

GEMEINDE BÖHL-IGGELHEIM

BEBAUUNGSPLAN „BÖHL-OST III (NEUFASSUNG)“

BEGRÜNDUNG

JULI 2026

Inhalt

1. Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes	4
2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung	6
3. Verfahren	7
4. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
4.1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	8
4.2. Flächennutzungsplan	8
5. Schutzgebiete	9
5.1. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete	9
5.2. Wasserrechtliche Schutzgebiete	9
6. Bisheriges Baurecht	9
7. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation	11
7.1. Vorhandene und umgebende Nutzung	11
7.2. Vorhandene Erschließung	12
7.3. Vorhandene technische Infrastruktur	13
7.4. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	13
7.5. Immissionsschutz	14
7.6. Sturzflutgefährdung	15
7.7. Bodenschutz	16
8. Planung	16
8.1. Neufassung des Bebauungsplans	16
8.2. Planungsrechtliche Festsetzungen	16
8.2.1. Art der baulichen Nutzung	16
8.2.2. Maß der baulichen Nutzung	17
8.2.3. Bauweise	19
8.2.4. Überbaubare Grundstücksfläche	19
8.2.5. Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	20
8.2.6. Zahl der Wohnungen je Wohngebäude	21
8.2.7. Verkehrsflächen	21
8.2.8. Immissionsschutz	21
8.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	22
8.3.1. Dachform und Dachneigung	22
8.3.2. Werbeanlagen	23
8.3.3. Einfriedungen	23
8.4. Grünordnung	23
8.4.1. Flächenbilanzierung	24

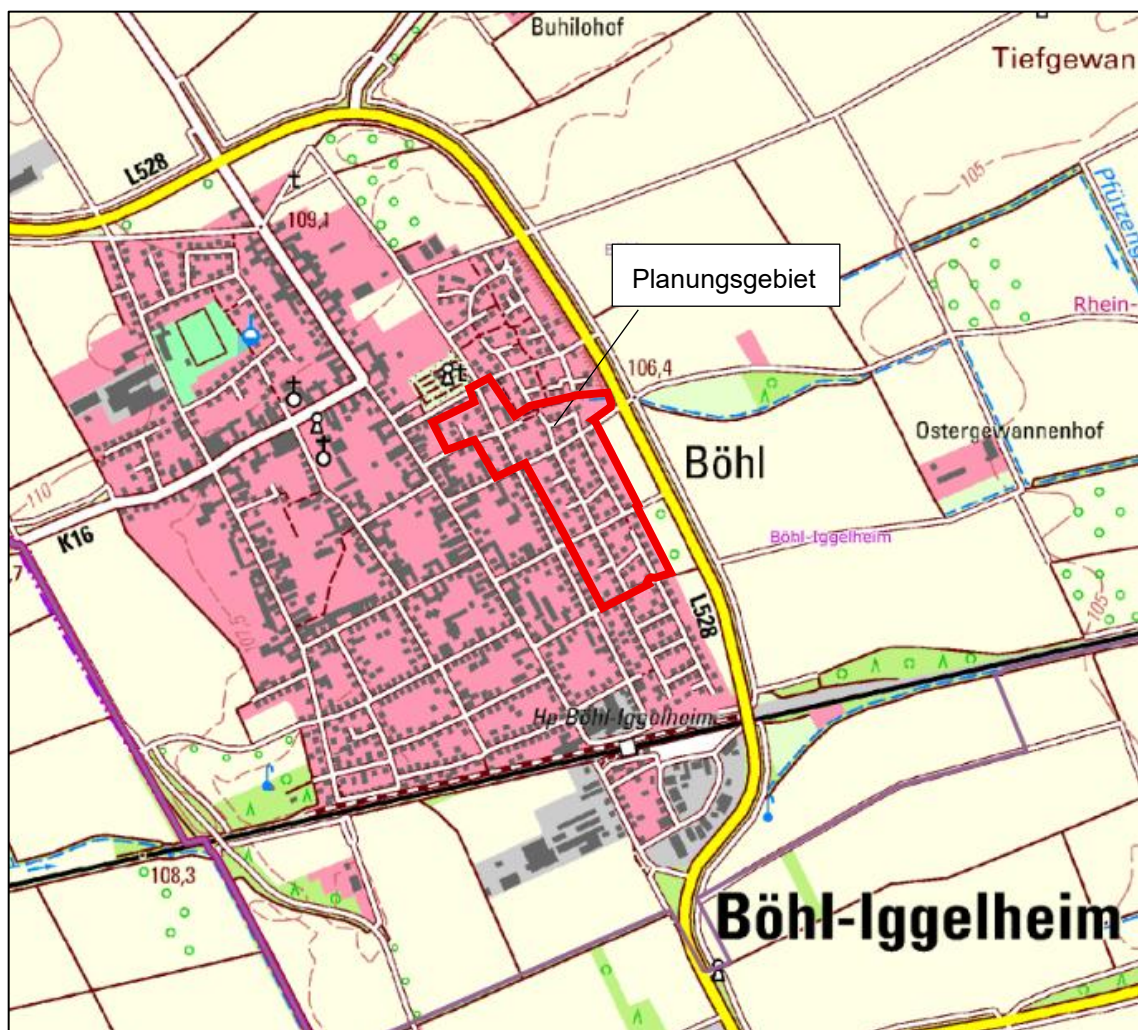
8.4.2. Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung der Eingriffe in Natur und Landschaft.....	25
8.5. Ver- und Entsorgung.....	26
8.6. Umgang mit dem Niederschlagswasser	27
8.7. Wasserhaushaltsbilanz	27
9. Bodenordnung	28

1. Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Osten des Ortsteils Böhl der Gemeinde Böhl-Iggelheim und beinhaltet die Bebauung beidseits der Leipziger Straße, der Königsberger Straße (nördlich der Zeppelinstraße), der Eisenacher Straße, der Lessingstraße (ab Haus-Nr. 13 bzw. 18), der Weimarer Straße, der Dresdener Straße und der Schifferstadter Straße (Haus-Nummern 4, 6, 11 und 13) sowie die Bebauung nördlich der Zeppelinstraße (Haus-Nummern 12, 14, 16 und 18) und die Bebauung entlang der Straße „Im Korngarten“ (Haus-Nummern 4, 6, 8, 8a, 10, 12 und 14).

Das Plangebiet besitzt eine Fläche von etwa 9,2 ha und ist derzeit fast vollständig mit Wohngebäuden bebaut.

Das Plangebiet grenzt im Norden abschnittsweise an den Pfuhlgraben. Westlich sowie nördlich und südlich schließen überwiegend bestehende Wohnbauflächen an. Östlich wird das Plangebiet durch ein Sondergebiet „Einzelhandel Nahversorgung“, eine Wohnbaufläche sowie eine Obstplantage von der Landesstraße L 528 getrennt.



