottergärten ohnehin von sehr zweifelhaftem Wert.

Versiegelung von Verkehrsflächen

Die Bestimmungen zu wasserdurchlässigen Bodenbelägen dienen zur Minimierung der Versiegelung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, [da die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Gegensatz zu bspw. bituminös befestigten Flächen zumindest teilweise erhalten bleibt.](#)

Wildbienen

Durch die Entfernung der Halle entfallen Brutstätten für solitär lebende Wildbienenarten, unter anderem Mauerbienen. Da geeignete Brutplätze in der Umgebung nicht vorhanden sind, werden im Bereich des Gewässerrandstreifens und ggf. auch im Bereich der Gebäude Insekten-Nisthilfen angebracht. Wichtig ist dabei ein ausreichendes Nektarangebot in unmittelbarer Umgebung.

Bodenaushub

Die Wiederverwertung von Bodenaushub mindert den Eingriff in das Schutzgut *Boden*, da die Funktion des Mutterbodens zumindest teilweise erhalten bleibt.

Weitere Maßnahmen

Die Niederschlagswasserbewirtschaftung (siehe Teil B, Ziffer 8) wird im Sinne des WHG so ausgeführt, dass im Plangebiet anfallendes Wasser lokal den tieferen Bodenschichten zugeführt wird.

9.1.12 Geh- und Fahrrecht

Der nördliche Teil von Flst. 105 ist wegen der vorhandenen Bebauung auf diesem Grundstück nur schwer zugänglich. Durch das Geh- und Fahrrecht ist dieser Bereich direkt von der geplanten Erschließungsstraße aus angefahren werden.

9.1.13 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Anpflanzungen

Um den Verlust der Gehölze im westlich gelegenen Obstgarten (Flst. 333) zu kompensieren und die ökologische Funktion des Uferbereichs zu ertüchtigen, sind Bäume und Sträucher zu pflanzen. Für Vögel ist die Verwendung beerentragender Sträucher sinnvoll. Fledermäuse profitieren von Arten, die den Raupen von Nachtschmetterlingen als Nahrung dienen (in der Pflanzliste (Teil D, Ziffer 8 mit „*“ gekennzeichnet).

Zur Begrünung der an der westlichen Ausfahrt vorgesehenen Stellplätze werden Bäume mittels Pflanzgebot im zeichnerischen Teil festgesetzt. [Um bei der Bauausführung auf Unvorhergesehenes flexibel reagieren zu können, kann ein geringfügiges Abweichen vom Standort zugelassen werden.](#) Darüber hinaus werden über die textlichen Festsetzungen weitere Pflanzgebote getroffen, die so gefasst sind, dass in Abhängigkeit der zu erwartender Grundstücksgröße in WA 1 [6–7](#) hochstämmige Bäume zu pflanzen sind. Wegen der begrenzten Freiraumverhältnisse im Bereich der Wohngebäude sind dort klein- bis mittelkronige Arten ausreichend. Im Bereich des Gewässerrandstreifens sollte die Neupflanzung idealerweise im Bereich der Lücken zwischen den neuen Gebäuden vorgenommen werden. Die Grundstücke der Einzelhäuser im Südosten (WA 2) sind verhältnismäßig klein, sodass bei Grundstücksflächen unter 250 m² die verpflichtende Pflanzung eines Hochstamms unverhältnismäßig wäre und entsprechend den textlichen Festsetzungen auch nicht erfolgen muss.

Zur Eingrünung des Quartiers nach Westen und Osten sind an den Randbereichen flächenhafte Pflanzgebote festgesetzt. Vorgesehen sind Sträucher, die in lockerer Anordnung zu pflanzen sind, um ein riegelhaftes Aussehen zu vermeiden. Da die Randbereiche überwiegend einen stärkeren Landschaftsbezug aufweisen, ist hier die Anwendung der Pflanzliste obligatorisch. Wegen der zu erwartenden Größe der Tiefgarage in Verbindung mit der beschränkten Grundstücksgröße kann der Bau einer Tiefgaragen-Rampe innerhalb des flächenhaften Pflanzgebots auf bis zu 30 m² zugelassen werden.

Wegen der höheren ökologischen Bedeutung ist die Anwendung der Pflanzliste auch für den Gewässerrandstreifen verbindlich. Im Bereich der Bebauung spielen hingegen auch Gesichtspunkte wie gärtnerische Gestaltung, Salzresistenz und eingeschränkter Wurzelraum bzw. Trockenresistenz eine Rolle. Daher gilt dort für Baumpflanzungen die Pflanzliste nur als Empfehlung.

