

ORTSGEMEINDE LAMBSHEIM

BEBAUUNGSPLAN „MÜNCHGRABENSTRASSE 7 - 9“

BEGRÜNDUNG ENTWURF ZUR ERNEUTEN OFFENLAGE

MÄRZ 2025

INHALT

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung	5
3. Verfahren	5
4. Einführung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
4.1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	6
4.2. Flächennutzungsplan	6
5. Schutzgebiete	6
5.1. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete	6
5.2. Wasserrechtliche Schutzgebiete	6
5.3. Denkmalschutz	7
6. Bisheriges Baurecht	7
7. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation	7
7.1. Vorhandene Nutzungen	7
7.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur	8
7.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	8
7.4. Starkregengefährdung	10
8. Regelungsinhalte des Bebauungsplans	11
8.1. Planungsrechtliche Festsetzungen	11
8.1.1. Art der baulichen Nutzung	11
8.1.2. Maß der baulichen Nutzung	11
8.1.3. Bauweise	12
8.1.4. Überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Stellplätze und Garagen	12
8.1.5. Schutz vor Starkregengefährdungen	13
8.2. Bauordnungsrechtliche Regelungen	13
8.2.1. Regelungen zur Dachgestaltung	13
8.2.2. Gestalterische Anforderungen an technische Einrichtungen	14
8.2.3. Anzahl der Stellplätze	14
8.3. Grünordnung	14
8.4. Verkehrserschließung	16
8.5. Versorgung	16

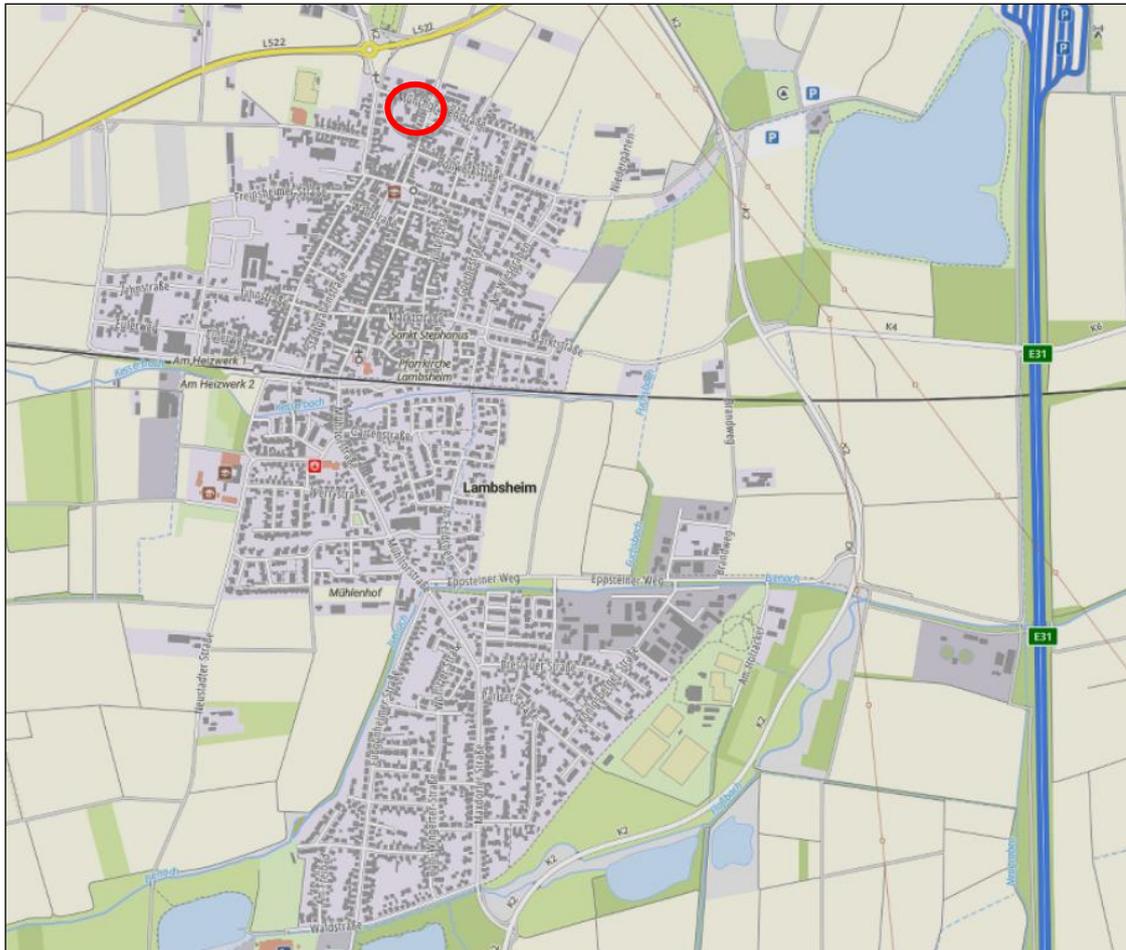
*Ortsgemeinde Lambsheim - Begründung zum Bebauungsplan „Münchgrabenstraße
7 – 9“* *Fassung zur erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung 14.03.2025*

