

Gemeinde Mutterstadt

**Bebauungsplan
„Ringstraße Nord-West II“
Teiländerung 1
gemäß § 13 BauGB**

Begründung

Entwurf

Stand: 06.11.2018

1. Anlass und Ziele der Planung	1
1.1 Lage des Plangebiets	1
1.2 Planungserfordernis und Planungsziele	1
1.3 Wahl der Verfahrensart.....	2
2. Übergeordnete Planungen.....	2
2.1 Anpassung an die Ziele der Regionalplanung	2
2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	3
3. Plangebiet.....	3
3.1 Umgebung des Plangebiets.....	3
3.2 Derzeitige Situation im Plangebiet	3
4. Städtebauliches Konzept	4
5. Planerische Festsetzungen	4
5.1 Art der baulichen Nutzung	5
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	5
5.3 Bauweise	6
5.4 Firstrichtung.....	6
5.5 Überbaubare Grundstücksflächen	6
5.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	7
5.7 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	7
5.8 Verkehrsflächen.....	7
5.9 Grünordnerische Festsetzungen	7
6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	8
6.1 Gestaltung der baulichen Anlagen.....	8
6.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und der Einfriedungen	8
7. Hinweise und Empfehlungen im Bebauungsplan	8
8. Wesentliche Auswirkungen der Planung	9
8.1 Auswirkungen auf den Verkehr.....	9
8.2 Auswirkungen auf die Umwelt, den Menschen, das Landschaftsbild sowie Kultur und Sachgüter	9
9. Planverwirklichung.....	10
9.1 Bodenordnung	10
9.2 Kostenschätzung	10
9.3 Flächenbilanz	10
10. Verfahrensvermerke	11

1. Anlass und Ziele der Planung

1.1 Lage des Plangebiets

Die Gemeinde Mutterstadt liegt südwestlich der Stadt Ludwigshafen im Rhein-Pfalz-Kreis.

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 2,54 ha liegt im Zentrum von Mutterstadt. Er wird im Norden durch die Jahnstraße sowie an die Jahnstraße angrenzende Grundstücke begrenzt. Im Osten bildet die Ringstraße die Grenze, während der Geltungsbereich im Westen bis zur Schulstraße reicht. Im Süden grenzt der Geltungsbereich an die Grundstücke der Walter-Storck-Straße sowie an das Grundstück der Schulstraße 25.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans betrifft folgende Flurstücke der Gemarkung Mutterstadt, Flur 0:

Nrn. 237/2, 237/4, 237/5, 239, 240, 240/4, 240/6, 241, 242/1, 243/5, 243/6, 244/2, 245/2, 246, 247, 247/2, 248, 248/2, 248/7, 254/3, 254/4, 257/2, 258/9, 258/10, 266, 267, 268, 270.

Die folgende Abbildung zeigt die Lage des Baugebiets im Ort und seine Abgrenzung:



Auszug aus der Liegenschaftskarte (ohne Maßstab)

1.2 Planungserfordernis und Planungsziele

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Allgemeines Ziel des Bebauungsplans „Ringstraße Nord-West II“ – Teiländerung 1 ist es, für den Planungsbereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Zudem sollen die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden (§1 Abs. 5 BauGB).

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll zum einen Baurecht für Wohnbebauung geschaffen werden, da eine Teilfläche des Geltungsbereichs ein innerörtliches Baulandpotenzial darstellt, welches zur Deckung der Nachfrage nach innerörtlichen Wohnbauflächen genutzt werden soll.

Zudem soll die Erschließung der genannten Baulandpotenzialflächen gesichert werden. Darüber hinaus entspricht die Planung dem Grundsatz „**Innenentwicklung vor Außenentwicklung**“.

Der Bebauungsplan entspricht auch den Zielsetzungen des Ortsentwicklungsplans bzw. des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts, die von einer Nutzung der Potenziale zur Nachverdichtung im Ortskern Mutterstadts ausgehen.