Lage im Raum. Quelle: Lanis Rheinland-Pfalz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 4056/1, 4056/2, 4057/2, 4057/3, 4058/1, 4058/2, 4058/3, 4058/4, 4059/3, 4059/4, 4059/5, 4060/1, 4060/2, 4060/3, 4061/2 (Im Korngarten), 4062/3 (Dresdener Straße), 4066/1, 4066/2, 4066/3, 4066/4, 4067/1, 4067/2, 4067/3, 4067/4, 4067/5, 4068/1, 4068/2, 4068/3, 4069/1, 4069/2, 4069/3, 4069/4, 4070/4, 4071/1, 4071/2, 4071/3, 4071/4, 4072/1 bis 4072/6, 4073/1 bis 4073/5, 4073/6, 4074/1, 4074/2, 4074/3, 4074/4, 4075/1, 4075/2, 4075/3, 4075/4, 4076/2 (Leipziger Straße), 4076/3 (Weimarer Straße), 4077/1, 4077/4, 4078/1, 4078/2, 4078/9, 4079/4, 4079/10, 4079/11, 4399/1, 4399/2, 4399/3, 4400/1, 4400/2, 4400/3, 4401/1, 4401/2, 4401/3, 4402/1, 4402/3, 4402/2, 4403/1, 4403/2, 4403/3, 4404/1 (Leipziger Straße), 4404/2, 4404/3, 4405/1, 4405/2, 4405/3, 4406/1, 4406/2, 4407/1, 4407/2, 4408/1, 4408/2, 4409/2, 4409/3, 4409/4, 4409/5, 4410/1 (Weimarer Straße), 4410/3, 4411/1, 4411/2, 4411/3, 4412/1, 4412/2, 4413/2, 4413/6, 4414/1, 4414/2, 4414/3, 4415/2, 4415/4, 4415/5, 4415/6, 4415/7, 4416/1, 4416/2, 4382/1, 4382/2, 4382/3, 4382/4, 4383/1, 4383/2, 4383/3, 4383/4, 4384/1, 4384/2, 4384/3, 4384/4, 4385/1 (Leipziger Straße), 4385/2, 4386/1, 4386/2, 4386/3, 4387/2, 4387/3, 4387/4, 4388/1, 4388/2, 4388/3, 4389/1 (Eisenacher Straße), 4390/1, 4390/2, 4290/3, 4391/1, 4391/2, 4392/1 (Königsberger Straße), 4393/2, 4393/3, 4394/1, 4394/2, 4394/3, 4395/1, 4395/3, 4396/2, 4397/2 (Lessingstraße) vollständig sowie die Flurstücke 4061/1 (Im Korngarten), 4076/1 (Schifferstadter Straße), 4380/1 (Zeppelinstraße) teilweise.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus folgendem Lageplan:



Abgrenzung Geltungsbereich, ohne Maßstab

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung sowie die einbezogenen Flächen ergeben sich abschließend aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB.

2. **Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung**

Das Plangebiet „Böhl-Ost III (Neufassung)“ umfasst einen Teil der Wohnbauflächen im Osten des Ortsteils Böhl. Das Gebiet wurde in den 1970er- und 1980er-Jahren als Neubaugebiet erschlossen und bebaut. Grundlage hierfür bildete der Bebauungsplan „Böhl Ost III“ aus dem Jahr 1977, die die städtebauliche Entwicklung der heutigen Wohngebiete regelte.

Der Bebauungsplan „Böhl Ost III“ (1977) wurde nach damaliger Rechtslage von der Kreisverwaltung genehmigt. Er wurde jedoch nicht entsprechend den

Bestimmungen der Gemeindeordnung ausgefertigt und ist daher aus Sicht der Kreisverwaltung nicht anwendbar.

Da der Kreisverwaltung jedoch zugleich keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ergeben sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Rechtsunklarheiten in Bezug auf das anzuwendende Planungsrecht.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat der Gemeinde Böhl-Iggelheim am 13.05.2026 beschlossen, für den Geltungsbereich einen neuen Bebauungsplan aufzustellen.

Der innerhalb des Geltungsbereichs „Böhl-Ost III (Neufassung)“ bestehende Bebauungsplan wird aufgehoben und durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans sollen eindeutige Rechtsverhältnisse sowohl für die Kreis- und Gemeindeverwaltung als auch für Bauherrinnen und Bauherren geschaffen werden. Gleichzeitig wird eine rechtssichere Grundlage für die Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben sowie für eine städtebaulich geordnete Nachverdichtung des Plangebiets geschaffen. Ziel ist es zudem, einer unerwünschten städtebaulichen Überentwicklung vorzubeugen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung langfristig zu sichern.

3. Verfahren

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

- 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.

Allerdings wird die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² überschritten, da die Bebauungspläne „Böhl-Ost II (Neufassung)“ und „Böhl-Ost III (Neufassung)“ aufgrund ihres engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhangs gemeinsam betrachtet werden müssen.

Die insgesamt zulässige Grundfläche beträgt rund 42.700 m² und liegt damit im Schwellenbereich bis 70.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB. Für Bebauungspläne unterhalb dieses Schwellenwerts ist das beschleunigte Verfahren nur zulässig, wenn im Rahmen einer überschlägigen Prüfung nach Anlage 2 BauGB festgestellt wird, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die durchgeführte „Überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen (Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 BauGB) (Planungsbüro Piske, 06.07.2026) kommt jedoch zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan

„Böhl-Ost III (Neufassung)“ auch bei einer gemeinsamen Betrachtung mit dem Bebauungsplan Böhl-Ost II (Neufassung)“ keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht.

Der Bebauungsplan „Böhl-Ost III (Neufassung)“ kann daher gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

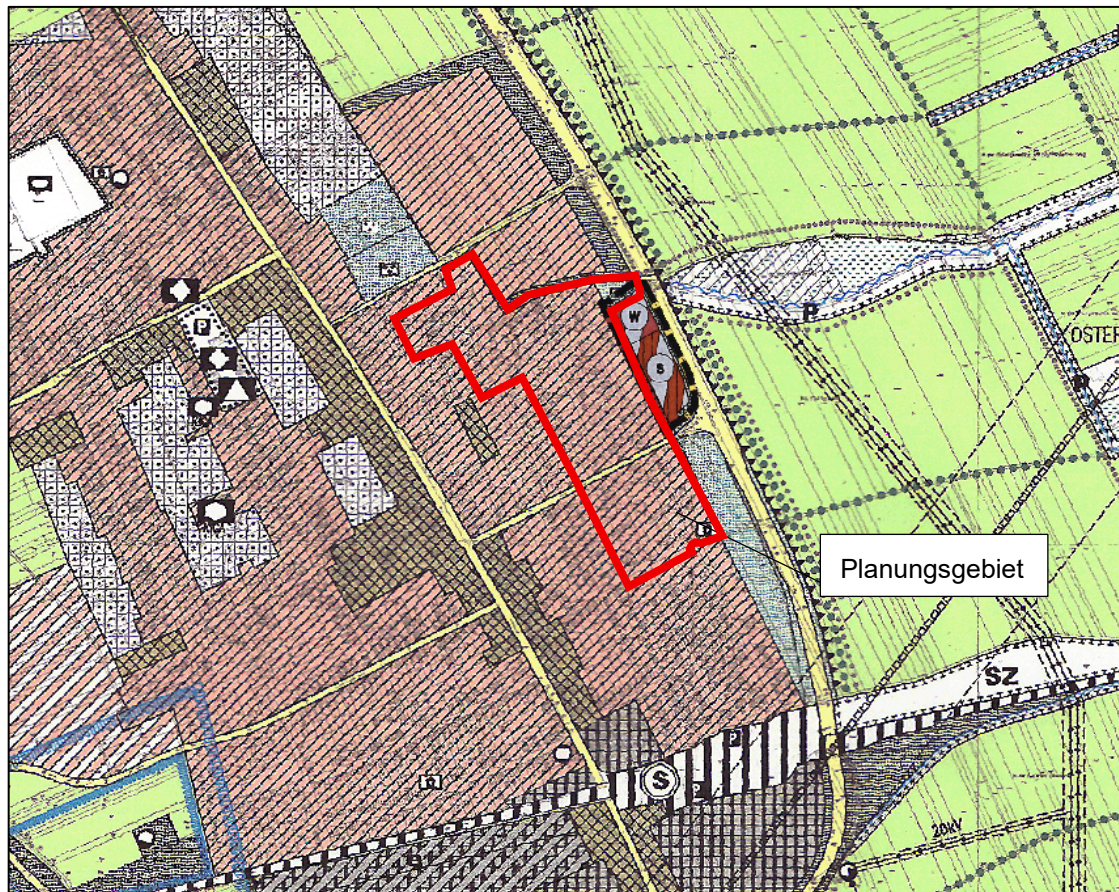
4. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

4.1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen im Bestand dargestellt. Damit bestehen für das Plangebiet keine entgegenstehenden regionalplanerischen Ausweisungen oder Ziele.

4.2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan II der Gemeinde Böhl-Iggelheim ist das Plangebiet als Wohnbaufläche im Bestand dargestellt. Am nordöstlichen Rand ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ ausgewiesen. Nördlich, südlich und westlich schließen weitere Wohnbauflächen an das Plangebiet an. Östlich grenzen eine Wohnbaufläche in Planung, ein Sondergebiet in Planung sowie Grünflächen an das Plangebiet an.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan II der Gemeinde Böhl-Iggelheim, einschließlich Änderung 1

Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

5. Schutzgebiete

5.1. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Im Plangebiet bestehen keine förmlichen naturschutzrechtlichen Schutzgebiete.

