

ORTSGEMEINDE GROSSNIEDESHEIM

BEBAUUNGSPLAN „GARTENSTRASSE – 3. ÄNDERUNG“

BEGRÜNDUNG ENTWURF

MAI 2025

Inhalt

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
2. Angaben zum Bebauungsplan.....	5
2.1. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung....	5
2.2. Verfahrensart	6
2.3. Ursprüngliches Baurecht	6
3. Einfügung in den übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
3.1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	8
3.2. Flächennutzungsplan.....	9
4. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen.....	11
4.1. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete.....	11
4.2. Wasserrechtliche Schutzgebiete.....	11
4.3. Denkmalschutz	12
5. Bestandssituation im Plangebiet.....	12
5.1. Vorhandene und umgebende Nutzung	12
5.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur	15
5.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	15
5.4. Artenschutz.....	15
5.5. Sturzflutgefährdung	16
5.6. Immissionsschutz	17
5.6.1. Gewerbliche Lärmimmissionen im Bestand	17
5.6.2. Verkehrsimmissionen.....	18
6. Planung.....	18
6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen	19
6.1.1. Art der baulichen Nutzung.....	19
6.1.2. Maß der baulichen Nutzung	19
6.1.3. Bauweise	21
6.1.4. Überbaubare Grundstücksfläche	21
6.1.5. Flächen für Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten.....	22
6.1.6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen.....	23
6.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	23
6.2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	23
6.2.2. Zahl notwendiger Stellplätze	24
6.3. Grünordnung.....	24
6.3.1. Umfang der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft.....	24

6.3.2. Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes	25
6.4. Verkehrserschließung.....	27
6.5. Ver- und Entsorgung.....	27
6.6. Umgang mit dem Niederschlagswasser	27
6.7. Wasserhaushaltsbilanz	28
7. Bodenordnung	29

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich im Zentrum der Ortslage von Großniedesheim und umfasst eine Fläche von ca. 0,54 ha entlang der Gartenstraße.



Lage des Plangebiets in der Gemeinde

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

- im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 331/3 und 334/1 sowie eine Linie ausgehend von der südwestlichen Ecke des Flurstücks 334/1 auf die westliche Grenze des Flurstücks 102/1 (Gartenstraße),
- im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 331/3, 341/9, 341/19, 341/106 und 341/108,
- im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 116, 341/7, 341/9 und 341/106 sowie durch eine Linie ausgehend von der südwestlichen Ecke des Flurstücks 341/105 auf die westliche Grenze des Flurstücks 102/1,
- im Westen: durch die westliche Grenze des Flurstücks 102/1 (Gartenstraße) und die östliche Grenze des Flurstücks 119 sowie

deren Verlängerung über die Handwerksgasse auf die nördliche Grenze des Flurstücks 116.

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzungen sowie die einbezogenen Flurstücke werden aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB ersichtlich.

2. Angaben zum Bebauungsplan

2.1. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Ein privater Bauherr hat für einen geplanten Neubau auf dem Grundstück 117, Gartenstraße 15, einen Antrag auf Bauvorbescheid gestellt, der jedoch von der Kreisverwaltung aufgrund etlicher Abweichungen vom gültigen Bebauungsplan „Gartenstraße“ aus dem Jahr 2006 als nicht genehmigungsfähig eingestuft wurde.

Die Ortsgemeinde hat daraufhin die städtebauliche Erforderlichkeit der im Bebauungsplan „Gartenstraße“ getroffenen Festsetzungen kritisch hinterfragt und kam zu dem Ergebnis, dass diese Festsetzungen zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplans zur Absicherung des damals noch vorhandenen Gebäudebestands durchaus sinnvoll waren. Zwischenzeitlich wurde die Bebauung auf dem betreffenden Grundstück jedoch abgebrochen, sodass insbesondere der Zwang zu einem straßenseitigen Grenzanbau an die Gartenstraße städtebaulich nicht mehr erforderlich erscheint.

Im Rahmen der Prüfung der bisherigen Bebauungsplaninhalte wurde zudem festgestellt, dass auf der Ostseite der Gartenstraße für ein bestehendes zweigeschossiges Gebäude planungsrechtlich nur ein Vollgeschoss zulässig ist, obwohl dieses Gebäude bei der Aufstellung des Bebauungsplanes bereits vorhanden war. Um hier die zwischenzeitlich anstehende grundlegende Erneuerung dieses Gebäudes beziehungsweise den Ersatz des Gebäudes durch einen Neubau zu ermöglichen, wird der Bebauungsplan auch im Bereich östlich der Gartenstraße für den Bereich, in dem bislang nur eine eingeschossige Bebauung zulässig ist, überplant.

In den Bebauungsplan einbezogen ist weiterhin das südlich der Handwerksgasse gelegene Flurstück 116, Handwerksgasse 8, da auch hier mittelfristig ein Ersatz des bestehenden Gebäudes möglich erscheint.

Wesentliche Ziele der Ortsgemeinde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gartenstraße – 3. Änderung“ sind somit:

- Erhalt und Sicherung der bestehenden Siedlungsstruktur insbesondere in Hinblick auf die zulässige Geschossigkeit,
- Aufhebung der Baulinien im Bereich westlich der Gartenstraße, da die Bauweise nicht mehr zwingend notwendig ist und einen Versprung der Bauflucht in der Bestandsbebauung entlang der Gartenstraße erzeugt hat,
- Fortentwicklung und Anpassung des vorhandenen Bestandes an die aktuellen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung. Dabei soll auch eine geordnete,

begrenzte und städtebaulich verträgliche Nachverdichtung für die Wohnnutzung zugelassen werden,

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

2.2. Verfahrensart

Der Bebauungsplan verfolgt die Zielsetzung einer geordneten städtebaulichen Nachverdichtung in einer Innenbereichslage. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da

- die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt,
- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen,
- keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet. Ungeachtet dessen sind die maßgebenden Umweltbelange erfasst und in der Abwägung eingestellt.

2.3. Ursprüngliches Baurecht

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gartenstraße“ vom 03.11.2006. Dieser setzt im Geltungsbereich des Plangebiets westlich der Gartenstraße ein Dorfgebiet, im Osten der Gartenstraße ein Allgemeines Wohngebiet fest. Im Dorfgebiet sind Vergnügungsstätten unzulässig, im Allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig.

Im Dorfgebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und maximal II Vollgeschosse festgesetzt. Die GRZ darf hier durch Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden. Gebäudehöhen und Dachformen oder -neigungen sind nicht geregelt.

In den Allgemeinen Wohngebieten ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Des Weiteren werden für den straßenseitigen und rückwärtigen Grundstücksbereich differenzierte Festsetzungen getroffen. Im straßenseitigen Grundstücksbereich, der die straßenseitige Bestandsbebauung einfängt, sind nur I-geschossige

Gebäude mit einer Traufhöhe von 5,2 bis 5,5 m und einer Firsthöhe von 9,5 m zulässig. Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind maximal II-geschossige Gebäude mit einer maximalen Firsthöhe von 10,0 m festgesetzt. Dort ist darüber hinaus eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

Für die I-geschossigen Gebäude ist in beiden Allgemeinen Wohngebieten das Satteldach mit einer Neigung von 45° - 50° festgesetzt. Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind die II-geschossigen Gebäude nur mit Satteldächern mit einer Neigung von 25° - 30° zulässig.