Als Teilziele des Bebauungsplans sind zu nennen:

- Nachverdichtung bisher unbebauter Innenbereiche
- Eine höhenmäßig und gestalterisch an die Umgebung angepasste Bebauung
- Berücksichtigung der städtebaulichen Ordnung angrenzender Bereiche
- Berücksichtigung landespflegerischer Belange

1.3 Wahl der Verfahrensart

Da es sich um ein Plangebiet handelt, für das bereits in der Vergangenheit ein Bebauungsplan aufgestellt wurde, handelt es sich beim aktuellen Bebauungsplan um die erste Teiländerung des ursprünglichen Bebauungsplans.

Die Bebauungsplan – Änderung wird nach § 13BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

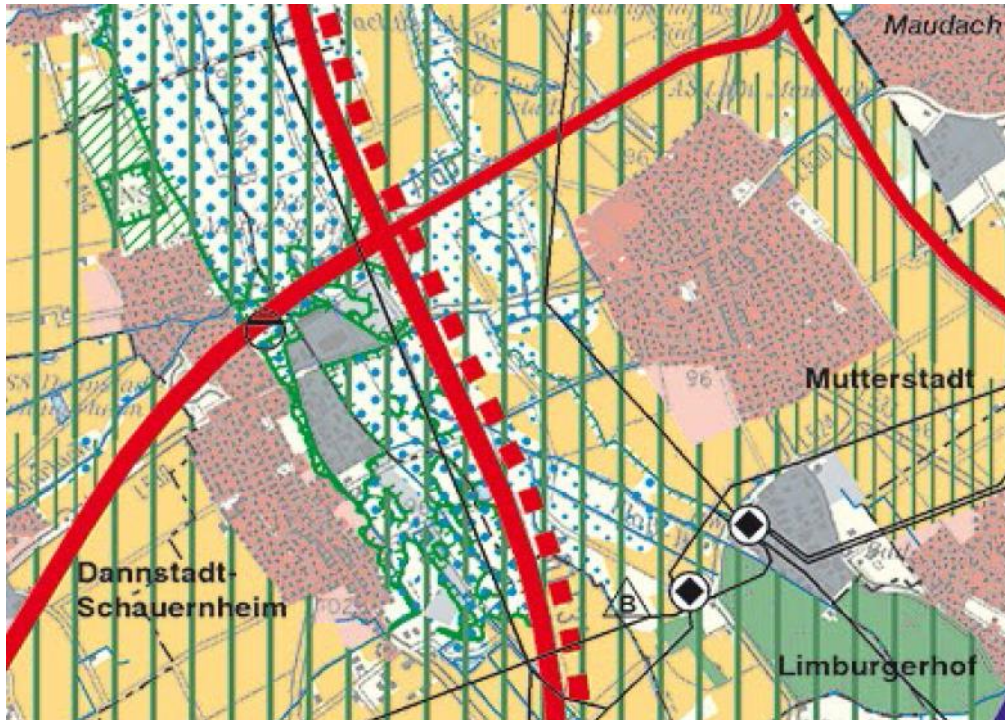
Die Grundzüge der Planung, wie die Bebauung und Erschließung des unbebauten Innenbereichs und Erhaltung der ortstypischen Haus-Hof-Bauweise, waren bereits im ursprünglichen Bebauungsplan vom Grundsatz her in dieser Form enthalten.

Gem. § 13 Abs. 3 BauBG kann von einer Umweltprüfung in diesem Fall abgesehen werden.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Anpassung an die Ziele der Regionalplanung

Im einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar von 2014 liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb der als Siedlungsfläche Wohnen (Bestand) ausgewiesenen Fläche der Gemeinde Mutterstadt. In diesem Regionalplan wird Mutterstadt die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Die Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung, allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet, stehen dieser zentralörtlichen Funktion nicht entgegen. Der Bebauungsplan entspricht somit den Zielen und Grundsätzen des einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar von 2014.



Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Mutterstadt ist das Gebiet als Dorfgebiet dargestellt. Nach § 13a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf hierdurch nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist bei der nächsten Fortschreibung im Wege der Berichtigung anzupassen. Ein förmliches Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

3. Plangebiet

3.1 Umgebung des Plangebiets

Rund um das Plangebiet befinden sich Siedlungsbereiche, die durch Wohnbebauung geprägt sind sowie zentrumsnahe Bereiche mit historischer Haus-Hof-Bauweise mit ehemals landwirtschaftlicher Nutzung.