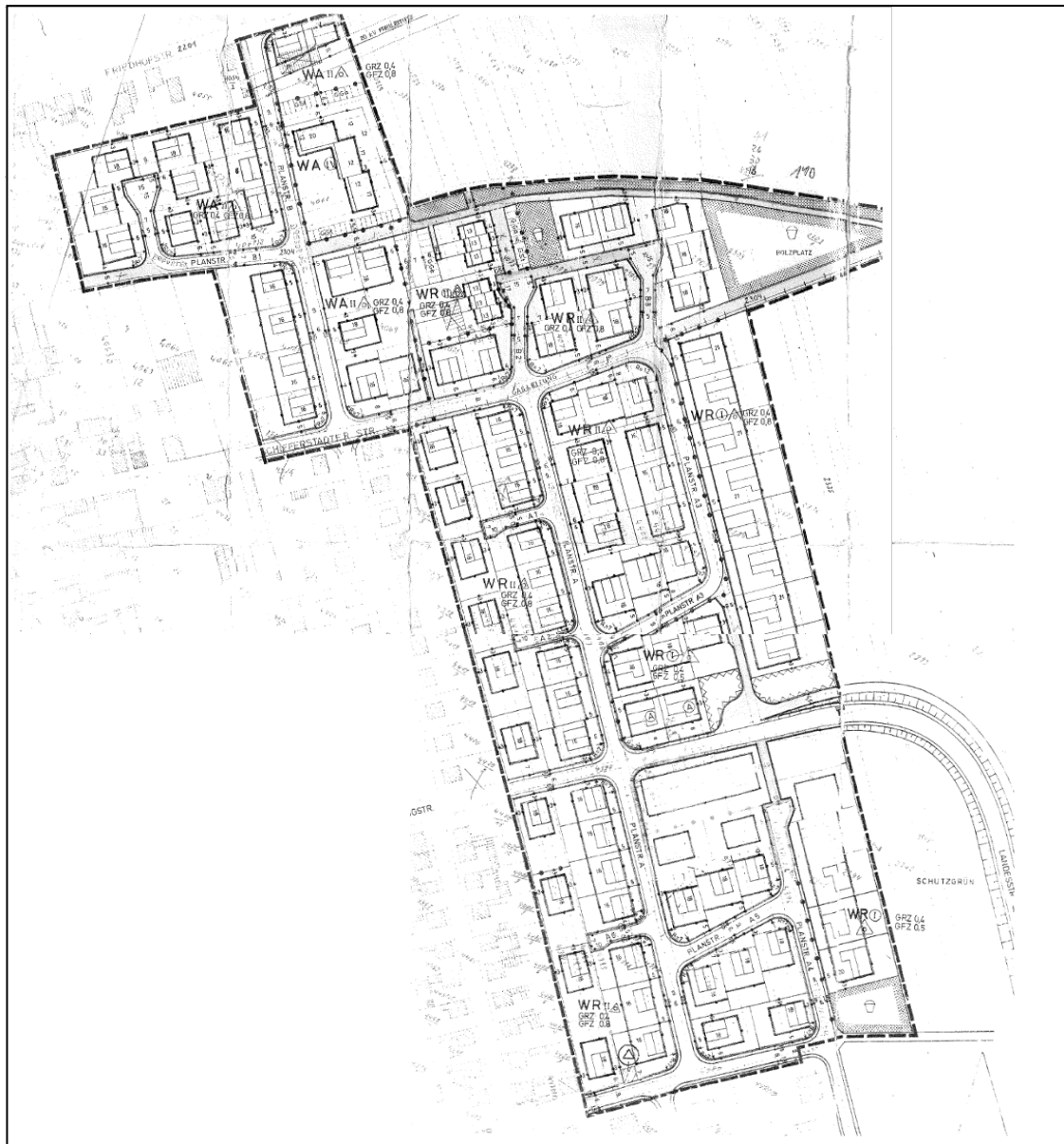
5.2. Wasserrechtliche Schutzgebiete

Im Plangebiet bestehen keine förmlichen wasserrechtlichen Schutzgebiete.

Direkt nördlich des Plangebiets verläuft der Pfuhlgraben, ein Gewässer III. Ordnung. Ein Teil des Plangebiets befindet sich damit im gesetzlichen Gewässerstrandstreifen des Pfuhlgrabens. Gemäß § 31 Abs. 1 Landeswassergesetz bedarf die Errichtung, Betrieb und wesentliche Veränderung von baulichen Anlagen, die weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers dritter Ordnung entfernt sind, einer wasserrechtlichen Genehmigung.

6. Bisheriges Baurecht

Das Plangebiet erstreckt sich über den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Böhl-Ost III“ aus dem Jahr 1977.



Ursprungsbebauungsplan „Böhl-Ost III“ (1977)

Der Ursprungsbebauungsplan „Böhl-Ost III“ setzt für den überwiegenden Teil des Plangebiets Reine Wohngebiete (WR) als Art der baulichen Nutzung fest. Darüber hinaus werden die beidseits der Dresdener Straße sowie nördlich der Straße „Im Korngarten“ gelegenen Bereiche als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Die nach § 3 Abs. 3 und § 4 Abs. 3 BauNVO 1968 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der zulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Für das gesamte Plangebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl beträgt überwiegend 0,8; in Teilbereichen mit eingeschossiger Bebauung ist eine GFZ von 0,5 festgesetzt.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass Wohngebäude mit einem oder zwei Vollgeschossen nicht mehr als zwei Wohnungen je Gebäude enthalten dürfen.

Im überwiegenden Teil des Plangebiets sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Im östlichen Randbereich ist die Bebauung auf ein Vollgeschoss begrenzt. Für einen Teilbereich östlich der Dresdener Straße werden hingegen zwingend vier Vollgeschosse festgesetzt. Die Sockelhöhe darf bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden 0,80 m, bei Gebäuden mit mehr als zwei Vollgeschossen 1,20 m, jeweils gemessen ab Oberkante des angrenzenden Fußwegs, nicht überschreiten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Diese halten überwiegend einen Abstand von 5,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein; die zulässige Bautiefe beträgt in der Regel etwa 16 bis 21 m.

Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen. Diese betreffen insbesondere die zulässigen Dachformen und Dachneigungen in Abhängigkeit von der Gebäudeart (Einzelhaus, Hausgruppe) und der Geschosshöhe sowie den Ausschluss von Dachaufbauten. Ferner werden Regelungen zu Einfriedungen getroffen, insbesondere hinsichtlich ihrer Art und Höhe, der Freihaltung von Sichtdreiecken sowie der Begrenzung der Höhe von Bepflanzungen auf maximal 1,0 m.

7. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

7.1. Vorhandene und umgebende Nutzung

Das Plangebiet befindet sich in einem nahezu vollständig bebauten Wohngebiet im Osten des Ortsteils Böhl. Die bestehende Bebauung ist überwiegend durch ein- bis zweigeschossige Wohngebäude mit ein bis zwei Wohneinheiten geprägt. Am Ende der Leipziger Straße befinden sich zwei Reihenhausszeilen mit jeweils drei aneinandergestellten Wohnhäusern. Eine Ausnahme stellt das Flurstück 4057/3 dar. Dort befinden sich drei viergeschossige Mehrfamilienhäuser, die sich hinsichtlich ihrer Gebäudehöhe und Wohnform deutlich von der umgebenden Bebauung abheben.

Im nördlichen Randbereich des Plangebiets verläuft der Pfuhlgraben, der in östlicher Richtung weiterführt. Während der verrohrte Abschnitt überwiegend von Wiesenflächen überlagert wird, weist der offene Gewässerabschnitt naturnahe Uferbereiche mit ortstypischen Ufergehölzen auf.

Im Nordosten des Plangebiets befinden sich ein Bolzplatz sowie eine Versorgungsanlage für die Wasserversorgung. Im Südosten liegt ein öffentlicher Kinderspielplatz.

Das unmittelbare Umfeld des Plangebiets wird im Süden, Westen und Norden überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt, so dass das Plangebiet in eine wohnbaulich geprägte Umgebung eingebettet ist.