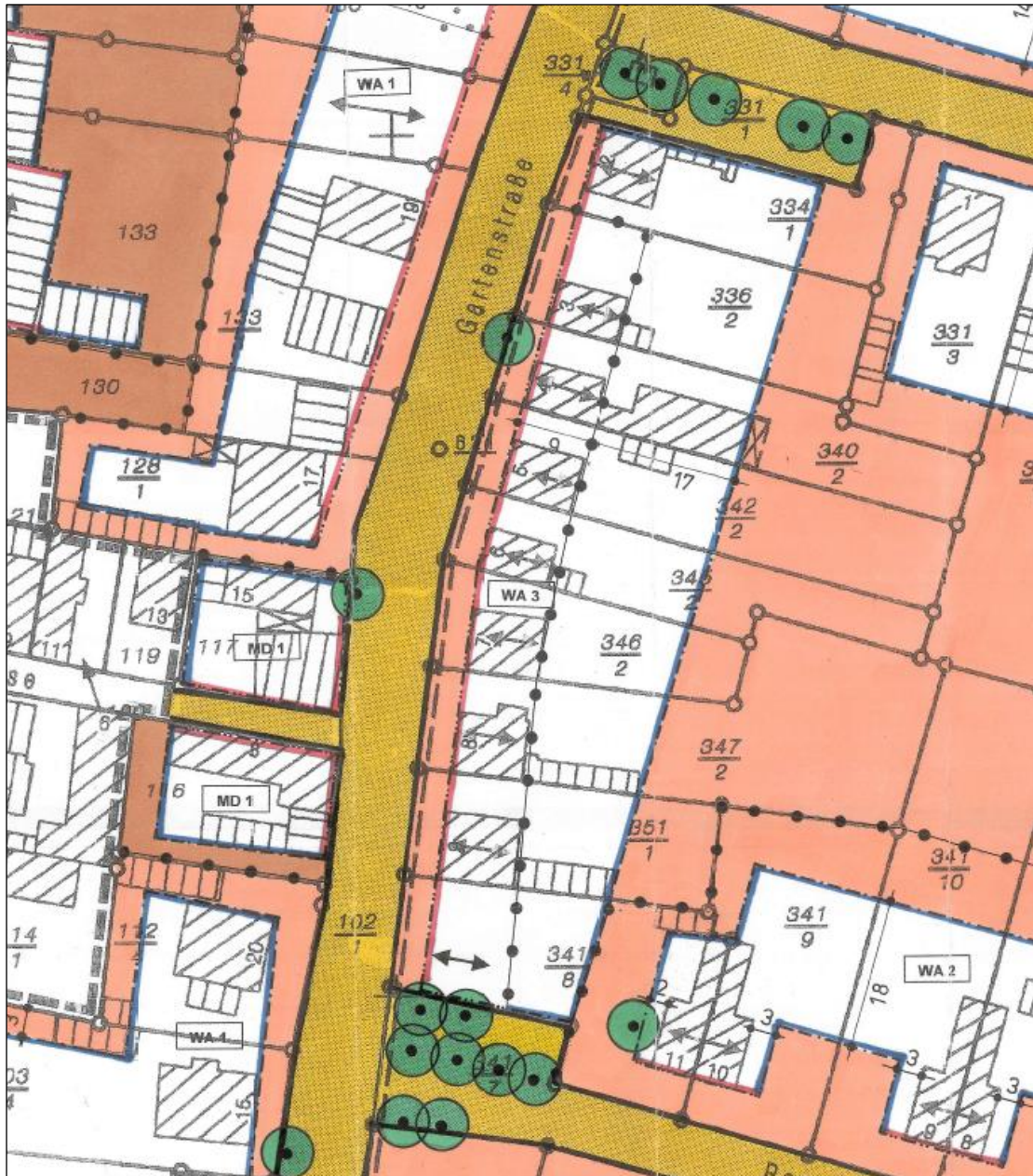
Die Dorfgebiete und Allgemeinen Wohngebiete sind auf zwei Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind großzügig durch Baugrenzen und Baulinien begrenzt und erlauben eine Nachverdichtung im rückwärtigen Grundstücksbereich, die mittlerweile eingetroffen ist.

Die Baulinien im Bereich westlich der Gartenstraße sicherten ursprünglich die Bauweise der heute nur noch zum Teil vorhandenen Bestandsbebauung an den Eckgrundstücken der Handwerksgasse und Gartenstraße planungsrechtlich ab. Dies sorgte jedoch für einen Versprung der Bauflucht der Bebauung entlang der Gartenstraße.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Vorgartenbereiche, die zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baulinie liegen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Im Bebauungsplan sind vereinzelt Bestandsbäume eingezeichnet, die mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sind.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gartenstraße“

Es grenzen keine weiteren Bebauungspläne an das Plangebiet.

3. Einfügung in den übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

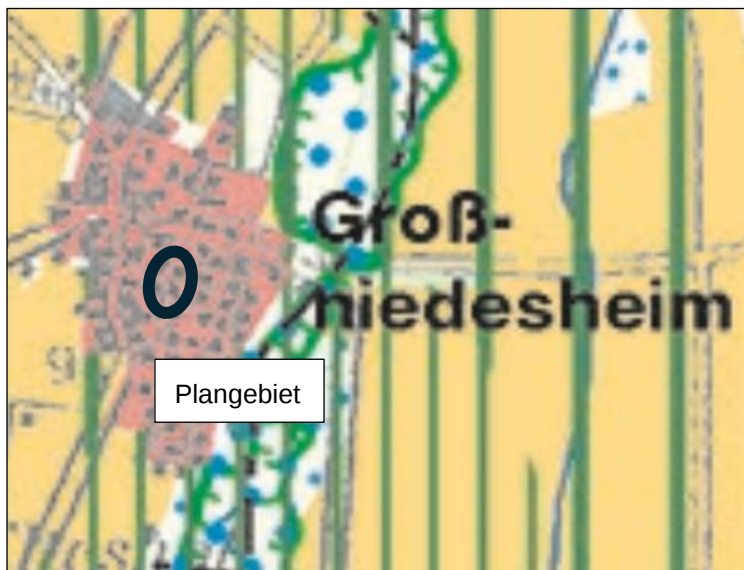
3.1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar sowie in der 1. Teiländerung des einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar ist das Plangebiet als

Siedlungsfläche Wohnen dargestellt. Der Bebauungsplan passt sich damit an die flächenbezogenen Darstellungen der Raumnutzungskarte an.

Die Ortsgemeinde Großniedesheim ist auf eine „Eigenentwicklung Gewerbe“ als auch eine „Eigenentwicklung Wohnen“ beschränkt. Daher steht der Ortsgemeinde eine Entwicklung im Rahmen des örtlichen Eigenbedarfs zu.