Im Bereich der Walter-Storck-Straße, welche an der südlichen Grenze des Geltungsbereichs liegt, befindet sich Bausubstanz, die erst wenige Jahre alt ist.

Über die östlich des Plangebiets liegende Ringstraße, die nördlich verlaufende Jahnstraße sowie die westlich am Gebiet angrenzende Schulstraße ist die Ludwigshafener Straße zu erreichen. Hier liegt auch der Platz an der Neuen Pforte, der im Zentrum der Gemeinde Mutterstadt liegt. In diesem Bereich befinden sich verschiedene Dienstleistungen, Einzelhandelsgeschäfte sowie gastronomische Angebote. Das Plangebiet liegt somit sehr zentrumsnah.

3.2 Derzeitige Situation im Plangebiet

Aktuell ist der zentrale Bereich des Plangebiets unbebaut. Hier befinden sich private Gärten und landwirtschaftlich genutzte Flächen mit Baum- und Heckenbewuchs.

Der Bereich entlang der Schulstraße ist durch Haus-Hof-Bauweise geprägt. Die Wohngebäude grenzen hier unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum an. In zweiter Reihe schließen sich größere Scheunen an, die an die ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebe in diesem Bereich erinnern. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist hier inzwischen nicht mehr gegeben. Im Osten des Geltungsbereichs grenzen vier Wohngebäude ohne rückwärtige Scheune an die Ringstraße. Im Norden des Plangebiets grenzen sowohl Wohnbebauung als auch ein Seniorenheim an die Jahnstraße an.

4. Städtebauliches Konzept

Auf der rund 2,5 ha großen Fläche sollen neben einem Allgemeinen Wohngebiet vier Mischgebiete im Westen und im Norden des Geltungsbereichs (überwiegend im Bereich vorhandener Haus-Hof-Bauweise) festgesetzt werden. Diese Mischgebiete dienen einerseits der Sicherung der bestehenden Situation sowie deren sinnvoller städtebaulicher Weiterentwicklung. Die bestehende Nachfrage an Wohnbauflächen soll mit diesem Baugebiet in Teilen gedeckt werden.

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplans werden im zentrumsnahen Innenbereich Mutterstadts Wohnbauflächen generiert. Um dem zentrumsnahen, innerörtlichen Charakter der Umgebung Rechnung zu tragen, werden auch Mischgebietsflächen mit den entsprechenden zulässigen Nutzungen festgesetzt. Hierbei werden die Ziele einer an der zentralen Lage orientierten, verträglichen Nutzungsmischung erfüllt.

Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sowie zur Dachform und Dachneigung bewirken eine städtebauliche Ordnung und Einbindung der Neubauten in das städtebauliche Umfeld.

Verkehrskonzept

Das Plangebiet wird über die Schulstraße, die Jahnstraße die Ringstraße und die Walter-Storck-Straße erschlossen. Die geplanten Grundstücke im Inneren des Geltungsbereichs werden über eine Anbindung an die Ringstraße sowie an die Walter-Storck-Straße an das Straßennetz angebunden. Die innere Erschließung wird als ringförmige Erschließung ausgebildet. Die Straße wird als „Mischfläche“ angelegt, so dass sämtliche Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt sind.

5. Planerische Festsetzungen

Der Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Maßgebend ist hierbei der abschließende Festsetzungskatalog in § 9 BauGB. Die nachfolgend im Einzelnen erläuterten planungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Festsetzungen finden sich sowohl in der Planzeichnung als auch im Textteil zum Bebauungsplan.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest. Das Plangebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen und wird dementsprechend überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß BauNVO festgesetzt. **Zudem werden fünf Mischgebiete MI 1, MI 2, MI 3 sowie MI 4 und MI 5 festgesetzt.** Die differenzierten Festsetzungen begründen sich in der unterschiedlichen zulässigen Bauweise sowie in der unterschiedlichen maximalen Wand- und Firsthöhe.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aufgrund ihrer Flächeninanspruchnahme bzw. der störenden Emissionen, die unter anderem durch das höhere Verkehrsaufkommen entstehen, ausgeschlossen.