8.6. Entwässerung	16
9. Bodenordnung	17

Ortsgemeinde Lambsheim - Begründung zum Bebauungsplan „Münchgrabenstraße 7 – 9“
Fassung zur erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung 14.03.2025

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der Ortslage von Lambsheim südlich der Münchgrabenstraße und westlich der Frankenthaler Straße. Es umfasst zwei bereits vollständig erschlossene und bebaute Grundstücke sowie einen Teil einer innerörtlichen Wiesenfläche mit einer Größe von insgesamt ca. 1.715 m².



Lage im Raum (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Münchgrabenstraße 7 - 9“ wird begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 1799/1 (Münchgrabenstraße),
- im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 2354 (Frankenthaler Straße), 2357/8, 2357/9, 2358 und 2360/4,
- im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 2358, 2360/4 und 2367,

Ortsgemeinde Lambsheim - Begründung zum Bebauungsplan „Münchgrabenstraße 7 – 9“ Fassung zur erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung 14.03.2025

- im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstücks 2361/4 und eine Linie 18 m westlich der westlichen Grenze des Flurstücks 2357, verlängert auf die nördliche Grenze des Flurstücks 2367.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 2357 und 2361/5 jeweils vollständig und 2363 teilweise.

Die Abgrenzung des Planungsgebiets ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung des Bebauungsplans.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Die bestehende Bebauung im Bereich der Anwesen Münchgrabenstraße 7-9 in Lambsheim soll abgebrochen und durch zwei Mehrfamilienhäuser ersetzt werden. Für die betreffenden Flächen besteht kein Bebauungsplan. Sie sind demnach nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Ortsgemeinde hat zu diesem Vorhaben das Einvernehmen erteilt.

Die Kreisverwaltung ist jedoch zu der Einschätzung gelangt, dass sich das geplante Vorhaben nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Daher wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Planerische Zielsetzungen der Ortsgemeinde für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind dabei insbesondere

- die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für eine zeitgemäße und zukunftsorientierte Neubebauung des Geländes mit Wohngebäuden,
- die Begrenzung der baulichen Dichte auf ein mit der Umgebungsbebauung verträgliches Maß,
- die Sicherung einer ausreichenden Stellplatzzahl.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Schaffung eines planungsrechtlichen Rahmens für die weitere Entwicklung der vorhandenen Bebauung sowie für die Bebauung einer unbebauten Fläche innerhalb der bereits bebauten Ortslage und dient daher der Nachverdichtung. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Die sonstigen 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 Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung 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 und auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet. Ungeachtet dessen sind die maßgebenden Umweltbelange erfasst und in die Abwägung eingestellt. Zugleich erfolgt ein Verzicht auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und eine frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

4. Einführung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

4.1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt. Im Entwurf zur 1. Änderung des einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar aus dem Jahr 2023 ist der Bereich ebenfalls als Siedlungsfläche Wohnen im Bestand dargestellt.

4.2. Flächennutzungsplan

Der bislang rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Lambsheim aus dem Jahr 2000 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Im Entwurf der Neufassung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Lambsheim-Heßheim ist gemäß dem Entwurfsstand zur Offenlage ebenfalls eine Darstellung als Wohnbaufläche enthalten.

Der Bebauungsplan kann damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

5. Schutzgebiete

5.1. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich – wie der weit überwiegende Teil der Landesflächen in Rheinland-Pfalz - innerhalb eines gentechnikfreien Gebiets gemäß § 19 LNatSchG.