Die Einhaltung der raumordnerischen Vorgabe zur Gemeindefunktion ist durch das Vorhaben gewahrt.



Ausschnitt der 1. Teiländerung des einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

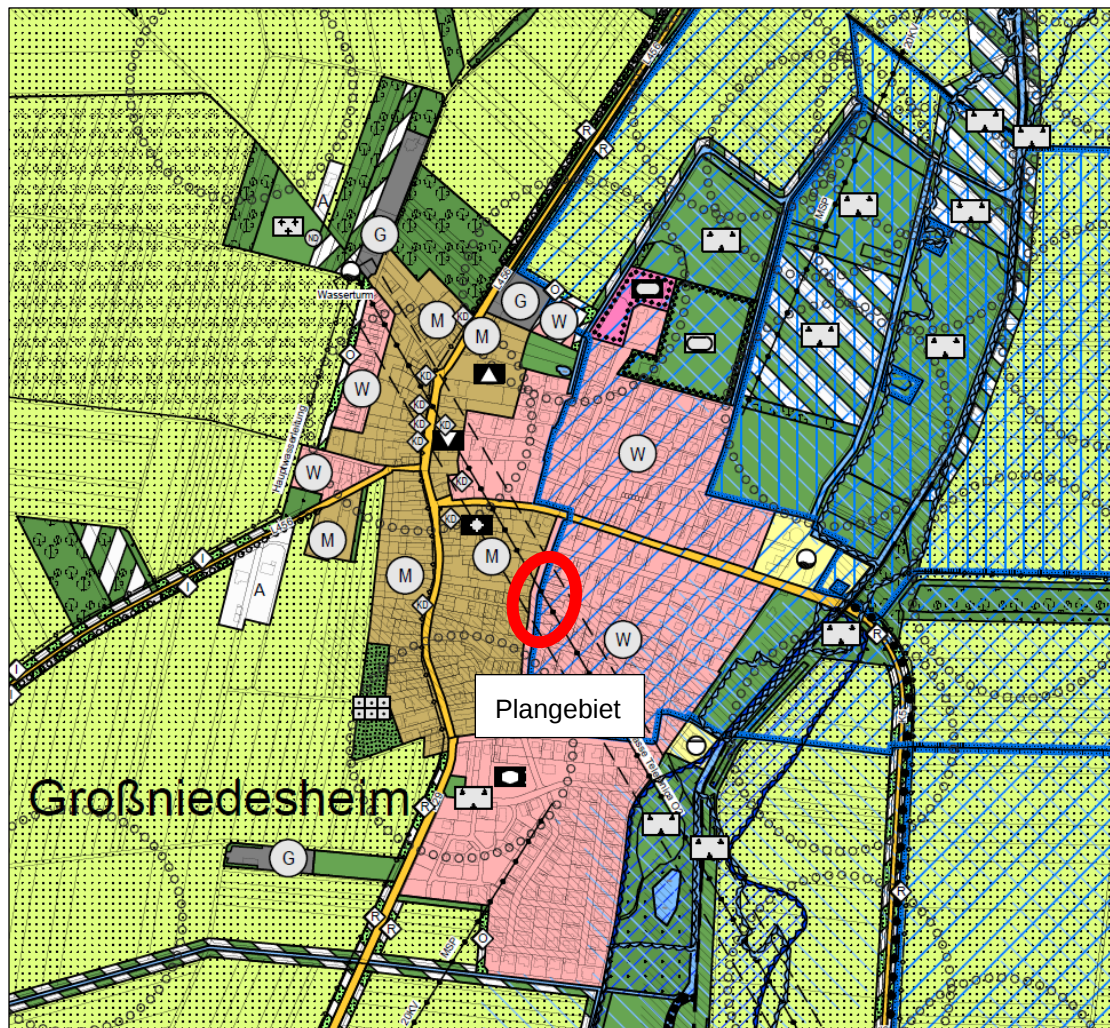
3.2. Flächennutzungsplan

Der im Dezember 2023 beschlossene Flächennutzungsplan (FNP) der VG Lambsheim-Heßheim 2035 stellt die Flächen westlich der Gartenstraße als gemischte Baufläche, östlich der Gartenstraße als Wohnbaufläche dar.

Die westlich angrenzenden Flächen sind ebenfalls als gemischte Baufläche dargestellt.

Im Bereich der Wohnbaufläche östlich der Gartenstraße liegt das Plangebiet in einem Wasserschutzgebiet Zone 3.

Außerdem verläuft eine Richtfunktrasse von Nordwesten nach Südosten durch das Plangebiet.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2035 der VG Lambsheim-Heßheim

Der Bebauungsplan setzt Allgemeine Wohngebiete sowohl östlich der Gartenstraße als auch westlich der Gartenstraße fest.

Da der FNP nicht parzellenscharf zu beurteilen ist und der ursprüngliche Bebauungsplan bereits Festsetzungen als Allgemeine Wohngebiete im Westen der Gartenstraße trifft, kann die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets im Westen der Gartenstraße weiterhin als eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan angesehen werden.

Der FNP könnte jedoch ohnehin bei Bedarf ohne gesondertes Änderungsverfahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans berichtigt werden, da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird.

4. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen

4.1. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Im Plangebiet selbst und angrenzend an dieses befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete.

4.2. Wasserrechtliche Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines durch Rechtsverordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Etwa 250 m östlich des Plangebiets befindet sich jedoch ein durch Rechtsverordnung festgesetztes Überschwemmungsgebiet entlang des Eckbachs. Das Plangebiet ist unabhängig davon gemäß Hochwassergefahrenkarte im Hochwasserfall nicht durch Überflutungen gefährdet.

Der östliche Teil des Plangebiets bzw. der gesamte Bereich östlich der Gartenstraße befindet sich innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets Zone III „WSG Großniedesheim“.



Trinkwasserschutzgebiet (Zone III) östlich der Gartenstraße, Quelle: Geoportal LfU Rlp

Die Schutzzone III dient gemäß der Verordnung vor allem dem Schutz gegen weitreichende chemische und radioaktive Verunreinigung und gegen sonstige Beeinträchtigungen des Grundwassers. Die Nutzungseinschränkungen in dieser Schutzzone beschränken sich im Wesentlichen auf den Ausschluss von möglicherweise grundwassergefährdenden Nutzungen.

Die Verbote und sonstigen Bestimmungen der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet stehen der geplanten Ausweisung eines Allgemeine Wohngebiets nicht entgegen.

4.3. Denkmalschutz

Im Plangebiet selbst befinden sich keine geschützten Einzeldenkmale.

Im FNP 2035 der VG Lambsheim-Heßheim sind im Plangebiet keine Grabungsschutzgebiete oder archäologische Fundstellen dargestellt.

Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt. Daher ist es möglich, dass sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können.

5. Bestandssituation im Plangebiet

5.1. Vorhandene und umgebende Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Teil der Altortbebauung im Zentrum der Ortsgemeinde Großniedesheim. Dieser ist derzeit rein wohnlich genutzt.

Das im Plangebiet westlich der Gartenstraße und nördlich der Handwerksgasse liegende Anwesen Handwerksgasse 13 wurde abgerissen. Dort besteht bisher eine Baulücke.