Im Westen und Norden des Geltungsbereichs werden im Hinblick auf die zentrale Lage **insgesamt fünf** Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Durch diese Festsetzung soll gewährleistet werden, dass neben der vorzufindenden Wohnnutzung auch die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, möglich ist. Die nach § 6 Abs. 2 Nrn. 6-8 in einem Mischgebiet zulässigen Nutzungen werden jedoch ausgeschlossen. Besondere städtebauliche Gründe machen diese Ausschlüsse von allgemein zulässigen Nutzungen im Mischgebiet erforderlich. Da die Umgebung des Mischgebietes vorwiegend durch Wohnbebauung geprägt ist, sind stark emittierende (z.B. aufgrund von Lärm-, Geruchs- und Staubbelastung) Nutzungen zukunftsgerichtet auszuschließen, um die bestehende und geplante Wohnnutzung nicht zu beeinträchtigen und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch kundenorientierte Nutzungen zu vermeiden.

Nicht zulässig sind zudem Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 15 Abs. 1 BauNVO. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgt vor dem Hintergrund der Sicherung des bestehenden Gebietscharakters. Es ist davon auszugehen, dass mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten nachteilige städtebauliche Auswirkungen in Form von Trading-Down-Effekten auf das Umfeld erzeugt werden. Weiterhin können sich nachbarschaftliche Konflikte mit der Wohnnutzung ergeben.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Für das allgemeine Wohngebiet WA wird die nach § 17 Abs. 1 BauNVO maximal zulässige GRZ von 0,4 festgesetzt. Durch den Bau von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen darf die festgesetzte GRZ um maximal 50 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Die GFZ wird hier mit 0,8 festgesetzt, so dass bei voller Ausnutzung der festgesetzten GRZ eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht wird. Eine ausreichende Bebaubarkeit der Grundstücke, auch mit Nebenanlagen wie Garagen, Einfahrten und Terrassen, ist durch diese beiden Festsetzungen gegeben. Durch diese Festsetzungen soll das Plangebiet auch den Charakter des angrenzenden Siedlungsbereichs aufnehmen und zudem gewährleistet werden, dass die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß beschränkt ist.

In den festgesetzten Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 3 werden eine maximal zulässige GRZ von 0,6 sowie eine maximal zulässige GFZ von 1,2 festgesetzt. Durch diese Festsetzungen wird eine dichtere Bebauung gegenüber dem allgemeinen Wohngebiet ermöglicht, die sowohl der zulässigen Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, als auch der zentralen Lage Rechnung tragen.

In den festgesetzten Mischgebieten MI 4 und MI 5 wird nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass die zulässige GRZ hier durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl von bis zu 0,9 überschritten werden kann. Eine

ausreichende Bebaubarkeit der Grundstücke, auch mit Nebenanlagen wie Garagen, Einfahrten und Terrassen, ist durch diese Festsetzung gegeben. Zudem spiegelt diese verdichtete Bebauung den gewünschten Charakter eines zentral gelegenen Mischgebiets wider.

Ebenso wird in den Mischgebieten MI 4 und MI 5 nach § 20 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, dass Treppenräume einschließlich ihrer Umfassungswände ausnahmsweise auf die Geschossfläche nicht mitzurechnen sind. Auch diese Festsetzung dient der ausreichenden Bebaubarkeit der Grundstücke und führt in den genannten Mischgebieten zur angestrebten verdichteten Bebauung, die den gewünschten Charakter eines zentral gelegenen Mischgebiets widerspiegelt.

Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO) wird durch die maximale Wandhöhe (WH) sowie die maximale Firsthöhe (FH) bei Sattel- und Walmdächern bestimmt.

Für bereits bebaute Teilbereiche des Geltungsbereichs werden bezüglich der Höhe baulicher Anlagen Festsetzungen getroffen, die sich im Wesentlichen am vorhandenen Bestand orientieren.

In Anlehnung an den Bestand ist überwiegend die zweigeschossige Bauweise festgesetzt.

Im Bereich der Scheunenzone MI 2 ist in Anlehnung an den Bestand eine dreigeschossige Bebauung zulässig, wobei sich hier das dritte Geschoss im Dachraum befinden muss (II + D).

Im Mischgebiet MI 3 an der Jahnstraße ist im Hinblick auf den Bestand (Gebäude Jahnstr. 4) eine dreigeschossige Bebauung zulässig, wobei sich hier das dritte Geschoss im Dachraum befinden muss (II + D).