Östlich des Plangebiets grenzen eine Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete, ein Lebensmittelmarkt sowie eine etwa 0,7 ha große Obstplantage an. Darüber hinaus befinden sich dort Gehölzstrukturen entlang der Landesstraße L 528.



Luftbild mit Abgrenzung Geltungsbereich

7.2. Vorhandene Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Leipziger Straße, Königsberger Straße, Eisenacher Straße, Lessingstraße, Weimarer Straße, Dresdener Straße der Schifferstadter Straße, die Straße „Im Korngarten“ und Zeppelinstraße. Diese Straßen verfügen über einen für die bestehende Bebauung ausreichenden Ausbauzustand.

Das Plangebiet ist darüber hinaus über öffentliche Fußwege an das umliegende Fuß- und Wegenetz angebunden. Eine fußläufige Verbindung besteht insbesondere zur Dresdener Straße im Westen sowie entlang des im Norden verlaufenden Pfuhlgrabens in östlicher Richtung.

7.3. Vorhandene technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist durch die bestehende Leitungsinfrastruktur in den Straßen innerhalb des Plangebietes (Leipziger Straße, Königsberger Straße, Eisenaacher Straße, Lessingstraße, Weimarer Straße, Dresdener Straße der Schifferstadter Straße, Im Korngarten und Zeppelinstraße) bereits ausreichend erschlossen. Grundlegende Ausbauverfordernisse sind nicht erkennbar.

7.4. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Der bestehende Zustand von Natur und Landschaft im Plangebiet ist geprägt von vorhandener Bebauung sowie privaten Freibereichen, die überwiegend als Ziergärten gestaltet sind und artenarme Rasenflächen mit einzelnen Ziersträuchern aufweisen. Der Versiegelungsgrad der Baugrundstücke liegt in der Regel bei ca. 60 %. Gegenwärtig besitzt das Plangebiet keine bedeutsame ökologische Wertigkeit.

Im nördlichen Randbereich des Plangebiets verläuft der Pfuhlgraben, der in östlicher Richtung weiterführt. Während der verrohrte Abschnitt überwiegend von Wiesenflächen überlagert wird, weist der offene Gewässerabschnitt naturnahe Uferbereiche mit ortstypischem Ufergehölz auf. Südöstlich grenzt eine Obstbaumplantage an das Plangebiet.

Im Bereich der privaten Grünflächen sowie Gebüschstrukturen kann dennoch nicht abschließend ausgeschlossen werden, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, 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.

Sollten bei der vorgesehenen ergänzenden Bebauung einzelne Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten betroffen sein, so ist angesichts der ähnlichen Biotopstrukturen in den umgebenden Hausgärten im Umfeld des Plangebiets gewährleistet, dass die ökologische Funktion der 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 möglicherweise vorhandenen Art führen könnte, angesichts der geringen Größe des Plangebiets und der ähnlichen Biotopstrukturen im Planungsgebiet sowie im Umfeld auszuschließen.

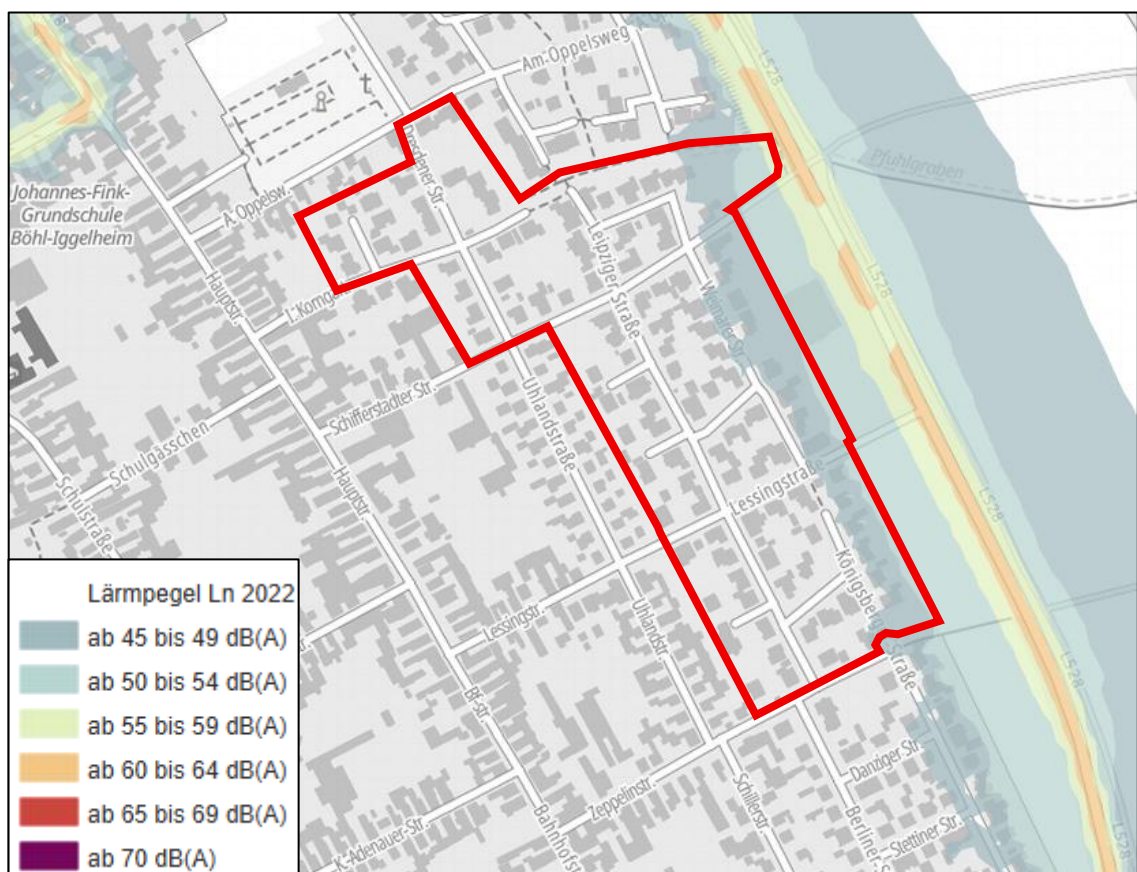
Artenschutzrechtliche Belange können daher nicht so weitgehend betroffen sein, dass der Vollzug des Bebauungsplans an artenschutzrechtlichen Verboten scheitern könnte.

7.5. Immissionsschutz

Zu den auf das Plangebiet wirkenden Schallquellen zählen im Wesentlichen die von Westen nach Osten verlaufende Bahnlinie im Süden des Plangebiets sowie die Landesstraße L 528 im Osten.

Auch wenn die Berechnungsmethodik der Lärmkartierung 2022 des Landesamts für Umwelt keinen unmittelbaren Vergleich mit den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zulässt, zeigt eine Auswertung der Lärmkartierung 2022, dass im Plangebiet im Bereich der Königsbergerstraße im Osten sowie im Süden des Bebauungsplangebiets Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und von 45 dB(A) in der Nacht zu erwarten sind.

Aus diesem Grund enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Kapitel 8.2.8) in Bezug auf den Lärmschutz.