Das Umfeld ist ebenfalls hauptsächlich durch Wohnnutzung mit vereinzelt gewerblichen Nutzungen geprägt.



Luftbild des Plangebiets, Quelle: LANIS



Altortbebauung entlang der Gartenstraße, neues Wohnhaus vorne rechts,
Quelle: Eigene Aufnahme



Baulücke nördlich der Handwerksgasse, Quelle: Eigene Aufnahme

5.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist durch die Gartenstraße und die Handwerksgasse verkehrlich und durch die bestehende Leitungsinfrastruktur in Hinblick auf die Ver- und Entsorgung erschlossen.

Außerdem verläuft eine Richtfunktrasse von Nordwesten nach Südosten durch das Plangebiet. Ihr vertikaler Schutzabstand von 15 m ab der Mittellinie der Richtfunkstrahlen wird von der Planung nicht tangiert, da sich die Trasse zwischen 45,7 und 65,6 m über Gelände befindet.

5.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits nahezu vollständig bebaute Fläche innerhalb der Ortslage der OG Großniedesheim. Im Osten entlang der Gartenstraße ist das Straßenbild durch Vorgärten geprägt. Daneben liegen versiegelte Flächen in Form von Zufahrten bzw. Hofanlagen vor. Insbesondere im Osten der Gartenstraße befinden sich zum Teil rückwärtig der Wohnbebauung große zusammenhängende Gartenflächen, die Lebensraum für Tiere und Pflanzen bieten.

5.4. Artenschutz

Aufgrund zum Teil großflächiger Gartenflächen ist im Plangebiet das Vorkommen besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nicht ausgeschlossen.

Im Plangebiet ist insbesondere mit heimischen Vogelarten sowie gegebenenfalls mit geschützten Eidechsenarten und Fledermausarten zu rechnen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten die Bestimmungen nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot und das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt zudem in diesem Fall nicht vor, soweit die ökologische Funktion, der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Einer Zerstörung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nestbrütender Vogelarten kann durch die Einhaltung der im Bundesnaturschutzgesetz verankerten Rodungszeiten vorgebeugt werden.

Angesichts der bestehenden Biotopstrukturen der großflächigen Gärten im Plangebiet sowie den angrenzenden Hausgärten im Umfeld des Plangebiets ist zugleich gewährleistet, dass die ökologische Funktion, der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Ebenso ist eine

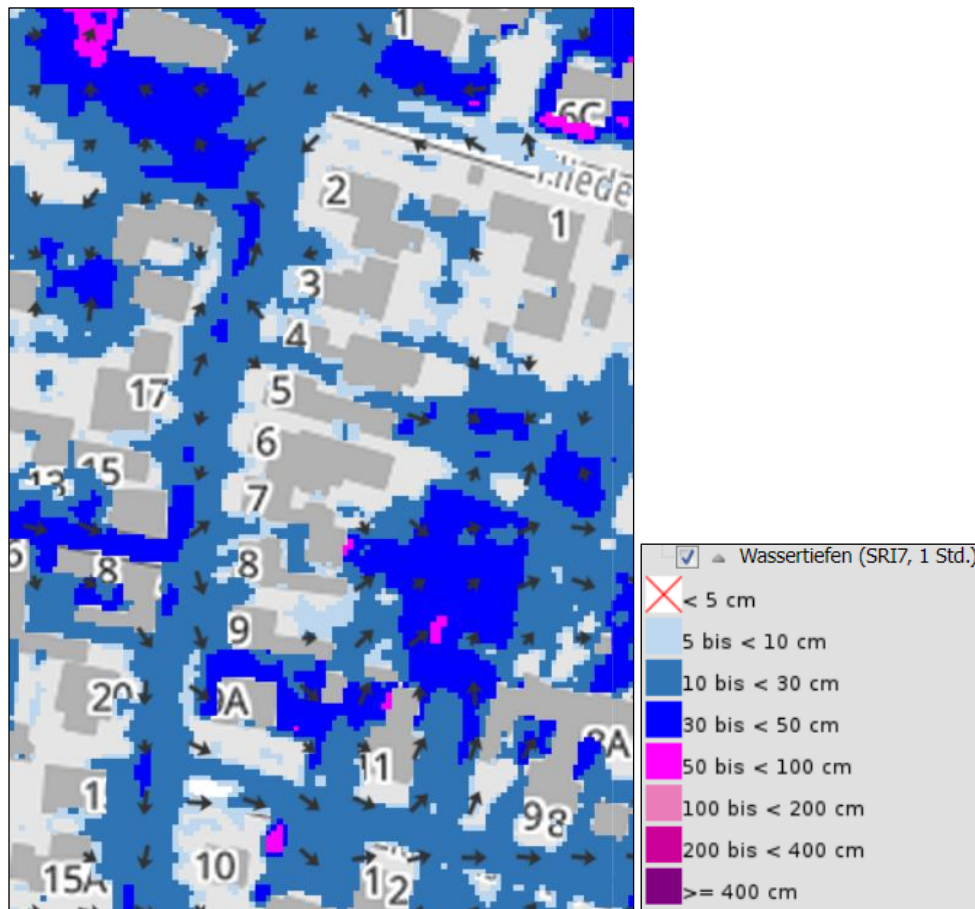
Störung, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population einer Art führen könnte, angesichts der vorhandenen Biotopstrukturen im Planungsgebiet sowie im Umfeld auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Belange können daher nicht so weitgehend betroffen sein, dass der Vollzug des Bebauungsplans an artenschutzrechtlichen Verboten scheitern könnte. Da die artenschutzrechtlichen Bestimmungen ohnehin erst zum Zeitpunkt der Umsetzung von Vorhaben anzuwenden sind, kann die Abarbeitung einer möglichen artenschutzrechtlichen Thematik somit im Einzelgenehmigungsverfahren erfolgen. Dem Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis beigelegt.

5.5. Sturzflutgefährdung

Aus den Sturzflutgefahrenkarten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM), Abteilung Wasserwirtschaft, ergibt sich für Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine Starkregengefährdung. Die im Internet veröffentlichten Sturzflutkarten zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen. Dafür wurden Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet.

Für Bebauungsplanverfahren ist nach Angaben der Obersten Wasserbehörde in der Regel ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7) heranzuziehen. Für dieses Regenereignis ergibt sich folgendes Bild:



Sturzflutgefährdung im Plangebiet für ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7). Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten>.

Bei Sturzflut sind im Gebiet Fließgeschwindigkeiten von maximal 0,5 m/s bei Wassertiefen von maximal 50 cm, an vereinzelt Punkten auch bis zu 100 cm zu erwarten.

Aufgrund der gegebenen Gefährdung bei Starkregenereignissen ist eine angepasste Bauweise, etwa durch eine Höherlegung der Bauflächen oder durch einen Verzicht auf eine Unterkellerung zu empfehlen.

5.6. Immissionsschutz

5.6.1. Gewerbliche Lärmimmissionen im Bestand

Von der Fläche des Plangebiets gehen keine gewerblichen Emissionen aus.