Dachbegrünung

Eine Dachbegrünung trägt maßgeblich zur Verbesserung des Mikroklimas bei, puffert Niederschlagswasser ab, unterstützt somit das Entwässerungskonzept und schafft zusätzliche Lebensräume für Insekten und Vögel. Darüber hinaus hat Sie eine zusätzliche, sich energetisch positiv auswirkende Dämmwirkung und eine Schutzwirkung gegenüber hohen Temperaturdifferenzen in der warmen Jahreszeit, die sich begünstigend auf die Lebensdauer des Daches auswirkt. Der durch die Dachbegrünung entstehende Mehraufwand ist überschaubar. Die Vorteile wiegen schwerer als etwaige wirtschaftliche Interessen der Grundstückseigentümer. Ausgenommen sind lediglich die schmalen Flächen die durch den Versatz von Staffelgeschossen entstehen, da in diesem Fall der Aufwand in ungünstigem Verhältnis zu den Vorteilen liegt. Weiterhin entfällt die Pflicht bei als Freisitz genutzten Flächen.

Die Art der Dachbegrünung ist auf die gleichzeitige Errichtung von PV-Anlagen abgestimmt um deren Verschattung ausschließen zu können.

Auch bei Tiefgaragen ist eine Begrünung wegen ihrer Wirkung auf das Wohnumfeld, bei Flachdachgaragen und Carports zusätzlich wegen des geringeren technischen Aufwands obligatorisch.

Begrünte Dächer gelten grundsätzlich als «harte Bedachung» und genügen damit den Anforderungen an den Brandschutz, wenn die Substratzusammensetzung keinen zu hohen Anteil organischer Bestandteile aufweist und vor Dach- und Fensteröffnungen ein vegetationsfreier Kiesstreifen eingebaut ist.

Erhalt von Gehölzen

Soweit möglich, sollen die im Gebiet vorhandenen Gehölzstrukturen erhalten bleiben. Dies betrifft insbesondere die Gehölze im künftigen Gewässerrandstreifen unmittelbar am Stechgraben. Dieses Erhaltungsgebot gilt insbesondere für große Bäume: zwei Pyramidenpappeln im Osten, sowie die Edelkastanie. Der Kirschbaum (Höhlenbaum) westlich der großen Halle befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans, sodass die nachfolgend getroffene Aussage lediglich empfehlenden Charakter hat: Sollte der Höhlenbaum aus Sicherheitsgründen nicht haltbar sein, so ist er so einzukürzen, dass möglichst viel Totholz sowie die Höhle erhalten bleiben. Auch die übrigen Bäume können – soweit durch Bauarbeiten bedingt – eingekürzt werden. Ergänzend werden, falls erforderlich, Maßnahmen zum Wurzelschutz ergriffen. Dies gilt insbesondere an den Stellen, an den die geplante Bebauung sehr nah an den Gewässerrandstreifen heranragt. Diese Maßnahmen sichern den Fortbestand ökologischer Funk-

tionen als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Vögel sowie seine Funktion als Jagdrevier für Fledermäuse. Darüber hinaus wird ein Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas geleistet.

9.2 Örtliche Bauvorschriften

9.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Auf Grundlage der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz und § 9(4) BauGB werden in diesen Bebauungsplan auf Landesrecht beruhende Regelungen (§ 88 LBauO) als örtliche Bauvorschriften aufgenommen. Die örtlichen Bauvorschriften stehen in dem Spannungsfeld, einerseits den Bauherren nicht zu sehr in seiner Gestaltungsfreiheit einzuschränken, andererseits ein Minimum an gestalterischem Konsens für das Baugebiet zu sichern.

Durch die Festsetzung der Dachformen und -neigungen wird auf die Gestaltung der Gebäude dahingehend Einfluss genommen, dass sie bezogen auf die Einzelhäuser an der Straßenfront zu Am Leiermann durch die gestgesetzte Dachform und -neigung möglichst gut zu den Bauformen des Ortskerns passen. Der Geschosswohnungsbau im nördlichen Bereich bildet hingegen ein eigenes in sich gestaltetes Ensemble. ~~Für die Einzelhäuser entlang der Zufahrt sind zur Erhaltung des Ortsbildes entlang Am Leiermann ausschließlich Satteldächer festgesetzt. Durch den Abstand, den Dachaufbauten zum Ortsgang einzuhalten haben und die zu verwendende Dacheindeckung wird den gestalterischen Empfehlungen des Dorfentwicklungsplans gefolgt.~~

Nebengebäude und untergeordnete Bauteile am Hauptbaukörper sind von den Bestimmungen ausgenommen, da hier gestalterische Aspekte weniger ins Gewicht fallen.