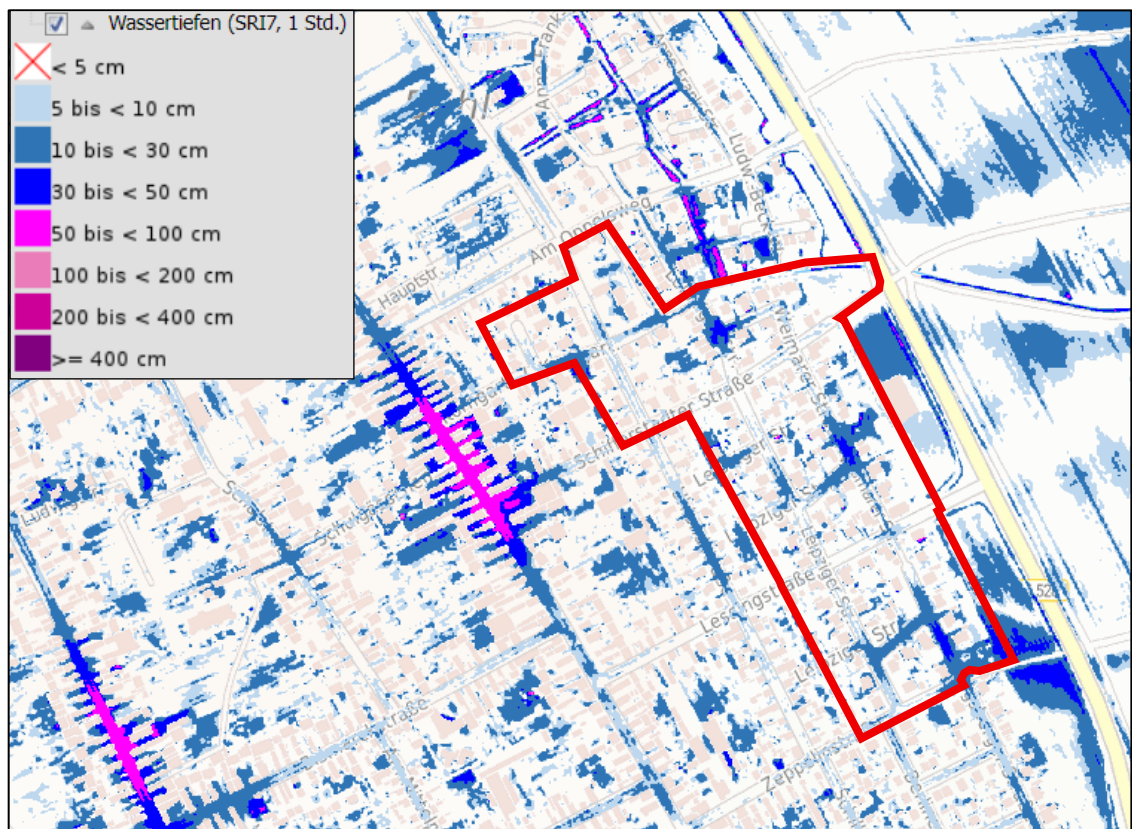


Lärmkartierung 2022, Lärmpegel Lnight 2022 HVS + sonst. Str., Nachtwert

7.6. 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>.

Entsprechend der Kartendarstellung zeigen sich punktuelle Einstauungen in vorhandenen Geländesenken. Eine Durchströmung des Planungsgebiets bei Starkregenereignissen sowie ein Zu- oder Abfluss von oder nach außen ist aus der Kartierung nicht ableitbar.

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

Gemäß § 37 Wasserhaushaltsgesetz darf jedoch der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf zudem nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

7.7. Bodenschutz

Das Plangebiet ist derzeit ca. zur Hälfte versiegelt. Unversiegelte Bodenflächen, die noch die natürlichen Bodenfunktionen aufweisen, finden sich im rückwärtigen Grundstücksteil der jeweiligen Wohngebäude im Bereich der Gartenfläche sowie im Bereich der Grünfläche am nördlichen Rand des Geltungsbereiches. Aufgrund der Lage im Bereich eines bestehenden Wohngebietes ist jedoch auch für die derzeit unbebaute Fläche damit zu rechnen, dass die natürlichen Bodenverhältnisse in der Vergangenheit bereits durch menschlichen Eingriff gestört wurden.

Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen liegen nicht vor.

8. Planung

8.1. Neufassung des Bebauungsplans

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan „Böhl-Ost III“ aus dem Jahr 1977. Es wurde jedoch nicht entsprechend den Bestimmungen der Gemeindeordnung ausgefertigt und ist daher aus Sicht der Kreisverwaltung nicht anwendbar. Der bislang für den Geltungsbereich bestehende Bebauungsplan wird daher aufgehoben und durch eine Neufassung ersetzt.

Der Bebauungsplan „Böhl-Ost III (Neufassung)“ gibt somit für seinen Geltungsbereich die maßgebenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften abschließend wieder.

8.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.2.1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Ausgehend vom Bestand sowie um eine künftige Entwicklung des Plangebiets nicht unnötig zu limitieren, wird das gesamte Plangebiet künftig – soweit es nicht ohnehin schon so ausgewiesen war - statt als Reines Wohngebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Für die bislang als Reine Wohngebiete festgesetzten Flächen ergibt sich damit eine Änderung der Gebietsart. Eine Beibehaltung der Festsetzung von Reinen Wohngebieten erscheint der Gemeinde jedoch nicht mehr zeitgemäß. Dies begründet sich unter anderem mit dem Leitbild einer nutzungsgemischten Gemeinde im Sinne einer nachhaltigen Nutzung der Fläche bzw. des Bodens (vgl. Leipzig-Charta). Diesem Leitbild trägt das Allgemeine Wohngebiet im Gegensatz zum Reinen Wohngebiet Rechnung, indem mehr Nutzungen allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, die jedoch weiterhin mit dem Charakter des Gebiets mit einer dominierenden Wohnnutzung vereinbar sind.

Der Gemeinde ist bewusst, dass mit der Änderung der Reinen Wohngebiete in Allgemeine Wohngebiete eine Minderung der Schutzwürdigkeit bezüglich des Schallschutzes verbunden ist. Die schalltechnischen Orientierungswerte liegen gemäß der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ jeweils für den Tag- und Nachtzeitraum um 5 dB(A) höher. Analog gilt dies auch in Bezug auf die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzrichtlinie. Zugleich sind im Allgemeinen Wohngebiet Nutzungen allgemein oder ausnahmsweise zulässig, die im Vergleich zu den Nutzungen im Reinen Wohngebiet mit höheren Emissionen verbunden sind. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des § 1 BauGB bleiben jedoch weiterhin vollauf gewahrt.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden gegenüber dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe aufgrund ihres Flächenbedarfs sowie Tankstellen aufgrund der von ihnen verursachten Störwirkungen – insbesondere durch das mit Tankstellen verbundene Verkehrsaufkommen - ausgeschlossen. Zudem werden Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke ausgeschlossen, da diese Nutzungen je nach konkreter Größe und Ausgestaltung durchaus mit einem gewissen Störpotenzial für die umgebende Wohnbebauung einhergehen können.

Im gesamten Gebiet sind zudem die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Stromtankstellen für Elektrofahrzeuge aller Art nur ausnahmsweise zulässig. 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.

8.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl:

Als Maß der baulichen Nutzung wird – entsprechend dem ursprünglichen Bebauungsplan - eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Um für ein bestehendes Baulandpotenzial innerhalb der Ortslage eine städtebaulich angemessene bauliche Ausnutzung zuzulassen, wird der Orientierungswert des § 17 Abs. 1 BauNVO zukünftig ausgeschöpft.

Die festgesetzte GRZ darf dabei gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO regelmäßig durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 60 % überschritten werden. Zugleich wird für Terrassen und überdachte Terrassen ausnahmsweise gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO eine Überschreitung im Rahmen der Vorgaben des § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen, da diese – auch wenn sie Teil der Hauptbaukörper sein können, städtebaulich nur untergeordnet wirksam werden.

Sind im Bestand bereits stärker versiegelte Baugrundstücke vorhanden und in zulässiger Weise hergestellt worden, verfügen die vorhandenen baulichen Anlagen zunächst über Bestandsschutz. Erst bei einer wesentlichen Änderung sind die Festsetzungen des Bebauungsplans zu beachten und damit Flächen zu entsiegeln, bis das zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht mehr überschritten wird.

Zahl der Vollgeschosse

Der Ursprungsbebauungsplan setzt für den überwiegenden Teil des Plangebiets maximal zwei Vollgeschosse fest. Im östlichen Randbereich ist die Bebauung auf ein Vollgeschoss begrenzt. Für einen Teilbereich östlich der Dresdener Straße werden hingegen zwingend vier Vollgeschosse festgesetzt.