Etwa 90 m nordwestlich des Plangebiets befindet sich eine Schreinerei. Dieser Betrieb ist jedoch bereits durch die bestehende Wohnnutzung im Umfeld eingeschränkt und wirkt nicht auf das Plangebiet ein.

5.6.2. Verkehrsimmissionen

Bei den wesentlichen Verkehrsimmissionen handelt es sich um die Gartenstraße, die von Süden nach Norden durch das Plangebiet verläuft. Hierbei handelt es sich jedoch um eine mäßig befahrene Ortsstraße, die keine hohen Immissionen erwarten lässt.

Im Bebauungsplan werden daher keine Festsetzungen zum Schallschutz erforderlich.

6. Planung

Die Ortsgemeinde Großniedesheim strebt eine Änderung des gültigen Bebauungsplans „Gartenstraße“ an, um einerseits den Bestand zu sichern und um eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung im Plangebiet zu steuern. Dies bezieht sich insbesondere auf die Zulässigkeit von II-geschossigen Gebäuden im straßenseitigen Bereich östlich der Gartenstraße und auf eine Umwandlung der Baulinien in Baugrenzen westlich der Gartenstraße im bislang als Dorfgebiet festgesetzten Gebiet. Die ursprünglich festgesetzte Bauweise mit zwingendem Grenzanbau an die Gartenstraße soll damit aufgehoben werden. Zum einen wird dafür kein Bedarf mehr gesehen, da der Bestand auf dem Eckgrundstück nördlich der Handwerksgasse abgebrochen wurde und für die Altbebauung südlich der Handwerksgasse eine ähnliche Entwicklung in naher Zukunft absehbar erscheint. Zum anderen störte die bislang festgesetzte Bauweise die größtenteils einheitliche Bauflucht beidseitig der Gartenstraße. Hier ist die Bebauung mit überwiegend 4 m Abstand von der Straßenkante prägend. Mit der Umwandlung der Baulinien in Baugrenzen soll gleichzeitig auch dieser Abstand von der Gartenstraße berücksichtigt werden und somit die Baugrenze in einem Abstand von 4 m von der Straßenkante festgesetzt werden.

Die westlich der Gartenstraße bisher als Dorfgebiet festgesetzten Flächen, die wohnlich genutzt werden bzw. Brachfläche darstellen und im Norden, Osten und Süden an Allgemeine Wohngebiete angrenzen, werden ebenfalls als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die Ausweisung eines Dorfgebiets gemäß § 5 BauNVO kommt für diese Bereiche nicht mehr in Betracht, da Dorfgebiete vorrangig der Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe dienen sollen. Die Neuansiedlung eines modernen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebs innerhalb der Fläche erscheint jedoch nicht realistisch und wird daher aufgrund der damit verbundenen Emissionen sowie des erheblichen Flächenbedarfs nicht mehr zugelassen. Auch eine Entwicklung mit landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben, wodurch eine Festsetzung als Dörfliches Wohngebiet nach § 5a BauNVO infrage kommen würde, ist aufgrund der gegebenen Bebauungssituation unwahrscheinlich. Eine Scheunenbebauung wäre hierfür geeignet, liegt jedoch hier nicht vor. Auch der hierfür nötige Platzbedarf ist auf den relativ kleinen Grundstücken nicht gegeben. Darüber hinaus wurde die ursprüngliche Bebauung auf dem nördlich gelegenen Grundstück abgebrochen. Eine solche Entwicklung ist auch für das südlich der Handwerksgasse gelegenen Grundstück mittelfristig absehbar. Die weitere Altortbebauung entlang der Handwerksgasse ist jedoch weiterhin größtenteils vorhanden.

Daher wurde ursprünglich zwischen den Grundstücken entlang der Gartenstraße und entlang der Handwerksgasse unterschieden und im Bereich der Handwerksgasse entsprechend ein Dorfgebiet festgesetzt.

Eine Festsetzung als Besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO, welches überdies für die Altortbebauung entlang der Handwerksgasse möglich wäre, erscheint jedoch in diesem Bereich des Plangebiets als unpassend, da neben der Wohnnutzung keine gewerblichen Nutzungen vorliegen, die eine besondere Eigenart des Gebiets im Sinne des § 4a Abs. 1 BauNVO darstellen würde. Aus gleichen Gründen wird eine Festsetzung als Mischgebiet gemäß §6 BauNVO ebenfalls im Rahmen dieser Planung ausgeschlossen.

6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1. Art der baulichen Nutzung

Ausgehend vom Bestand wird das Plangebiet entsprechend der Festsetzungen im gültigen Bebauungsplan „Gartenstraße“ sowie der künftig absehbaren Entwicklung des Gebiets als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Westlich der Gartenstraße ist derzeit ein Dorfgebiet gemäß §5 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung spiegelt sich nicht in der faktischen Nutzung sowie der auf den kleinen Grundstücken absehbaren Entwicklung der Flächen wider und wird daher in ein Allgemeines Wohngebiet abgeändert.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden gegenüber dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO lediglich die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen im Plangebiet ausgeschlossen. Die gemäß § 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen durch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind im Plangebiet nur ausnahmsweise zulässig, da diese Nutzungen je nach konkreter Größe und Ausgestaltung durchaus mit einem gewissen Störpotenzial für die umgebende Wohnbebauung einhergehen können. Das durch die ausnahmsweise Zulässigkeit dieser Nutzungen erforderliche Baugenehmigungsverfahren bietet die Möglichkeit, dass eine gemäß § 15 BauNVO aufgrund ihrer Eigenart im Einzelfall unzulässige Nutzung rechtzeitig erkannt und die Entstehung von Konflikten verhindert werden kann. Tankstellen sind aufgrund ihres besonderen Störpotenzials für die vorhandene Wohnnutzung unzulässig. Gartenbaubetriebe sind aufgrund ihres erheblichen, mit dem bestehenden Wohngebiet nicht zu vereinbarenden Platzbedarfs unzulässig.

6.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), der maximalen Zahl der Vollgeschosse und der zulässigen Gebäudehöhe bestimmt.

Grundflächenzahl

In den Allgemeinen Wohngebieten östlich der Gartenstraße wird – wie bislang - eine GRZ von 0,4 festgesetzt, die dem Orientierungswert für die Obergrenze zum Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden voll ausschöpft. Diese Festsetzung wird zum einen aufgrund der Festsetzungen im Ursprungsbebauungsplan, zum anderen aufgrund der vorhandenen Bebauung festgesetzt, die hiermit planungsrechtlich abgesichert wird.

Auf dem Grundstück westlich der Gartenstraße, im Allgemeinen Wohngebiet WA 3, bleibt eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Damit wird dort der Orientierungswert für die Obergrenze zum Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO überschritten. Allerdings war für diese Flächen bereits bislang – in Kombination mit der Festsetzung als Dorfgebiet – eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Um Einschränkungen in bestehende Baurechte zu vermeiden und um zugleich unter Berücksichtigung der geringen Grundstücksgrößen eine der Lage im Ortsbereich angemessene Bebauung zu ermöglichen, wird dort eine Überschreitung der Orientierungswert für die Obergrenze zum Maß der baulichen Nutzung als städtebaulich verträglich angesehen.