Weitere naturschutzrechtliche Schutzgebiete liegen nicht vor.

5.2. Wasserrechtliche Schutzgebiete

Gemäß dem Geoportal Wasser Rheinland-Pfalz bestehen innerhalb des Plangebiets und in unmittelbarer Nähe keine wasserrechtlichen Schutzgebiete.

5.3. Denkmalschutz

Gemäß dem nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler Rhein-Pfalz-Kreis, herausgegeben von der Direktion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie in den umliegenden Flächen keine Baudenkmäler.

Gemäß nachrichtlicher Übernahme in dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Ortsgemeinde Lamsheim aus dem Jahr 2000 befinden sich innerhalb des Plangebiets sowie unmittelbar angrenzend keine archäologischen Fundstellenkartierungen. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass bislang unbekannte Bodendenkmäler und Grenzsteine vorliegen. Darüber hinaus liegt das Plangebiet innerhalb eines nachrichtlich übernommenen Grabungsschutzgebietes.

6. Bisheriges Baurecht

Das Plangebiet ist nicht durch einen Bebauungsplan überplant und ist dementsprechend als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im unbeplanten Innenbereich ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf dabei nicht beeinträchtigt werden.

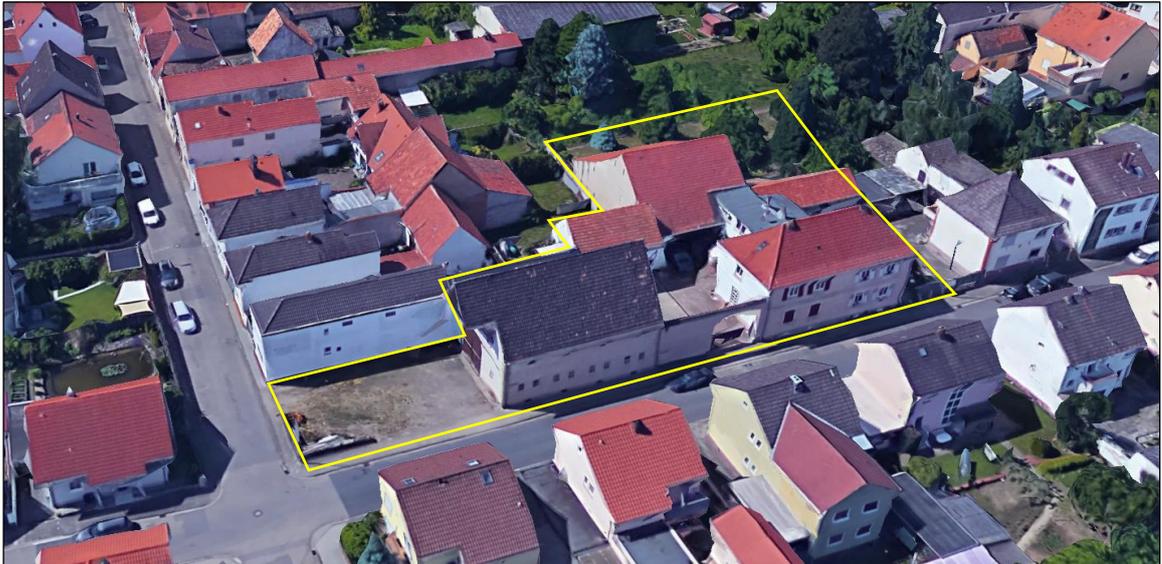
Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der Baunutzungsverordnung, beurteilt sich gemäß § 34 Abs. 2 BauGB die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässig wäre. In der näheren Umgebung sind weit überwiegend Wohngebäude vorhanden. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht daher einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

7. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

7.1. Vorhandene Nutzungen

Das Plangebiet ist bislang im Wesentlichen durch eine früher landwirtschaftlich genutzte Hofanlage mit einem zweigeschossigen Wohngebäude und mehreren Scheunen bebaut. Laut „Rheinland-Pfalz in 3 D“ weisen die Gebäude Höhen zwischen 10,50 und 10,90 m über der Straße auf.

Das Planungsgebiet ist im Bestand ungefähr zu etwa 70 % versiegelt.



Ansicht des Planungsgebiets von Norden. Aus Google earth.

7.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

Straßenverkehr

Das Plangebiet ist durch die Münchgrabenstraße im Norden und die Frankenthaler Straße im Osten erschlossen.

Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist durch die in der angrenzenden Straße verlegten Leitungen ausreichend erschlossen. Zusätzliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich.

7.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebietes umfasst nur in einem kleinen Teilbereich unversiegelte Flächen, die als private Gartenflächen genutzt werden.

Die sonstigen Grundstücksflächen sind in Form der Gebäuden und Hofflächen vollständig versiegelt. Es sind jedoch alte Schuppen oder Scheunen mit Lebensraumpotenzial für gebäudebrütende Vogelarten oder Fledermäuse vorhanden.

Sofern besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten die Bestimmungen jedoch 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 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.

Da für das Plangebiet nicht abschließend ausgeschlossen werden konnte, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (insbesondere Eidechsen, Fledermäuse oder europäische Vogelarten) vorkommen, wurde zum geplanten Vorhaben ein artenschutzrechtliches Gutachten eingeholt („Artenschutzrechtliche Überprüfung auf Gebäudebrüter und Fledermäuse, Objekt: Bestandsgebäude Lamsheim, Münchgrabenstraße 7-9“, NMW Naturschutzfachliche Maßnahmen Wagemann, Landau, 22.10.2024). Die Bestandsgebäude wurden dabei auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln (Gebäudebrüter) und Fledermäusen sowie auf Spuren, die auf deren früheren Aufenthalt schließen lassen, untersucht.

Das Gutachten kam zu folgenden Ergebnissen:

Vögel

Es wurde ein Nest der Ringeltaube vorgefunden. Weitere Spuren, die auf eine frühere Nutzung der Bebauung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte hinweisen, wurden vorgefunden und dem Haussperling, dem Hausrotschwanz und der Rauchschnalbe zugeordnet. Laut Gutachten dienen die Bestandsgebäude möglicherweise ein bis zwei Brutpaaren des Haussperlings und/oder des Hausrotschwanzes als Niststätte. Daher empfiehlt das Gutachten einen Ausgleich des Verlusts der potenziellen Brutstätten durch Sperlingskästen in Form von Aufputz- oder Einbaunistkästen mit 6 Nistplätzen.

Eine Beeinträchtigung von streng geschützten Arten ist laut Gutachten nicht zu erwarten. Da es sich bei der Ringeltaube (*Columba palumbus*), dem Haussperling (*Passer domesticus*) und dem Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) um nicht gefährdete Arten mit stabiler Lokalpopulation handelt, ist nicht mit einer negativen Beeinträchtigung bzw. Verschlechterung der lokalen Bestände der potenziell vorkommenden Arten zu rechnen.

Als artenschutzfachliche Vermeidungsmaßnahme wird nichtsdestotrotz empfohlen, Arbeiten zur Baufeldräumung ausschließlich im Zeitraum vom ersten Oktober bis zum letzten Tag im Februar, außerhalb der Vogelschutzzeit, durchzuführen.

Diese Maßnahme wird in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen. Hiervon können jedoch mit Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde Ausnahmen zugelassen werden, wenn gewährleistet ist, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten.