Die vorliegende Neufassung des Bebauungsplans setzt – mit Ausnahme des Bereichs der Mehrfamilienhäuser (mit IV-Geschossen) – für den gesamten Geltungsbereich maximal zwei Vollgeschosse fest. Die bisher im östlichen Randbereich geltende Beschränkung auf ein Vollgeschoss wird damit zugunsten der Option auf eine Aufstockung aufgehoben und auf zwei Vollgeschosse erweitert. Hintergrund dieser Anpassung ist die Zielsetzung, die Möglichkeit zu eröffnen, dass bereits bebaute Flächen im Interesse eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden in einem städtebaulich vertretbaren Maß besser ausgenutzt werden können. Im Bestand ist zudem bereits ein Doppelhaus vorhanden (Weimarer Straße 18), das zwei Vollgeschosse aufweist. Auch im nördlichen und südlichen unmittelbaren Umfeld sind am Ortsrand Bebauungen mit bis zu zwei Vollgeschossen zulässig. Durch die Beschränkungen der Trauf- und Gebäudehöhe sowie der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude ist zudem sichergestellt, dass übermäßige Verdichtungen nicht zu befürchten sind.

Die Möglichkeit der Aufstockung betrifft Flächen, die von den östlich gelegenen L 528 ausgehenden Lärmeinwirkungen betroffen sind. Die Betroffenheit bleibt jedoch in einem Rahmen, der im Rahmen der Abwägung der Belange unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen zum Schallschutz hingenommen werden kann. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 BauGB bleiben weiterhin gewahrt.

Höhe baulicher Anlagen

Der bislang gültige Bebauungsplan setzt keine Trauf-, First- oder Gebäudehöhen fest.

Zur Klarstellung der Höhenbegrenzung wird die Höhe baulicher Anlagen künftig durch Traufhöhe und Gebäudehöhe festgesetzt.

Die für den weit überwiegenden Teil der Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet WA 1) festgesetzte Gebäudehöhe von 10,5 m ist vom Bestand abgeleitet und so gewählt, dass sie von mindestens 90% der Gebäude im Bestand nicht überschritten wird. Die wenigen höheren Gebäude überschreiten die festgesetzte Firsthöhe entweder nur geringfügig oder sind als städtebauliche Ausreißer zu bewerten, die nicht als Maßstab für die zukünftige Entwicklung im Plangebiet herangezogen werden sollen.

Die festgesetzte Traufhöhe von 7,0 m im WA1 ist zugleich so gewählt, dass bei einer maximal zweigeschossigen Bebauung zwei „echte“ Vollgeschosse mit gerader Wand im 1. Obergeschoss möglich sind.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2, in dem Reihenhäuser bestehen, sowie im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 mit viergeschossigen Mehrfamilienhäusern wird die Gebäudehöhe bzw. Traufhöhe bestandsbezogen festgesetzt.

Die festgesetzte Traufhöhe darf zur Verwirklichung von Dacheinschnitten, Nebengiebeln und Fassadenrücksprüngen auf maximal 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge überschritten werden.

Bestehende Gebäude genießen Bestandsschutz. Zur Vermeidung unbilliger Härten im Bestand wird geregelt, dass beim Anbau an bestehende Gebäude sowie bei der Erweiterung, dem Umbau oder dem Ersatz bestehender genehmigter bzw. rechtmäßig errichteter Gebäude eine Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB für eine Überschreitung der maximal zulässigen Trauf- und/oder Gebäudehöhe zugelassen werden kann, wenn die festgesetzte Trauf- und/oder Gebäudehöhe bereits bei dem bestehenden Gebäude erreicht oder überschritten ist und diese durch den Umbau, Anbau, die Erweiterung oder den Ersatz um maximal 0,30 m überschritten wird. Die Überschreitungsmöglichkeit um 0,30 m dient insbesondere der planungsrechtlichen Absicherung möglicher nachträglicher Dachdämmungen, die zu einer Erhöhung der Gebäudehöhen führen können.

8.2.3. Bauweise

Analog zum Bestand wird für die Bebauung die offene Bauweise beibehalten. Ergänzend wird für den weit überwiegenden Teil der Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet WA 1) festgesetzt, dass dort ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Hausgruppen werden im WA 1 ausgeschlossen, da diese Bauform in der Umgebung bislang nicht vorkommt und sich daher nicht in den bestehenden Gebietscharakter einfügt.

8.2.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden weiterhin durch Baugrenzen festgesetzt. Die bisherige Regeltiefe der überbaubaren Grundstücksflächen von 16 bis 21 m für die Bebauung wird beibehalten, soweit rückwärtige Grenzabstände keine Einschränkung erfordern.

Im Hinblick auf künftige bauliche Erweiterungen werden die bislang festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen als ausreichend angesehen. Eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen ist daher nicht erforderlich.

Der ursprüngliche Bebauungsplan setzt einen Abstand zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Baugrenze von 4 bis 7 m fest. Diese Festsetzung wird im Bestand teilweise nicht mehr eingehalten. Um das gewachsene Ortsbild mit seinen gärtnerisch gestalteten Vorgartenbereichen zu erhalten und gleichzeitig eine angemessene bauliche Weiterentwicklung zu ermöglichen, wird der

Abstand der Baugrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche bestandsorientiert neu festgesetzt. Dabei wird ein Abstand von 3 bis 5 m vorgegeben.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen für Terrassen, Balkone, Lichtschächte, Außentreppen, Vordächer, Kellerabgänge, Treppenhäuser sowie vergleichbare untergeordnete Bauteile in begrenztem Umfang überschritten werden. Hierdurch wird eine funktionale und gestalterische Flexibilität im Einzelfall ermöglicht, ohne die städtebauliche Grundstruktur zu beeinträchtigen.

Diese untergeordneten Bauteile eines Gebäudes wirken nicht wesentlich auf das Siedlungsbild ein, so dass ein begrenztes Überschreiten der Baugrenze gerade für das An- und Umbauen im Bestand vertretbar erscheint.

8.2.5. Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Zur Freihaltung der rückwärtigen Gartenflächen vor einer übermäßigen baulichen Inanspruchnahme wird geregelt, dass Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie gemäß LBauO genehmigungspflichtige Nebenanlagen, die nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplans erstmalig hergestellt werden, nur

- innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,
- innerhalb festgesetzter Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten,
- zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Kante der überbaubaren Grundstücksfläche sowie
- in den seitlichen Abstandsflächen

zulässig sind. Für die Zulässigkeit genügt es, wenn eine der drei Voraussetzungen erfüllt ist.

Als Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten werden dabei die Flächen zwischen einer zulässigen straßenseitigen Bauzeile und einer zulässigen rückwärtigen Bebauung festgesetzt. Freizuhalten sind somit nur die Gartenflächen rückwärtig der rückwärtigen Baugrenze.

Garagen und Carports mit Seitenwänden sind mit ihrer Zufahrtsseite um mindestens 5 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen. Die Festsetzung dient der Verkehrssicherheit. Durch die Abstandsvorgabe wird sichergestellt, dass Kraftfahrzeuge vollständig auf dem Grundstück abgestellt werden können, ohne in den öffentlichen Verkehrsraum hineinzuragen. Dies dient insbesondere der Sicherung ausreichender Stauraumflächen auf den privaten Grundstücken und trägt dazu bei, Beeinträchtigungen des öffentlichen Verkehrsraums zu vermeiden.

Zur Wahrung des Bestandsschutzes ist geregelt, dass der Ersatz von vor Rechtskraft des Bebauungsplans zulässigerweise hergestellten Garagen, Stellplätzen und bauordnungsrechtlich genehmigungspflichtigen Nebenanlagen von den Vorgaben unberührt bleibt und somit weiterhin zulässig ist.

Für gemäß LBauO nicht-genehmigungspflichtige Nebenanlagen, Einfriedungen sowie Terrassen wird kein städtebaulicher Regelungsbedarf gesehen. Diese sind daher sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

8.2.6. Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Zur Steuerung der baulichen Dichte und zur Sicherung der bestehenden Wohnstruktur wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude für den weit überwiegenden Teil der Wohnbebauung (Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2) auf maximal zwei begrenzt. Damit wird die bisherige Festsetzung des Ursprungsbebauungsplans übernommen.

Für den Bereich der Mehrfamilienhäuser (Allgemeines Wohngebiet WA 3) wird auf eine Begrenzung der Zahl der Wohnungen verzichtet.