Die im Bereich der Handwerksgasse bislang zulässige Überschreitung der GRZ durch Stellplätze und Garagen bis 1,0 wird als nicht mehr zeitgemäß und ohnehin für die gegebene Nutzung nicht notwendig angesehen. Daher ist hier künftig gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO – auch ohne explizite Regelung im Bebauungsplan - eine Überschreitung der GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nur bis 0,8 zulässig.

Zahl der Vollgeschosse

In Bezug auf die Zahl der Vollgeschosse sieht die Ortsgemeinde Großniedesheim II Vollgeschosse als Obergrenze einer städtebaulich verträglichen Bebauung an. Dies rechtfertigt sich insbesondere durch die Struktur der Bestandsbebauung, die sich zwar überwiegend durch I-geschossige Gebäude, jedoch mit steilen Dächern auszeichnet. Die Firsthöhe eines im Plangebiet bereits vorhandenen II-geschossigen Gebäudes übersteigt die Firsthöhe der umgebenden I-geschossigen Gebäude aufgrund seiner geringeren Dachneigung nicht.

Es werden somit maximal II Vollgeschosse festgesetzt, die sich in Verbindung mit der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe in die Bestandsbebauung einfügt.

Gebäudehöhen

In den Allgemeinen Wohngebieten wird eine maximale Firsthöhe von 10,20 m festgesetzt. Diese ist ebenfalls vom Bestand abgeleitet und so gewählt, dass sie von mindestens 90 % der vorhandenen Gebäude nicht überschritten wird. Im gültigen Bebauungsplan „Gartenstraße“ ist eine maximale Firsthöhe von 9,5 m im straßenseitigen Grundstücksbereich festgesetzt. Eine Erhöhung dieser

Firsthöhe um 0,7 m erscheint im Sinne einer zeitgemäßen Bebauung in Hinblick auf eine moderne Wärmedämmung sinnvoll und weiterhin städtebaulich verträglich.

Beim Anbau, bei der Erweiterung, beim Umbau oder beim Ersatz bestehender genehmigter bzw. rechtmäßig errichteter Gebäude, die bereits eine höhere Firsthöhe aufweisen, kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Firsthöhe bis auf die bisherige Firsthöhe des Bestandes zugelassen werden. Bei den Gebäuden, die die zulässige Firsthöhe nur in geringerem Umfang überschreiten, soll damit sichergestellt werden, dass die vorhandene Firstlinie in gleicher Höhe weitergeführt werden kann und ein unschöner Höhengsprung in der Dachgestaltung des Gebäudes vermieden wird. Die Möglichkeit einer Erhöhung um 0,3 m soll dabei insbesondere eine energetische Sanierung der Gebäude ermöglichen.

Als Bezugshöhe für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 Abs.1 BauNVO die Höhe der Gehweghinterkante der jeweils zur Erschließung genutzten Verkehrsstraße an der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze bestimmt.

Geschossflächen- oder Baumassenzahl

Auf die Festsetzung einer Geschossflächen- oder Baumassenzahl kann verzichtet werden, da die maximal mögliche Kubatur ausreichend über die Festsetzung der Grundfläche sowie der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen geregelt ist.

6.1.3. Bauweise

Die Bauweise wird entsprechend dem Bestand festgesetzt. Damit wird für den weit überwiegenden Teil des Plangebiets die abweichende Bauweise festgesetzt, in der an die südliche Grundstücksgrenze anzubauen ist. Für das Flurstück westlich der Gartenstraße nördlich der Handwerksgasse wird ein Grenzanbau an die nördliche Grenze vorgegeben, da dies beim nördlich angrenzenden Gebäude ebenfalls der Fall ist.

Als Gebäudetyp werden aufgrund der Bestandssituation Hausgruppen ausgeschlossen.

6.1.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien definiert und zu großzügigen, entlang der Erschließungsstraße orientierten Baufenstern zusammengefasst. Die erwünschte und auch vorhandene Stellung von Gebäuden an der Straße wird durch die Ausweisung von Baulinien entlang der Gartenstraße in Verbindung mit den Regelungen zur Bauweise sichergestellt.

Die Tiefe der Baufenster orientiert sich an den Festsetzungen des Bebauungsplans „Gartenstraße“ und fällt im Bereich östlich der Gartenstraße nicht hinter bislang gültiges Baurecht zurück. Stattdessen wird die Tiefe des Baufensters um etwa einen Meter rückwärtig erweitert, um den Bestand vollständig einzufangen.

Abweichend von bisherigem Baurecht wird die straßenseitige Baulinie auf dem Grundstück westlich der Gartenstraße bzw. entlang der Handwerksgasse durch eine Baugrenze ersetzt und darüber hinaus von der Straße zurückgestellt. Die ursprünglich festgesetzte Bauflucht diente der Absicherung des Bestands. Da hier mittlerweile der Bestand nördlich der Handwerksgasse abgebrochen wurde, erscheint der Zwang zum straßenseitigen Grenzanbau als städtebaulich nicht mehr erforderlich.

Der Abstand der Baugrenzen zu den Erschließungsstraßen wird mit 4 m zu der Gartenstraße und zu 1 m zu der Handwerksgasse festgesetzt, um einen Grenzabstand von 3 m bis zur Mitte der Erschließungsstraße einzuhalten. Die 4 m Abstand zur Gartenstraße entspricht den Vorstellungen der Ortsgemeinde im Sinne eines offenen Siedlungsbildes durch den Abstand der Baukörper zur Straße sowie der angelegten Vorgärten.

Für untergeordnete Bauteile, die städtebaulich nicht prägend in Erscheinung treten, wie insbesondere Terrassen, Balkone, Lichtschächte, Vordächer, Kellerabgänge und Treppenhäuser, wird eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien auf einer Breite von je maximal 5,0 m um bis zu 1,5 m zugelassen. Außentreppentreppen dürfen die Baugrenzen um bis zu 3 m überschreiten. Bei der Bebauung westlich der Gartenstraße ist somit ein Mindestabstand zur Straße von 1 m einzuhalten.

6.1.5. Flächen für Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten

Zum Schutz der rückwärtigen Gartenflächen gegenüber einer stärkeren Nutzung durch bauliche Nebenanlagen und einer Anordnung der Stellplätze und Garagen innerhalb der Gartenflächen wird festgesetzt, dass Garagen und Stellplätze im rückwärtigen Grundstücksbereich östlich der Gartenstraße (WA 2) ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Aus den gleichen Gründen wird festgesetzt, dass in den straßenseitigen Grundstücksbereichen (WA 1 und WA 3) Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie ausschließlich zwischen der Straßengrenzungsline an der zur Zufahrt genutzten Grundstücksseite und der rückwärtigen Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. deren Verlängerung bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig sind.

Im Sinne eines Bestandsschutzes für die bereits hergestellten Anlagen wird der Erhalt, die geringfügige Erweiterung sowie der Ersatz bereits bestehender Garagen, Stellplätze und genehmigungspflichtiger Nebenanlagen ausdrücklich zugelassen.