Der Einsatz von Fotovoltaikanlagen ist aus Gründen der Nachhaltigkeit erwünscht. Sie wirken jedoch gestalterisch äußerst unbefriedigend wenn sie in ihrer Anordnung nicht auf das Gebäude abgestimmt sind. Die Festsetzungen stellen bei Gebäuden mit geneigtem Dach sicher, dass sie optisch in den Baukörper integriert sind, bzw. dass optische Beeinträchtigungen möglichst gering gehalten werden. Fotovoltaik Elemente auf Flachdächern werden zum besseren Energieertrag im Regelfall aufgeständert. In diesem Fall sind sie daher so anzuordnen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht sichtbar sind bzw. durch bauliche Elemente, wie z. B. eine umlaufende Attika verdeckt werden. Die Festsetzungen stellen sicher, dass die Gebäudehöhe um das Maß einer Attika überschritten werden kann.

9.2.2 Werbeanlagen

Die Regelung bezüglich der Werbeanlagen ermöglicht die üblichen Hinweisschilder für freie Berufe und die zulässigen Handwerks- bzw. nicht störende Gewerbebetriebe. Aufgrund der Beschränkung der Fläche, des Ortes der Anbringung und dem Verbot von Beleuchtung ist sichergestellt, dass sie nicht störend wirken.

9.2.3 Gestaltung von unbebauten Flächen

Einfriedungen stehen direkt an den öffentlichen Verkehrsflächen und haben damit eine nicht zu unterschätzende Auswirkung auf die Gestaltung.

Im Bereich von Grundstückszufahrten ist die Höhe der Einfriedungen zusätzlich beschränkt, um eine gegenseitige Verkehrsbeobachtung sicherzustellen und die Gefährdung von Verkehrsteilnehmern durch Sichtbehinderungen auszuschließen. Dies ist insbesondere bei einer Verkehrsfläche ohne Gehwege von Bedeutung. Zum Erhalt von Sichtbeziehungen und um eine abriegelnde Wirkung zu vermeiden sind massive Einfriedungen

(Mauern etc.) nicht zulässig. Zäune sind mit einem Abstand vom Boden zu errichten, um die Mobilität von Kleintieren nicht zu beeinträchtigen. Diese Maßnahme stellt daher einen Beitrag zum Artenschutz dar.

Sichtschutzwände wirken bei entsprechender Länge optisch abriegelnd und beeinträchtigen sehr häufig aufgrund ihrer Höhe und Art der Ausführung das Straßenbild. Daher werden sie in ihrer Länge so beschränkt, dass sie nur als unmittelbarer Sichtschutz für die Terrasse dienen. Längere Sichtschutzwände werden damit vermieden.

Müllbehälter, die frei einsehbar sind, wirken im Gesamtkontext optisch störend. Daher sollen sie vom öffentlichen Raum abgeschirmt werden.

9.2.4 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Die Zahl der notwendigen Stellplätze, die in der Stellplatzverordnung mit 1–2 Stellplätzen angegeben ist, wird konkretisiert. Für Kleinwohnungen bzw. Apartments den Nachweis von zwei Stellplätzen zu fordern, wäre unverhältnismäßig.

10 Literatur und Planungsgrundlagen

- [1] GOOGLE MAPS Geo-Basis-DE/BKG (© 2009) Google Deutschland, abgerufen März/April 2019
- [2] OPENSTREETMAP.ORG CC BY-SA 3.0, abgerufen März/April 2019
- [3] OPENTOPOMAP.ORG CC BY-SA 3.0, abgerufen März/April 2019
- [4] DIG ARCHITEKTEN + ING. GMBH, Ortsentwicklungsplanung Rödersheim-Gronau, Schopp, Herbst 1985
- [5] VERBANDSGEMEINDE DANNSTADT-SCHAUERNHEIM Flächennutzungsplan, Hochdorf-Asenheim
- [6] PESCHLA + ROCHMES, Weitere Erkundung des Betriebsgeländes auf nutzungsbedingte Untergrundkontaminationen – Untersuchungsbericht – Kaiserslautern, Januar 2015
- [7] ZANGL DZENGEL PARTNER CONSULT, Detailuntersuchung (Boden, Bodenluft und Grundwasser), Lustadt, Mai 2018
- [8] INSTITUT FÜR BOTANIK UND LANDSCHAFTSKUNDE, Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Am Leiermann-Stechgraben“ in Rödersheim-Gronau, Karlsruhe, April 2020 / [November 2024](#)
- [9] SCHALLSCHUTZ.BIZ, DIPL.-ING. ACHIM MOLL, Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan „Am Leiermann-Stechgraben“, Wittlich, November 2020
- [10] [ZANGL DZENGEL PARTNER CONSULT, Planung und Bemessung der Regenwasserbewirtschaftung im geplanten NGB, Lustadt, Juli 2024](#)