Die Festsetzung dient der Vermeidung einer übermäßigen baulichen Verdichtung sowie der Sicherung der kleinteiligen, durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägten Siedlungsstruktur. Die Begrenzung der Wohneinheiten dient zudem der Vermeidung eines unverhältnismäßigen Stellplatzbedarfs innerhalb der überwiegend kleinteiligen Erschließungsstraßen. In Verbindung mit der Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser sowie der Begrenzung der Gebäudehöhe wird sichergestellt, dass großvolumige Mehrfamilienhäuser im Plangebiet ausgeschlossen bleiben.

Für die Umgebung führt die Festsetzung zu einer Stabilisierung der bestehenden Siedlungsstruktur. Eine erhöhte Verkehrsbelastung, ein gesteigerter Stellplatzbedarf sowie mögliche Nutzungskonflikte infolge einer intensiveren Nutzung werden hierdurch vermieden.

Um unbillige Härten zu vermeiden, kann jedoch ausnahmsweise eine höhere Zahl von Wohneinheiten zugelassen werden, wenn ein Gebäude dem Ersatz eines bei Rechtskraft des Bebauungsplans bestehenden Gebäudes dient, das bereits in genehmigter Weise mit einer höheren Anzahl von Wohnungen errichtet wurde. Zulässig ist dabei höchstens die Zahl der zum Zeitpunkt des Abbruchs genehmigten Wohneinheiten. Diese Regelung dient dem erweiterten Bestandsschutz und verhindert, dass rechtmäßig errichtete Gebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten im Falle eines Ersatzbaus gegenüber dem bisherigen Bestand schlechter gestellt werden.

8.2.7. Verkehrsflächen

Änderungen an der Verkehrserschließung werden nicht erforderlich. Die Verkehrsflächen werden daher entsprechend dem tatsächlichen Bestand festgesetzt.

8.2.8. Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Wahrung bzw. Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten. Bei der wesentlichen auf das Plangebiet einwirkenden Quelle von Verkehrsschall handelt es sich um die Landesstraße L 528 im Osten.

Da angesichts der gegebenen Bebauungssituation ergänzende aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwälle und/oder Lärmschutzwände) ausscheiden, werden Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen notwendig.

Daher wird für die östlich der Königsberger Straße und der Weimarer Straße festgesetzt, dass für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ und der DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, einzuhalten sind. Die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 und die sich daraus ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind unter Berücksichtigung der Raumkorrektur und der Orientierung der Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 zu ermitteln.

In der DIN 4109-1, 2018, Nummer 7.4, wird darauf hingewiesen, dass das Schalldämm-Maß von Außenbauteilen nur voll wirksam ist, wenn die Türen und Fenster bei der Lärmeinwirkung geschlossen bleiben. Um dennoch eine ausreichende Belüftung der Schlafräume zu erreichen, ist eine schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftung erforderlich. Zur Gewährleistung des nächtlichen Schutzziels des ungestörten Schlafs wird daher festgesetzt, dass in Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, durch den Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen für eine ausreichende Belüftung zu sorgen ist. Auf den Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn nachgewiesen wird, dass der Beurteilungslärmpegel in der Nacht unter 45 dB(A) liegt.

Für die sonstige Bebauung sind – auch wenn sich aus der Lärmkartierung 2022 Hinweise auf mögliche Orientierungswertüberschreitungen gegeben sind – keine Maßnahmen festgesetzt, da die Überschreitungen so gering sind, dass diesen mit handelsüblichen Fenstern, die regelmäßig die Schallschutzklasse II erfüllen, bereits ausreichend begegnet werden kann.

8.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung soll auf bauordnungsrechtliche Festsetzungen soweit möglich verzichtet werden. Auf Festsetzungen zur Dacheindeckung soll zukünftig verzichtet werden, da hierfür keine städtebauliche Anforderlichkeit mehr erkennbar ist.

Notwendig erscheinen lediglich Festsetzungen zur Dachneigung, zur Höhe baulicher Einfriedungen sowie zur Werbeanlagen.

8.3.1. Dachform und Dachneigung

Zur Sicherung eines einheitlichen Dachlandschaftsbildes und zur Vereinfachung der baulichen Umsetzung wird künftig eine maximale Dachneigung von 38° festgesetzt. Eine Erforderlichkeit für die Festsetzung einer Minstdachneigung, einer bestimmten Dachform wird nicht gesehen.

Um Gebäuden, die mit größerer Dachneigung errichtet wurden, einen erweiterten Bestandsschutz zu bieten, wird geregelt, dass ausnahmsweise auch steilere Dachneigungen zulässig sind, wenn das Bauvorhaben der Erweiterung oder dem Ersatz eines bereits bestehenden und genehmigten bzw. rechtmäßig

errichteten Gebäudes mit steileren Dachneigung dient und die im Bestand bereits vorhandene Dachgestaltung weitergeführt oder in gleicher Weise ersetzt wird.

Durch ergänzende Regelungen zu Dachaufbauten, Nebengiebeln und Dacheinschnitten wird zudem sichergestellt, dass die Dachflächen nicht übermäßig gegliedert werden.

8.3.2. Werbeanlagen

Um ein Überprägen des Plangebiets durch Werbeanlagen zu vermeiden, wird festgesetzt, dass Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig sind.

Zur Begrenzung der Wirkung von Werbeanlagen im angrenzenden Straßenraum und zur Vermeidung einer übermäßigen visuellen Belastung einzelner Gebäude wird festgesetzt, dass Werbeanlagen nur im Erdgeschoss bis zur Oberkante der Decke über dem Erdgeschoss zulässig sind. Zudem werden eine maximale Gesamthöhe und Gesamtfläche vorgegeben. Je Gewerbe- bzw. Ladeneinheit ist höchstens eine Werbeanlage zulässig.

Die Unzulässigkeit von drehenden sowie blinkenden Werbeanlagen, Wechsellichtern, Laufbändern, Sky-Beamern sowie grellen Farben und Signalfarben soll störende Wirkungen für das Plangebiet und seine Umgebung ausschließen.

8.3.3. Einfriedungen

Zur Wahrung eines offenen Straßenraumcharakters und eines gestalterisch ansprechenden Straßenbilds werden Regelungen zu Einfriedungen getroffen. Einfriedungen dürfen demnach entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und bis zur Gebäudevorderkante nicht höher als 1,2 m sein.

Eine Beschränkung der Ausführung der Einfriedungen wird nicht als erforderlich angesehen.

Um bei Doppelhäusern und Hausgruppen eine höhere Abschirmung im Bereich der rückwärtigen Terrasse zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass an den gemeinsamen Grundstücksgrenzen im Anschluss an die Gebäude Sichtblenden mit einer Höhe von maximal 2,4 m über Oberkante Terrasse und einer Tiefe von maximal 3,0 m, gemessen ab Gebäudeaußenkante, errichtet werden dürfen.

8.4. 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.

8.4.1. Flächenbilanzierung

Als Basis zur Bestimmung der durch die Planung zusätzlich zugelassenen Eingriffe in Natur und Landschaft, insbesondere für die zusätzlich zulässig werdende Versiegelung von Flächen, ist das bestehende Baurecht vor Planungsbeginn heranzuziehen.

Der Flächenbedarf der Planung lässt sich wie folgt bilanzieren:

Gegenüberstellung derzeitiges und zukünftiges Planungsrecht			
Nutzung	Bestand	Zukünftiges Planungsrecht	Differenz in m ²
<i>Versiegelte Flächen</i>			
Öffentliche Verkehrsflächen	19.450 m ²	19.450 m ²	
Zulässige Versiegelung, Hauptanlagen, zulässige Versiegelung mit GRZ 0,4	28.500 m ²	28.460 m ²	- 60 m ²
sonstige versiegelte Fläche durch sonstige Nebenanlagen und Stellplätze mit Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,60	14.250 m ²	14.230 m ²	
Öffentliche Infrastrukturen (Ver-/Entsorgungsanlagen)	40 m ²	620 m ²	+ 580 m ²
Summe versiegelte Fläche	62.240 m²	62.760 m²	+ 520 m²
<i>Unversiegelte Flächen</i>			
Öffentliche Grünflächen	4.400 m ²	3.920 m ²	- 480 m ²
Private Gartenfläche	28.500 m ²	28.460 m ²	- 40 m ²
Summe unversiegelte Flächen	32.900 m²	32.380 m²	- 520 m²
Gesamtsumme	92.140 m²	92.140 m²	

Durch diese Planung wird im Vergleich zur bisher zulässigen Versiegelung rechnerisch eine zusätzliche Versiegelung von 520 m² verursacht, die sich jedoch alleine durch die Festsetzung bereits im Bestand vorhandener Flächen für Versorgungsanlagen ergibt.