Garagen sind zukünftig zusätzlich mit der Zufahrtsseite um mindestens 5 m hinter die Straßenkante zurückzustellen. Damit ist sichergestellt, dass das Fahrzeug zum Öffnen und Schließen des Garagentores auf dem eigenen Grundstück abgestellt werden kann. Darüber hinaus wird die städtebaulich unschöne und erdrückend wirkende Situation von großformatigen Garagentoren direkt an der Straßenkante vermieden.

6.1.6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Die Begrenzung der Zahl der Wohnungen auf maximal zwei Wohneinheiten in Wohngebäuden entspricht den planerischen Vorstellungen der Ortsgemeinde Großniedesheim in Hinblick auf eine städtebaulich verträgliche soziale Dichte im Plangebiet.

Darüber hinaus wird jedoch festgesetzt, dass für bereits bestehende und genehmigte bzw. rechtmäßig errichtete Wohngebäude mit einer größeren Zahl an Wohnungen, diese auch bei Änderung oder Ersatz des Gebäudes ausnahmsweise beibehalten bzw. wieder hergestellt, jedoch nicht weiter erhöht werden darf.

6.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6.2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

In den straßenseitig gelegenen Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 sind ausschließlich Satteldächer von 25° – 50° Neigung zulässig. Diese Festsetzung orientiert sich an den Festsetzungen zur Dachneigung im Bebauungsplan „Gartenstraße“, der eine Minstdachneigung von 25° für eine II-geschossige Bebauung und eine maximale Dachneigung von 50° festsetzt. Dies wird im Sinne der Wahrung des Siedlungsbilds als notwendig erachtet, da dieses auf Basis des Ursprungsbebauungsplans ein hohes Maß der städtebaulichen Ordnung aufweist.

Für Dachgauben, Vordächer und sonstige untergeordnete Dachflächen werden jedoch aufgrund der geringeren Wirkungen auf das Ortsbild auch geringere Dachneigungen und Flachdächer zugelassen.

Für die rückwärtige Grundstücksfläche, dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2, sind hingegen geneigte Dächer bis 50° Neigung sowie Flachdächer zulässig. Diese Festsetzung wird insbesondere in Hinblick auf die weitere Entwicklung des Plangebiets getroffen, um den Bauherren künftig einen größeren Spielraum bei der Dachform zu bieten. Flachdächer sind zusätzlich zum ursprünglichen Baurecht zulässig, da die Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich nur geringfügig auf das Siedlungsbild einwirkt und dieses somit nicht in seiner bestehenden Struktur beeinträchtigt.

Andere Dachneigungen sind bei der Erweiterung oder beim Ersatz bestehender und genehmigter bzw. rechtmäßig errichteter Gebäude zulässig, soweit diese im Bestand bereits eine andere Dachneigung aufweisen.

Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn ihre Breite in ihrer Summe die Hälfte der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten, Nebengiebel bzw. Dacheinschnitte darf 1/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Städtebauliches Ziel der Festsetzung ist es, ein zu starkes Zergliedern der Dachflächen zu vermeiden.

6.2.2. Zahl notwendiger Stellplätze

Die nachzuweisende Zahl der Stellplätze wird von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Gartenstraße“ übernommen. Somit sind 2 Stellplätze je Wohneinheit jeweils auf dem Grundstück nachzuweisen.

Durch die Festsetzung zur Zahl der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze wird eine ausreichende Zahl an Stellplätzen auf den privaten Baugrundstücken sichergestellt und gleichzeitig im Bebauungsplan eine abschließende Regelung getroffen. Der öffentliche Straßenraum kann so weitgehend von parkenden Fahrzeugen freigehalten werden.

6.3. Grünordnung

Gemäß § 1a BauGB sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

6.3.1. Umfang der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft

Zur Bewertung der geplanten Flächeninanspruchnahme ist ein Vergleich mit bisherigem Baurecht auf Basis des Ursprungsbebauungsplans „Gartenstraße“ erforderlich. Durch die geplante Ausweisung Allgemeiner Wohngebiete (WA) ergeben sich entsprechend den Festsetzungen zur GRZ sowie den grünordnerischen Festsetzungen folgende Änderungen der Flächennutzungen:

Flächennutzungen	Bisheriges Baurecht	Planung	Differenz bisheriges / künftiges Baurecht
Versiegelte Flächen			
Gebäude / zulässige Versiegelung mit GRZ 0,4	1.640 m ²	1.640 m ²	
Sonstige versiegelte Fläche / zulässige Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen bis GRZ = 0,6	820 m ²	820 m ²	

Flächennutzungen	Bisheriges Bau- recht	Planung	Differenz bisheri- ges / künftiges Baurecht
Gebäude / zulässige Versiege- lung mit GRZ 0,6	170 m ²	170 m ²	
Sonstige versiegelte Fläche / zu- lässige Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen bis GRZ = 1,0 bzw. 0,8	120 m ²	60 m ²	
Öffentliche Verkehrsfläche	1.010 m ²	1.010 m ²	
Summe versiegelte Flächen	3.750 m²	3.700 m²	- 50 m²
Nicht versiegelte Flächen			
Private Gartenfläche bei GRZ 0,4	1.640 m ²	1.640 m ²	
Private Gartenfläche bei GRZ 0,6		50 m ²	
Summe unversiegelte Fläche	1.640 m²	1.690 m²	+ 50 m²
Gesamt	5.390 m²	5.390 m²	

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich rechnerisch eine Entsiegelung um 50 m². Diese resultiert aus der Reduzierung der Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Grundflächenzahl westlich der Gartenstraße. Im Bereich des Grundstücks westlich der Gartenstraße war bisher eine GRZ von 0,6 und eine Überschreitung bis 1,0 zulässig. Diese Überschreitungsmöglichkeit ist künftig auf 0,8 reduziert.

Gegenüber dem bisherigen Planungsrecht werden somit keine zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zugelassen. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten ohnehin für den Bereich des Plangebiets Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig. Ein Ausgleich ist damit nicht erforderlich.

6.3.2. Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes

Auch wenn durch den Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft entstehen, werden zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft folgende Regelungen vorgesehen:

- Bei nach Rechtskraft des Bebauungsplans errichteten Gebäuden sind Flachdächer und Dächer bis 15° Neigung mit einer mindestens 8 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht mit standortgerechten Gräsern oder standortgerechten Stauden oder Sedumsprossen zu

begrünen, soweit sie nicht durch Dachausstiege, Oberlichter oder technischen Aufbauten genutzt werden. Kombinationssysteme aus Dachflächenbegrünung und Regenrückhaltung sind zulässig.

Bei Vordächern, Dachterrassen und untergeordneten Gebäudeteilen kann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden, wenn das auf diesen Dachflächen anfallende Niederschlagswasser an anderer Stelle innerhalb des Baugrundstücks zurückgehalten wird.

Thermische Solaranlagen sowie Photovoltaikanlagen auf den begrünten Dachflächen sind zulässig. Diese sind mit einem Höhenabstand von mind. 30 cm von der Dachfläche anzubringen. Auch unter Solar- und Photovoltaikanlagen ist vollflächig Substrat aufzubringen und zu begrünen.

Die Festsetzung zur Dachflächenbegrünung wird zu einer Verminderung der Überwärmung beitragen. Darüber hinaus wird das auf diesen Dachflächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb der Dachbegrünung zurückgehalten und zumindest zum Teil durch die Verdunstung wieder in den natürlichen Wasserkreislauf eingebracht. Damit können auch die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt wirksam vermindert werden.

- Auf den privaten Baugrundstücken sind PKW-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird. Der Abflussbeiwert der Flächenbefestigung darf höchstens 0,6 betragen.
- Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig. Der Ausschluss von Dachflächen aus unbehandelten Metallen dient dem Boden-, Gewässer- und Grundwasserschutz, da Metalle vom Regen ausgewaschen und über die Versickerung oder Ableitung von Niederschlagswasser in Boden und Grundwasser oder in die oberirdischen Gewässer gelangen.
- Im Bereich der privaten Baugrundstücke ist – außer im Traufbereich der Gebäude bis maximal 0,5 m Abstand zur Außenfassade der Gebäude – die Verwendung von Stein-, Kiesel- und sonstigen Materialschüttungen mit mehr als 1 m² Fläche zur Gestaltung von Vegetationsflächen unzulässig.

Der Ausschluss von Schotter- und Kiesgärten soll die Lebensraumeignung der Frei- und Gartenflächen innerhalb des Plangebiets für die heimischen Tierarten der Siedlung und Gärten (insbesondere für Insekten, heimische Vogelarten, Amphibien und Kleinsäuger) erhalten und gleichzeitig der sommerlichen Überwärmung entgegenwirken. Moderne, nach Abtragung der durchwurzelter Bodenschicht in der Regel durch ein Geotextil unterlegte, Schotter- oder Kiesgärten gelten zwar als „pflegeleicht“, sowohl in ihrer ökologischen Wertigkeit als auch in ihrer kleinklimatischen Wirkung sind diese Flächen jedoch eher mit einer vollständig versiegelten Pflaster- oder Asphaltfläche zu vergleichen. Gerade bei sommerlichen Hochdruckwetterlagen heizen sich die Steinschüttungen über Tag in der Sonne stark auf. Die gespeicherte Wärme wird dann – vergleichbar den Steinen eines Saunaofens – bis in die Nacht hinein an die Umgebung abgegeben und wirkt so der nächtlichen Abkühlung der bepflanzen Gartenflächen entgegen.

- Bei Einfriedung ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 20 cm einzuhalten. Auf durchgehende Mauersockel ist zu verzichten.
Die Festsetzung zur für Kleintiere durchwanderbaren Gestaltung baulicher Einfriedungen stellt sicher, dass der Lebensraum der künftigen privaten Grünflächen auch ohne vermeidbare Zerschneidung für Arten des Siedlungsraums zur Verfügung steht.
- Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin zum Einsatz kommen, die nach unten abstrahlen.
Die Festsetzung zur Farbtemperatur der Außenbeleuchtung soll die insektenanziehende Wirkung der Außenbeleuchtung verringern und damit die Population der nachtaktiven, fliegenden Insekten schützen.
- Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 0,80 m – gemessen in einer Höhe von 1 m über angrenzendem Gelände – sind mit Ersatzverpflichtung zu erhalten. Damit werden insbesondere die Bestandsbäume alter Ausprägung geschützt, die unter anderem bereits gemäß dem gültigen Bebauungsplan „Gartenstraße“ mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten und zu pflegen waren.

6.4. Verkehrserschließung

Der Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Gartenstraße sowie die Handwerksgasse. Ausbauerfordernisse im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche in Folge der Planung sind nicht erkennbar.

6.5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebiets mit Strom, Telefon, Gas und Wasser ist durch die in den Erschließungsstraßen vorhandenen Leitungen gesichert.

Das anfallende Schmutzwasser kann in das bestehende Kanalnetz eingeleitet werden.

6.6. Umgang mit dem Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Bei der Neuerrichtung baulicher Anlagen sind die Regelungen des WHG anzuwenden und die Möglichkeiten für eine Rückhaltung bzw. Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück im Rahmen des Bauantrages entsprechend nachzuweisen.

6.7. Wasserhaushaltsbilanz

Der Beachtung und dem Erhalt des lokalen Wasserhaushalts kommt zwischenzeitlich eine besondere Rolle bei städtebaulichen Planungen zu. Grundlage dafür sind die fachlichen Vorgaben der DWA-Arbeitsblätter A 102-1 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer, Dezember 2020“ und A 102-4 / BWK-M 3-4 Teil 4 „Wasserhaushaltsbilanz für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers, März 2022“.

Mit der Wasserhaushaltsbilanz wird die Veränderung des Wasserhaushalts bezogen auf die Ausgangssituation vor der Realisierung von Maßnahmen betrachtet, d.h. die Betrachtung bezieht sich auf den Urzustand des Vorhabenbereichs. Zielsetzung dieser fachlichen Vorgaben ist, dass im Zuge von Planungen der lokale Wasserhaushalt gegenüber dem Urzustand des Geländes so weit als möglich erhalten bleiben oder wieder an diesen angenähert werden soll. Neben dem Verschlechterungsverbot gemäß den §§ 27 bzw. 47 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) rückt damit auch das Verbesserungsgebot in den Fokus. Der geplante Zustand ist dabei – durch geeignete und verhältnismäßige Maßnahmen – soweit möglich dem Urzustand anzunähern.

Um den Anforderungen der Wasserwirtschaft gerecht zu werden, sind im Bebauungsplan folgende Maßnahmen zur Verbesserung des Wasserhaushalts festgesetzt:

- Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig, um ein Auswaschen der Metalle und damit ein Anreichern in Boden und Grundwasser zu vermeiden.
- Flachdächer und Dächer bis 10° Neigung sind mit einer mindestens 8 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht mit standortgerechten Gräsern oder standortgerechten Stauden oder Sedumsprossen zu begrünen, soweit sie nicht durch Dachausstiege, Oberlichter oder technischen Aufbauten genutzt werden. Kombinationssysteme aus Dachflächenbegrünung und Regenrückhaltung sind zulässig.
- Nach Rechtskraft des Bebauungsplans hergestellte PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.
- Sogenannte „Schottergärten“ sind unzulässig.

Die Ortsgemeinde Großniedesheim bewertet die vorgesehenen Maßnahmen als ausreichend, um der Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushaltes“ in einem vollständig bebauten Gebiet gerecht zu werden, ohne die Grundstückseigentümer dabei über Gebühr einzuschränken und zu belasten. Aus Sicht der Ortsgemeinde kann eine vollständige Umsetzung der wasserwirtschaftlichen Zielsetzung, dass der natürliche Wasserhaushalt der bebauten Fläche an den

der unbebauten Fläche angenähert wird, innerhalb einer bebauten Ortslage nicht mit den Mitteln des Planungsrechts erzwungen werden.

7. Bodenordnung

Zur Umsetzung des Bebauungsplans ist keine gesetzliche Neuordnung der Flurstücke erforderlich.