Fledermäuse

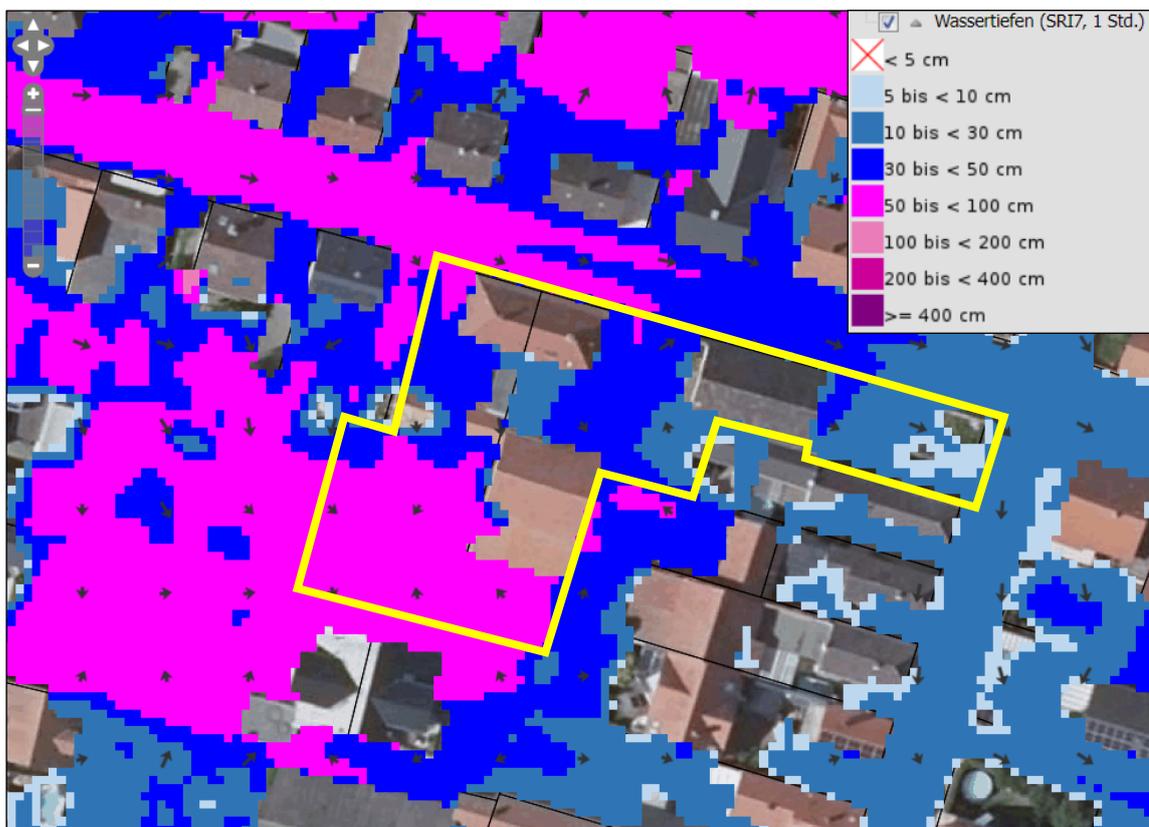
Bezüglich des potentiellen Besatzes durch Fledermäuse wurden alle potentiellen

Bereiche für Fortpflanzungs- und Ruhestätten kontrolliert. Es wurden in keinen Bereichen Hinweise gefunden, dass Gebäudeteile als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse fungieren. Die Nutzung des Gebäudes als Sommerquartier ist nicht anzunehmen. Hinweise auf eine Nutzung der Gebäudeteile als Winterquartier wurden nicht nachgewiesen.

7.4. Starkregengefährdung

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

Im Planungsgebiet besteht somit eine erhebliche Starkregengefährdung mit Einstautiefen zwischen 0,50 m und 1,00 m. Betroffen von dieser Starkregengefährdung sind jedoch weite Teile der Münchgrabenstraße und der westlich anschließenden Flächen.

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

8. Regelungsinhalte des Bebauungsplans

8.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1.1. Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von der geplanten und der angrenzend vorhandenen dominierenden Wohnnutzung wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe aufgrund ihres großen, mit den Zielen der Planung nicht zu vereinbarenden Platzbedarfs und Tankstellen aufgrund ihres besonderen Störpotenzials unzulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke werden aufgrund des durch diese Nutzungen zu erwartenden Verkehrsaufkommens und der damit möglichen Mehrbelastung der angrenzenden bestehenden Wohnbebauung nicht zugelassen. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Anlagen für Verwaltungen werden aus den gleichen Gründen nur ausnahmsweise zugelassen. Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit kann eine Feinsteuerung im Baugenehmigungsverfahren je nach zu erwartender Störwirkung auf die Wohnnutzung erfolgen.

Allgemein zulässig sind damit Wohngebäude. Ebenfalls allgemein zulässig sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, da für einen Ausschluss keine städtebauliche Erforderlichkeit erkennbar ist.

8.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird für die geplante Neubebauung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Durch diese GRZ soll eine der innerörtlichen Lage angepasste angemessene bauliche Dichte ermöglicht werden. Daher wird der Orientierungswert für die die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO ausgeschöpft.

Um sicher zu stellen, dass sich die neu entstehende Bebauung in Bezug auf Bauhöhe und Baumasse in die umgebend angrenzende Bebauung einfügt, wird die Zahl der Vollgeschosse im Allgemeinen Wohngebiet auf maximal zwei beschränkt.

Für die Neubebauung wird – ausgehend von der Umgebungsbebauung und der konkreten Planung - eine maximal zulässige Traufhöhe von 7,50 m vorgegeben.

Aus einem örtlichen Aufmaß der Firsthöhen der vorhandenen Gebäude ergab

sich, dass die straßenseitige Scheune eine Firsthöhe von ca. 12,30 m über Straßenniveau aufweist. Das Wohnhaus weist eine Firsthöhe von ca. 10,50 m auf. Die rückwärtige Scheune weist ebenfalls eine Firsthöhe von ca. 10,50 m auf.

Bei der Festlegung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind neben den Höhen des bisherigen Bestandes auch die Auswirkungen der in Kapitel 7.4 dargelegten Starkregengefährdung zu berücksichtigen. Da sich aus der Starkregengefährdung die Erforderlichkeit ergibt, dass die Erdgeschosebenen der Gebäude um mindestens 0,50 m über Straßenniveau anzuheben sind, wird es als städtebaulich vertretbar erachtet, in der Folge auch die Trauf- und Firsthöhen gegenüber dem Bestand um 0,50 m anzuheben. Auch mit um 0,50 m erhöhten Trauf- und Firsthöhen wird sich die geplante Bebauung analog zur bisherigen Situation in die Umgebungsbebauung einfügen. Daher werden die maximal zulässige Traufhöhe mit 8,00 m und die maximal zulässige Firsthöhe im Bereich der straßenseitigen Bebauung mit 12,80 m festgesetzt. Im rückwärtigen Bereich erfolgt eine Begrenzung auf 11,00 m.

Um Vor- oder Rücksprünge in der Dachgestaltung z.B. durch Dacheinschnitte oder ein vorspringendes Treppenhaus zu ermöglichen, wird eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhen in Bereichen mit Fassadenrücksprüngen um bis zu 1,5 m sowie durch Zwerchhäuser und Gauben bis maximal 1 m unter tatsächlicher Gebäudehöhe zugelassen. Voraussetzung ist jedoch, dass diese Überschreitungen maximal ein Drittel der Gebäudelänge einnehmen.

8.1.3. Bauweise

Für die geplante Bebauung wird entsprechend der Eigenart der Umgebungsbebauung die offene Bebauung festgesetzt.

8.1.4. Überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Stellplätze und Garagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden auf die Bereiche des Grundstücks begrenzt, die aufgrund ihrer Tiefe eine angemessene Bebauungsmöglichkeit eröffnen. Im östlichen Bereich entlang der Münchgrabenstraße erfolgt nur eine Festsetzung als Fläche für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten. Damit wird bewusst in Kauf genommen, dass die Ecke Münchgrabenstraße/Frankenthaler Straße nicht durch Hauptgebäude gefasst wird. Auch wenn eine solche Eckbebauung durchaus ortstypisch ist, ist sie auch bislang an dieser Stelle nicht vorhanden.

Zur Münchgrabenstraße wird angesichts der charakteristischen Bauweise in der Umgebung eine Baulinie festgesetzt. Im Übrigen hält die überbaubare Grundstücksfläche im straßenseitigen Bereich die bauordnungsrechtlichen Mindestabstände von 3 m ein.

Im rückwärtigen Bereich wird eine zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche für eine Bebauung in zweiter Reihe festgesetzt. Diese hält zur östlichen Grenze einen Abstand von 8 m ein, um eine erdrückende Wirkung auf die angrenzenden

Bestandsbebauung zu vermeiden. Die dazwischen liegende Fläche kann jedoch für Garagen und Stellplätze genutzt werden.

8.1.5. Schutz vor Starkregengefährdungen

Wie in Kapitel 7.4 dargelegt, unterliegt das Planungsgebiet einer erheblichen Gefährdung bei Starkregenereignissen. Betroffen von dieser Starkregengefährdung sind jedoch weite Teile der Münchgrabenstraße und der westlich anschließenden Flächen. Insofern kann die gegebene Starkregengefährdung angesichts der vorhandenen Bebauung nicht den künftigen Bauabsichten dahingehend entgegen gehalten werden, dass auf eine Neubebauung ganz oder teilweise verzichtet werden sollte. Erforderlich wird vielmehr eine Minderung der Gefährdungssituation durch eine Anpassung der Bebauung.

Aus der Darstellung in der Sturzflutgefahrenkarte ergibt sich, dass vor dem Gebäude Münchgrabenstraße 7-9 die Einstautiefe von „0,30 – 0,50 m“ in „0,50 m – 1,00 m“ übergeht. Somit kann auf eine maßgebende Einstautiefe von ca. 0,50 m über Straßenniveau geschlossen werden.

Zum Schutz der geplanten Wohnbebauung vor Schadensereignissen im Starkregenfall ist es daher geboten, für Aufenthaltsräume in den geplanten Gebäuden eine Mindestfußbodenhöhe von 0,50 m über Straßenniveau festzusetzen.

Eine relevante Verschlechterung der Situation durch einen Verlust von Rückhaltvolumen durch die geplante Neubebauung ist nicht zu erwarten, da die Gebäudegrundfläche im Bestand die künftig maximal zulässige Gebäudegrundfläche übersteigt.

8.2. Bauordnungsrechtliche Regelungen

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung soll auf bauordnungsrechtliche Festsetzungen - insbesondere auf Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen - soweit möglich verzichtet werden. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden daher auf Festsetzungen zur Dachgestaltung, zur Gestaltung technischer Einrichtungen und zur Zahl notwendiger Stellplätze beschränkt.

8.2.1. Regelungen zur Dachgestaltung

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung wird für die geplante Neubebauung auf die Festsetzung einer Mindestdachneigung verzichtet. Zulässig sind entsprechend der Eigenart der Umgebungsbebauung geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° bis maximal 45°. Die Beschränkung der maximalen Dachneigung ist erforderlich, um einen Missbrauch durch sehr steile Mansarddächer zu vermeiden. Hierdurch könnte die Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse unterlaufen und ein deutlich größeres Bauvolumen geschaffen werden.

Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Gebäudeteile wie Vordächer oder Gauben sind zusätzlich geringere Dachneigungen sowie Flachdächer

zulässig, da diese Anlagen deutlich weniger auf das Siedlungsbild und die Dachlandschaft einwirken.

Die festgesetzte Begrenzung von Dachaufbauten, Nebengiebeln und Dacheinschnitten soll ein zu starkes Zergliedern der Dachlandschaft vermeiden.

8.2.2. Gestalterische Anforderungen an technische Einrichtungen

Technische Einrichtungen wie Verdampfer, Wärmepumpen oder Lüftungsanlagen sind zur Vermeidung möglicher nachbarlicher Konflikte entweder baulich in die Gebäude oder Garagen zu integrieren bzw. im Freien durch Einhausung der Sicht zu entziehen.

Soweit diese Einrichtungen nicht in Gebäude oder Garagen integriert sind, müssen sie einen Mindestabstand von 2 m zu Nachbargrenzen und den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

8.2.3. Anzahl der Stellplätze

Durch die Festsetzung zur Mindestanzahl der erforderlichen Stellplätze je Wohnung wird sichergestellt, dass eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen auf den privaten Grundstücken zur Verfügung steht. Der öffentliche Straßenraum kann so weitgehend von parkenden Fahrzeugen frei gehalten werden.

8.3. Grünordnung

Gemäß § 1a Baugesetzbuch 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.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1.715 m² auf und zeigt sich aktuell als weitgehend versiegelte Baugrundstücke sowie als private Gartenfläche.

Der Flächenbedarf der Planung lässt sich wie folgt bilanzieren:

Ortsgemeinde Lambsheim - Begründung zum Bebauungsplan „Münchgrabenstraße
7 – 9“ Fassung zur erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung 14.03.2025

Nutzung	Bestand	Planung	Differenz
<i>Versiegelte Flächen</i>			
Gebäude (bei Planung: GRZ 0,4)	740 m ²	690 m ²	
Sonstige versiegelte Flächen (bei Planung: Überschreitung der GRZ bis 0,6)	460 m ²	340 m ²	
Summe versiegelte Fläche	1.200 m²	1.030 m²	- 170 m²
<i>Unversiegelte Flächen</i>			
Private Gartenfläche bei GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO	515 m ²	685 m ²	
Summe unversiegelte Flächen	515 m²	685 m²	+ 170 m²
Gesamtsumme	1.715 m²	1.715 m²	

Durch die Planung ergibt sich gegenüber dem Bestand keine zusätzliche Flächenversiegelung. Somit ergeben sich auch keine Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft.