Im Bestand ist die maximal zulässige Versiegelung annähernd, aber nicht vollständig ausgeschöpft. Insofern kann sich im Rahmen der weiteren baulichen Entwicklung eine weitergehende Versiegelung ergeben, die jedoch bereits bislang zulässig war. Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb eines bestehenden Wohngebietes bleibt die Wirkung dieser möglichen zusätzlichen Versiegelung auf das Siedlungsbild auf das direkte Umfeld des Plangebiets beschränkt. Die kleinräumliche Veränderung des Siedlungsbildes kann als geringfügig bewertet und hingenommen werden.

Nachteilige Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt können vermieden werden, wenn das Niederschlagswasser entsprechend den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht wird.

Ein Ausgleich der Eingriffe in das Bodenpotenzial und in das Arten- und Biotopotenzial der betroffenen Gartenflächen ergibt sich jedoch nicht.

Dieser Eingriff in Natur und Landschaft wird jedoch vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung einer Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung hingenommen, zumal mit der Nutzung innerörtlicher Flächen eine weitere Ausdehnung der Siedlungsflächen in die freie Landschaft hinein vermindert werden kann.

8.4.2. Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung der Eingriffe in Natur und Landschaft

Im Rahmen des Bebauungsplans werden verschiedene Festsetzungen zur Vermeidung oder Verminderung der Eingriffe in Natur und Landschaft getroffen:

- Festsetzung die Grünstrukturen am nördlichen Randbereich als Öffentliche Grünfläche.
- Zur Minderung der Erwärmung versiegelter Flächen sowie zur Verbesserung der Wasserrückhaltung wird festgesetzt, dass Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung bis maximal 15° sowie alle Dachflächen von Garagen, Carports oder Nebengebäuden, die nach Inkrafttreten des Bebauungsplans neu errichtet werden und eine Fläche von mehr als 10 m² umfassen, mit einer mindestens 10 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht mit standortgerechten Gräsern oder standortgerechten Stauden oder Sedumsprossen zu begrünen sind.

Klarstellend ist geregelt, dass thermische Solaranlagen sowie Photovoltaikanlagen auf den begrüneten Dachflächen zulässig sind. Diese sind jedoch mit einem Höhenabstand von mind. 30 cm von der Dachfläche anzubringen. Auch unter Solar- und Photovoltaikanlagen ist vollflächig Substrat aufzubringen und zu begrünen.

- Erdarbeiten zur Baufeldfreimachung sowie Rodungen von Gehölzen dürfen nur zwischen 1. Oktober und dem 28./29. Februar ausgeführt werden. Außerhalb dieses Zeitraums sind Erdarbeiten zur Baufeldfreimachung ausnahmsweise zulässig, wenn nachgewiesen werden kann, dass keine Vorkommen bodenbrütender Vogelarten sowie streng geschützter Reptilienarten gegeben sind.
- 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.

- Die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen soll den Eingriff in die Grundwasserneubildung minimieren. Da die bereits vorhandenen, in der Regel nicht wasserdurchlässig

hergestellte Befestigungen grundsätzlich Bestandsschutz genießen, wird diese Festsetzung erst beim Ersatz oder der Erweiterung bestehender Anlagen wirksam.

- Die Festsetzung zur Farbtemperatur der Außenbeleuchtung soll die insektenanziehende Wirkung der Außenbeleuchtung verringern und damit die Population der nachtaktiven, fliegenden Insekten schützen.
- 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 durchwurzelten 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 bepflanzten Gartenflächen entgegen.
- Bauliche Einfriedungen sind für Kleintiere durchwanderbar zu gestalten, entweder durch einen Mindestbodenabstand von 15 cm zwischen Zaununterkante und tatsächlichem Gelände oder durch mindestens 30 cm breite und 15 cm hohe Durchschlupfmöglichkeit im Abstand von maximal 5 m zueinander. Die Festsetzung zur für Kleintiere durchwanderbaren Gestaltung baulicher Einfriedungen stellt sicher, dass die vorhandenen Lebensräume auch ohne vermeidbare Zerschneidung zur Verfügung stehen.

Weitergehende Festsetzungen zur Begrünung der privaten Baugrundstücke werden nicht getroffen. Da das Plangebiet bereits seit Jahrzehnten nahezu vollständig bebaut ist, sind auch die Gärten bereits vollständig angelegt und eingewachsen. Im Luftbild zeigen sich die rückwärtigen Gartenflächen als durchgehend begrünte, mit unterschiedlicher Intensität gepflegte und genutzte Hausgärten. Städtebauliche Missstände durch eine zunehmende oder unverhältnismäßige Versiegelung im Bereich der rückwärtigen Gärten sind im Plangebiet nicht zu beobachten und auch für die Zukunft nicht zu erwarten. Es wird daher auch kein städtebaulicher Anlass für Festsetzungen zur Bepflanzung privater Gartenflächen gesehen.

8.5. 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.

8.6. Umgang mit dem Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das anfallende Niederschlagswasser ortsnahe 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.

8.7. 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.

Die Entwässerungsplanung der privaten Bauvorhaben liegt allerdings in der Verantwortung der jeweiligen Bauherren, die dabei die geltenden Regelungen des § 55 WHG zu beachten haben. Ziffer 5.3.3 des DWA-Merkblattes M102-4 fordert dabei eine Wasserhaushaltsbilanz nur für Bilanzgebiete ab einer befestigten Fläche von ca. 800 m². Der Gemeinde ist bewusst, dass es im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf einer größeren Anzahl von Einzelgrundstücken zu Nachverdichtungen kommen kann, die jeweils jedoch voneinander unabhängig realisiert werden und in der Regel eine befestigte Fläche von 800 m² unterschreiten werden. Die Gemeinde sieht keine Veranlassung, die Einzelflächen als Gesamtmaßnahme gemeinsam zu betrachten. Sollte es im Rahmen eines Bauvorhabens dazu kommen, dass ein Bilanzgebiet mit einer befestigten Fläche von mehr als 800 m² entsteht, obliegt es den privaten Vorhabenträgern, die geforderte Wasserhaushaltsbilanz zu erstellen.

Die im Bestand vorhandenen Dachflächen und versiegelten Flächen werden zudem entsprechend den Entwässerungskonzepten zum Zeitpunkt der Erstbebauung zum weit überwiegenden Teil in die vorhandenen Kanäle eingeleitet. Sowohl die vorhandenen baulichen Anlagen als auch die Einleitungen in die

Kanalisation genießen Bestandsschutz. Überdies ist davon auszugehen, dass die Baugrundstücke in Bezug auf Schmutz- und Niederschlagswasser im beitragsrechtlichen Sinne als erschlossen gelten. Die Möglichkeiten der Einflussnahme auf die Niederschlagswasserbewirtschaftungen sind demnach begrenzt.

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 15° Neigung sind mit einer mindestens 10 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 Gemeinde 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. Weitergehende Vorgaben, damit der Wasserhaushalt im bebauten Zustand dem unbebauten Referenzzustand möglichst nahekommt, werden in der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange aufgrund der damit verbundenen Eingriffe in die Eigentumsrechte als nicht angemessen erachtet. Zudem sind in der altbebauten Ortslage auch Belange des Ortsbilds zu beachten. So ist insbesondere eine zwingende Dach- oder Fassadenbegrünung mit der Zielsetzung einer Erhaltung der charakteristischen und prägenden Bebauungsstrukturen nicht ohne weiteres vereinbar.

9. Bodenordnung

Die Bauflächen innerhalb des Plangebietes befinden sich in privatem Eigentum bzw. im Eigentum der Gemeinde Böhl-Iggelheim.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich.