



Gemeinde Billigheim-Ingenheim

Ortsteil Mühlhofen Bebauungsplan "Nördliche Oberdorfstraße"

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Endfassung
19.10.2016

Begründung



Pröll - Miltner GmbH
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.proell-miltner.de ▪ info@proell-miltner.de

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
Vorbemerkungen	3
1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	4
2 Lage und Größe des Plangebietes	4
3 Bestand	5
4 Planung	6
4.1 Städtebauliches Konzept	6
4.2 Verkehrliche Erschließung	6
4.3 Technische Infrastruktur	6
5 Übergeordnete Planungen	6
6 Schutzvorschriften und Restriktionen	7
6.1 Landschaftsschutzgebiete	7
6.2 Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte Biotope	7
6.3 Gewässerschutz	7
6.4 Hochwasserschutz	7
6.5 Denkmalschutz	7
6.6 Altlasten	7
7 Beschreibung der Umweltauswirkungen	7
8 Planungsrechtliche Festsetzungen	8
8.1 Art der baulichen Nutzung	8
8.2 Maß der baulichen Nutzung	8
8.3 Nebenanlagen	9
8.4 Bauweise	9
8.5 Baulinien, Baugrenzen	9
8.6 Stellung der baulichen Anlagen	9
8.7 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	9
8.8 Ver- und Entsorgungsleitungen	9
8.9 Flächen und Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser	10
8.10 Private Grünflächen	10
8.11 Flächen zur Einräumung von Leitungsrechten	10

9	Örtliche Bauvorschriften	10
9.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	10
9.2	Gestaltung der unbebauten Flächen	10
10	Städtebauliche Kenngrößen.....	11

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Rechtsplan
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283)
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.11.2015 (GVBl. S. 383)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 477)

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Der Ortskern von Mühlhofen ist in großen Teilen geprägt von der in der Pfalz typischen Haus-Hof-Bauweise. Dem an die Straße gerückten Wohnhaus folgt im rückwärtigen Bereich ein querstehendes landwirtschaftliches Nebengebäude. Dahinter schließen sich teilweise großzügige Gartenflächen an. In Mühlhofen kann in Teilen des Ortskerns diese Struktur noch gut nachvollzogen werden, in anderen Bereichen ist sie durch Überformungen und Abrisse praktisch nicht mehr wahrnehmbar. Ebenso werden die ursprünglichen Gartenflächen nicht mehr als solche genutzt.

In einem Bereich an der Oberdorfstraße sind die historischen Strukturen nur noch fragmentarisch vorhanden. Zwar besteht an der Straße noch die typische halboffene Bauweise, in den rückwärtigen Bereiche sind die ursprünglichen Höfe jedoch durch Abrisse kaum noch wahrnehmbar. Es ist jedoch städtebauliche Zielsetzung, diese Strukturen mittelfristig wiederherzustellen.

Weiterhin sollen die nördlich anschließenden Gartenflächen, sofern ihre Nutzung aufgegeben ist, für die behutsame Errichtung von einzelnen Wohngebäuden geöffnet werden, ohne die grundsätzliche Struktur des Ortskerns jedoch zu beeinträchtigen. Damit soll insbesondere jüngeren Bewohnern der Gemeinde die Möglichkeit eingeräumt werden, Wohngebäude in innerörtlicher Lage zu errichten und damit die Attraktivität des Ortskerns als Wohnort verbessert werden.

In Abstimmung mit der Kreisverwaltung wird für den betroffenen Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt, der die planungsrechtliche Grundlage für die o.g. Zielsetzungen schaffen soll. Dabei sollen sich die Festsetzungen auf ein Mindestmaß beschränken, damit Vorhaben auch nach Innenbereichskriterien beurteilt werden können. Da es sich um eine Planung im Innenbereich handelt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung ist damit entbehrlich.

2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst vollumfänglich die Flurstücke 150 und 166 sowie teilmfänglich die Flurstücke 151, 153, 156 162/1, 163/2, 168 und 121/4 (öffentlicher Weg). Die Flurstücke 163/2 und 168 wurden inzwischen verschmolzen. Die Größe des Plangebietes beträgt 0,43 ha.



Bild 1: Katasterauszug mit Geltungsbereich

3 Bestand

Das Plangebiet ist zu großen Teilen bereits bebaut. Entlang der Oberdorfstraße bestehen Wohngebäude in überwiegend giebelständiger Bauweise. Daran schließen sich nach Norden Nebengebäude an, wobei die ursprüngliche Haus-Hof-Bebauung kaum noch wahrnehmbar ist. Die nördlich anschließenden Gartenflächen sind im Bereich der westlichen Grundstücke mit einigen Gehölzen bestanden, auf den östlichen Grundstücken besteht nur ein geringer und recht junger Baumbestand. Das Plangebiet ist nahezu eben.