Ungeachtet dessen, dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans kein Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft erforderlich wird, werden im Rahmen des Bebauungsplans Festsetzungen getroffen, um die Auswirkungen auf Natur- und Landschaft zu mindern:

- Arbeiten zur Baufeldfreimachung sowie Rodungen von Gehölzen dürfen nur zwischen 1. Oktober und dem 29. Februar ausgeführt werden. Außerhalb dieses Zeitraums sind Arbeiten zur Baufeldfreimachung ausnahmsweise zulässig, wenn nachgewiesen werden kann, dass keine Vorkommen gebäude- oder gehölzbrütender Vogelarten gegeben sind. Damit soll der Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vorbeugend vermieden werden.
- Durch die Vorgabe, dass je angefangene 250 m² Baugrundstücksfläche je ein standortgerechter und heimische Laub- oder Obstbaum in der Qualität Hochstamm oder Stammbusch (3 x verpflanzt, mit Ballen, 16 -18 cm Stammumfang) zu pflanzen ist, soll eine Mindestdurchgrünung der Baugrundstücke gewährleistet werden.
- Der Ausschluss von flächigen Dacheindeckungen aus unbehandelten Metallen dient den Grundwasser- und Bodenschutz, da Metalle vom Regen aus den Dachflächen ausgewaschen werden und sich durch die Versickerung oder Ableitung in Oberflächengewässern, Grundwasser und Boden anreichern können.
- Dachflächen bis 15° Neigung sind zur Minderung der Erwärmung und zur Verbesserung des Wasserrückhaltevermögens mit einer mindestens 8 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht zu begrünen.

- Durch die Regelung, dass Pkw-Stellplätze, Zufahren und Wege wasser-durchlässig zu befestigen sind, soweit das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig innerhalb des Baugrundstücks zur Versickerung gebracht wird, kann der Eingriff in den Wasserhaushalt weiter minimiert werden.
- Der Ausschluss von sogenannten Schotter- und Kiesgärten soll sicherstellen, dass die nicht versiegelbaren privaten Grundstücksflächen auch als Pflanz-flächen angelegt werden und damit für heimische Tierarten als Lebensraum zur Verfügung stehen.
- Die Beschränkung der Außenbeleuchtung auf nach unten abstrahlenden Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin dient dem Schutz nachtakti-ver Insekten.
- Die Festsetzung, dass bei Einfriedungen zwischen Zaununterkante und Bo-den ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten ist und dass durchge-hende Mauersockel ausgeschlossen sind, dienen der Sicherung der Durch-lässigkeit des Areals für Kleintiere.

8.4. Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Weitere Maßnahmen sind nur im Rahmen privater Erschließungswege vorgesehen.

8.5. Versorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom, Telefon, Gas und Wasser ist durch die bereits bestehenden Erschließungsanlagen gewährleistet.

8.6. Entwässerung

Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt wie bislang über die vorhandene Kanalisation.

Für das Niederschlagswasser ergibt sich bei einer Neubebauung gemäß den einschlägigen wasserrechtlichen Bestimmungen grundsätzlich eine Pflicht zur Versickerung. Die nähere Ausgestaltung der Niederschlagswasserentwässerung wird im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens zum Vorhaben geklärt.

9. Bodenordnung

Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Lambsheim, den

.....

Barbara Eisenbarth-Wahl

Ortsbürgermeisterin

Verfahrensvermerke

<p>1.) Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB</p> <p>2.) Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB</p> <p>3.) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB von bis</p> <p>4.) Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und Abstimmung der Planung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB von bis</p> <p>5.) Über die während dieser Beteiligungsschritte eingegangenen Stellungnahmen mit Anregungen wurde in der Sitzung am abgewogen und entschieden.</p> <p>6.) Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und über die (reguläre) Behörden- und TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p>6.1.) Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB</p> <p>6.2.) Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit den textlichen Festsetzungen, der Begründung und Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB von bis</p> <p>6.3.) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB von bis</p> <p>6.4.) Über die während dieser Beteiligungsschritte eingegangenen Stellungnahmen mit Anregungen wurde in der Sitzung am abgewogen und entschieden.</p> <p>7.) Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 24 GemO</p>	
---	--

9.) Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben.

Lambsheim, den

Herbert Knoll
Ortsbürgermeister

10.) Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am

tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Lambsheim, den

Herbert Knoll
Ortsbürgermeister