Die Umgebung ist ebenfalls baulich geprägt. Die Oberdorfstraße wird nahezu auf ihrer gesamten Länge im Ortskern von giebelständigen Wohnhäusern, teilweise in Fachwerk, gesäumt. In den rückwärtigen Bereichen ist die Haus-Hof-Bauweise noch in vielen Fällen ablesbar. Nach Norden schließen sich Freiflächen an, die in Angrenzung zum Plangebiet gärtnerisch, weitergehend landwirtschaftlich genutzt werden. Dazwischen verläuft der Klingbach.



Bild 2: Luftbild mit Geltungsbereich



Bild 3: Geschlossene Bebauung an der Oberdorfstraße



Bild 4: Veränderte rückwärtige Grundstücksbereiche

4 Planung

4.1 Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan dient einerseits der Wiederherstellung der ortstypischen Haus-Hof-Bauweise entlang der Oberdorfstraße, andererseits soll eine maßvolle bauliche Nutzung der nicht mehr genutzten Gartenflächen im nördlichen Bereich ermöglicht werden.

4.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Oberdorfstraße, welche eine Verbindung zu den Ortsteilen Billigheim und Ingenheim herstellt. Die Zufahrt zu den rückwärtigen Grundstücken soll über die jeweiligen Vordergrundstücke erfolgen. Zusätzlich ist eine Zufahrt über den Feldweg 212/4 möglich, welcher jedoch nur im vorderen Abschnitt gepflastert ist und später in einen Grasweg übergeht.

4.3 Technische Infrastruktur

Die Grundstücke im Plangebiet sind an die Kanalisation in der Oberdorfstraße angeschlossen. Ebenso erfolgt über diese die Wasserversorgung. Zur Versorgung der rückwärtigen Bereiche ist der Einbau von Stichleitungen erforderlich.

Bei neuen Bauvorhaben ist anfallendes Niederschlagswasser nach Möglichkeit vor Ort zu versickern. Sollte dies nachweislich nicht möglich sein, sind auf den jeweiligen Grundstücken ausreichend dimensionierte Retentionszisternen mit einem Drosseleinlauf in die Kanalisation vorzusehen. Eine Entwässerung im Trennsystem ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht möglich.

5 Übergeordnete Planungen

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Landau-Land ist das Plangebiet als gemischte Baufläche enthalten. Durch den Bebauungsplan erfolgt eine Ausweitung des Siedlungsgebietes, dies jedoch in geringem Umfang. Insgesamt ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Bild 5: Ausschnitt aus Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich

6 Schutzvorschriften und Restriktionen

6.1 Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Landschaftsschutzgebietes Klingbachtal-Kaiserbachtal. Gemäß § 1 Abs. 2 der Rechtsverordnung sind Flächen von bestehenden oder zukünftigen Bebauungsplänen nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes.

6.2 Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte Biotope

Naturschutzgebiete, Naturdenkmale oder gesetzlich geschützte Biotope befinden sich weder innerhalb des Plangebietes noch werden sie außerhalb durch die Planung tangiert.

6.3 Gewässerschutz

In ca. 120 m nördlicher Entfernung vom Plangebiet verläuft der Klingbach. Eine Beeinträchtigung des Gewässers durch die vorliegende Planung ist nicht zu erwarten.

6.4 Hochwasserschutz

Gemäß der vorliegenden Hochwassergefahrenkarte befindet sich das Plangebiet außerhalb des Überschwemmungsgebietes eines hundertjährigen Hochwassers.

6.5 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 17 DSchG wird hingewiesen.

6.6 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

7 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Das Plangebiet ist zu großen Teilen mit Wohn- und Nebengebäude überbaut, welche in der für die Pfalz typischen Haus-Hof-Bauweise angeordnet sind. Die einstigen landwirtschaftlichen Nebengebäude im rückwärtigen Bereich sind in vielen Fällen beseitigt oder dienen als Abstellfläche.

Für das Schutzgut Mensch besitzt das Plangebiet eine Bedeutung als Wohnplatz. Die den Grundstücken zugehörigen Gärten sind als Nutz- oder Ziergarten angelegt. Durch die Planung wird die Möglichkeit eingeräumt, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und die ursprüngliche Bauweise wiederherzustellen.

Für Tiere und Pflanzen, insbesondere geschützte Arten, bietet das Plangebiet nur sehr eingeschränkt geeignete Lebensräume. Die Gartenflächen können für Brutvögel geeignete Habitatstrukturen aufweisen, diese werden durch die Planung jedoch größtenteils gesichert. Für entfallene Grünflächen stehen im Umfeld ausreichend Ersatzhabitate zur Verfügung. Vorkommen von Fledermäusen oder Reptilien sind zwar grundsätzlich möglich, da eine grundlegende Veränderung des Gebäudebestandes oder der Freiflächen jedoch nicht erwarten ist, bestehen keine Einschränkungen.

Derzeit besitzt das Plangebiet aufgrund der dichten Bebauung über einen erheblichen Versiegelungsgrad. Eine maßgebliche Erhöhung ist durch die Planung nicht zu erwarten. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, Wasser sowie Klima sind daher begrenzt. Eine Bedeutung für das Landschaftsbild ist durch die Angrenzung zu Freifläche zwar gegeben, die gewählten Festsetzungen lassen jedoch auf keine Beeinträchtigungen schließen.

Insgesamt ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Nutzung der Flächen unverändert bleiben.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird, sind die Anwendung der Eingriffsregelung und die Festsetzung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen entbehrlich.

8 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist zu großen Teilen bereits bebaut, die Nutzung der Gebäude ist von Wohnen, aber auch von Gewerbe geprägt. Hierbei handelt es sich insbesondere um Handwerk und Kleingewerbe. Ebenfalls in erheblicher Zahl im Ortskern vertreten sind landwirtschaftliche Betriebe, bei denen es sich in erster Linie um Winzer handelt.

Innerhalb des Plangebietes bestehen zu großen Teilen Wohngebäuden sowie Nebengebäude, jedoch nur ein geringer gewerblicher Anteil. Als Art der baulichen Nutzung wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Damit sind neben dem Wohnen auch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Von der Festsetzung eines Dorfgebietes wird abgesehen, da die hierfür erforderliche landwirtschaftliche Prägung inzwischen nicht mehr gegeben ist.

Von der Zulässigkeit ausgenommen werden Nutzungen, die im Ortskern als konfliktträchtig eingestuft werden. Hierzu sind insbesondere Tankstellen und Vergnügungsstätten zu zählen, die als explizit unerwünscht eingestuft werden.

Aufgrund abweichender Festsetzungen wird das Plangebiet in drei Teilbereiche MI 1 bis MI 3 unterteilt. In der Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung ergeben sich jedoch keine Unterschiede.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan soll im Bereich der angestrebten Haus-Hof-Bauweise möglichst schlank ausgeführt sein und nur ein Mindestmaß an Festsetzungen enthalten. Damit sollen Vorhaben vor allem nach Innenbereichskriterien beurteilt werden. In MI 1 und MI 2 werden zum Maß der baulichen Nutzung keine Festsetzungen getroffen. Die umgebende Bebauung besteht aus ein- bis zweigeschossigen Wohn- und Nebengebäude, an deren Kubatur sich Neubauten entsprechend anzupassen haben. Dagegen soll in den rückwärtigen Bereichen eine weitergehende städtebauliche Lenkung erfolgen. Dementsprechend wird für MI 3 eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, womit eine ausreichende bauliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht wird. Weitergehend werden die Wand- und Firsthöhe auf ein ortsbildverträgliches Maß begrenzt. Auf die Vorgabe einer maximalen Zahl der Vollgeschosse oder einer Geschossflächenzahl wird dagegen verzichtet, da diese Werte nur begrenzt zur Steuerung der Gebäudekubatur dienen können.

8.3 Nebenanlagen

Innerhalb des Plangebietes bestehen bereits eine Vielzahl unterschiedlicher Nebenanlagen, so dass eine Begrenzung der Zulässigkeit als wenig praktikabel eingestuft wird. Daher werden Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

8.4 Bauweise

Wichtiges Steuerungselement zur Umsetzung der städtebaulich gewünschten Haus-Hof-Bebauung ist die Festsetzung der Bauweise. Die Planung sieht für die Teilbereiche eine individuelle Bauweise vor. In MI 1 sollen Gebäude entsprechend der ortstypischen Bebauung als einseitige Grenzbebauung ausgeführt werden. Damit können auch sehr schmale Grundstücke baulich genutzt werden.

In MI 2 wird eine geschlossene Bauweise vorgegeben. Damit müssen Gebäude als Grenzbebauung zu beiden seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden. Es kann jedoch davon abgesehen werden, wenn es sich um recht breite Grundstücke handelt, die zu entsprechen großen Baukörpern führen würden. In diesem Fall ist eine einseitige Grenzbebauung ausreichend.

In MI 3 wird ebenfalls eine einseitige seitliche Grenzbebauung vorgegeben.

In allen Teilbereichen wird geregelt, dass auch Nebengebäude sowie Garagen als Grenzbauten vorgesehen werden können, wenn dies in der Bauweise entsprechend gestattet oder vorgegeben wird. Sind Abstandsflächen einzuhalten, ist § 8 Abs. 9 LBauO zu beachten.

8.5 Baulinien, Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen definiert. Diese sind bei einer Bebauung mit Hauptgebäuden zu beachten. Entlang der Oberdorfstraße ist eine Baulinie festgesetzt. Damit soll die ortstypische Bebauungsstruktur mit straßenangrenzenden Gebäuden gewahrt bleiben.

8.6 Stellung der baulichen Anlagen

Die Bebauung entlang der Oberdorfstraße ist geprägt von überwiegend giebelständigen Gebäuden. Da diese Baustruktur gesichert und entwickelt werden soll, wird die Hauptgebäuderichtung im Bebauungsplan vorgegeben.

8.7 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

Derzeit bestehen im Plangebiet nur eine geringe Zahl an Garagen, Fahrzeuge werden überwiegend in ehemaligen Nebengebäuden abgestellt. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen für das Ortsbild werden Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Damit haben Garagen zu dem Stichweg einen Abstand von 3 m einzuhalten.

Offene Stellplätze können dagegen auch außerhalb der Baugrenzen angelegt werden.

8.8 Ver- und Entsorgungsleitungen

Innerhalb des Plangebietes verläuft eine 20 kV-Freistromleitung sowie weitere Kabelleitungen. Nur die Freileitung wird im zeichnerischen Teil dargestellt. Die genaue Lage der Kabelleitungen ist vor Ort zu ermitteln. Veränderung oder Schutzmaßnahmen sind mit den entsprechenden Versorgern abzustimmen.

8.9 Flächen und Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser

Anfallendes Oberflächenwasser der Grundstücke in der Oberdorfstraße wird derzeit versickert oder in die Kanalisation geleitet. Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz ist Niederschlagswasser jedoch zu versickern oder im Trennsystem einem Vorfluter zuzuführen. Da der nächstgelegene Vorfluter sich in erheblicher Entfernung zum Plangebiet befindet und eine Einleitung daher mit übermäßig hohen Kosten verbunden wäre, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass anfallendes Oberflächenwasser, sofern nicht auf dem jeweiligen Grundstück versickerbar, in eine ausreichend dimensionierte Retentionszisterne zu leiten ist. Die Dimension dieser Zisterne ist dabei mit entsprechenden Wasserbehörden bzw. den Verbandsgemeindewerken abzustimmen.

8.10 Private Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes bestehen Gartenflächen mit teilweise erheblichen Gehölzbeständen. Diese Flächen sollen auch in Zukunft als Privatgärten gesichert werden. Dabei werden jedoch Nebengebäude, sofern sie der Gartenbewirtschaftung dienen, explizit in den Grünflächen zugelassen.

8.11 Flächen zur Einräumung von Leitungsrechten

Für die im Plangebiet verlaufende Freileitung wird im Bebauungsplan ein Schutzstreifen ausgewiesen, in dem eine bauliche Nutzung nur in Abstimmung mit dem Versorger möglich ist. Nach Auskunft des Versorgers ist ein Abbau dieser Freileitung vorgesehen. Nach Abbau ist die Schutzstreifenfläche gemäß Bebauungsplan nutzbar.

9 Örtliche Bauvorschriften

9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Bebauung innerhalb des Plangebietes ist zu geringem Teil historisch, ein erheblicher Anteil der Gebäude wurde neu errichtet oder grundlegend überformt. Gewahrt wurden jedoch die überwiegend giebelständige Bauweise sowie die Ausbildung von Satteldächern. Da das Erscheinungsbild der Oberdorfstraße auch in Zukunft gewahrt werden soll, werden für den Bereich MI 1 Satteldächer und Krüppelwalmdächer, für Bereich MI 2 nur Satteldächer zugelassen. Im Bereich MI 3 werden neben dem Satteldach auch Walmdächer gestattet, da dieser Bereich nur wenig Einfluss auf die Optik der Ortsdurchfahrt besitzt.

Weiterhin wird zur Wahrung des Ortsbildes die Ausbildung von Dachgauben auf ein verträgliches Maß beschränkt.

9.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

Aus ökologischen Gründen sind auf den dicht bebauten Grundstücken unbebaute Grundstücksanteile als Grünfläche anzulegen und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

10 Städtebauliche Kenngrößen

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	0,49 ha	100,0 %
Bauflächen	0,40 ha	81,6 %
Private Grünflächen	0,07 ha	14,3 %
Verkehrsflächen	0,02 ha	4,1 %