Im Mischgebiet MI 4 ist im Hinblick auf die geplante Nutzung (Mehrfamilienhaus) eine dreigeschossige Bebauung zulässig.

Im Mischgebiet MI 5 ist im Hinblick auf die geplante Nutzung (Mehrfamilienhaus) eine dreigeschossige Bebauung zulässig, wobei sich hier in Anlehnung an den Bestand (Gebäude Jahnstraße 4) das dritte Geschoss im Dachraum befinden muss (II + D).

5.3 Bauweise

Insgesamt werden im Bebauungsplan die abweichende sowie die offene Bauweise festgesetzt.

Die abweichenden Bauweisen regeln – in Anlehnung an ortstypische Baustrukturen – den Anbau an jeweils definierte Grundstücksgrenzen.

5.4 Firstrichtung

Die Hauptfirstrichtung der Baukörper wird festgelegt.

Hierbei werden sowohl energetischen Gesichtspunkten sowie einer optimalen Belichtung und Besonnung der Grundstücke Rechnung getragen. Weiterhin wird durch die Festsetzung der Hauptfirstrichtung der Charakter der umgebenden Bebauung, z.B. im Bereich der Haus-Hof-Bauweise, aufgenommen und fortgeführt.

5.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im WA gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch die Baugrenzen bestimmt. Da für die Entwicklung der Bauflächen eine möglichst flexible Bebauung ermöglicht werden soll, die den individuellen Ansprüchen der Bauherren entspricht, werden die Baugrenzen großzügig gefasst, um den notwendigen Spielraum für zukünftige Planungen zu bieten. Der Abstand der überbaubaren Flächen zu den öffentlichen Verkehrsflächen beträgt mindestens zwei Meter, zu den benachbarten Grundstücken mindestens drei Meter.

5.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Für die Gebiete WA und MI 1 wird festgesetzt, dass je Gebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind. Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass die Bebauung im WA dem Charakter eines „Allgemeinen Wohngebiets“ entspricht. Im Gebiet MI 1 wird durch die Festsetzung gewährleistet, dass dem Charakter der umliegenden Bebauung Rechnung getragen wird und einer zu intensiven Ausnutzung der Grundstücke vorgebeugt wird.

5.7 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Im Planungsgebiet dürfen Nebengebäude mit mehr als 10,0 m² Grundfläche ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Garagen und Stellplätze dürfen auch darüber hinaus bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden. Somit ist eine flexible, den individuellen Wünschen der Bauherren entsprechende Positionierung der Garagen und Stellplätze gegeben.

5.8 Verkehrsflächen

Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die östlich an das Plangebiet angrenzende Ringstraße, die im Süden gelegene Walter-Storck-Straße, die im Westen gelegene Schulstraße sowie über die nördlich vorbeiführende Jahnstraße.

Die Verkehrsfläche, die die Grundstücke im Inneren des Geltungsbereichs erschließt, wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Straßen werden als „Mischflächen“ gestaltet, so dass es keine Trennung zwischen Fußgängerbereich und Fahrbahn gibt. Die Verkehrsteilnehmer sind hier gleichberechtigt. Die Straßen werden niveaugleich ausgebaut.

Die sonstigen Verkehrsflächen im Plangebiet werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Es handelt sich dabei zum einen um zwei öffentliche Parkflächen. Diese werden nahe der beiden Gebietseinfahrten im Osten sowie im Süden angelegt und dienen den Besuchern des Gebiets als Stellplätze. Zum anderen wird ein Gehweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgelegt. Dieser 2,5 m breite Weg verbindet das Plangebiet mit der Jahnstraße im Norden und somit mit der Ortsmitte Mutterstadts.

5.9 Grünordnerische Festsetzungen

Im Plangebiet kommen zurzeit einige Großbäume und Gehölzgruppen vor. Einige prägende Bäume werden im Plangebiet erhalten. Diese werden in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt.

Der Bereich, der intensiv mit großen Bäumen bewachsen ist, im Süden des Plangebietes, soll in dieser Form erhalten bleiben und wird als private Grünfläche festgesetzt.

Für die privaten Grundstücke im Bereich WA ist jeweils die Pflanzung eines ortstypischen Laubbaumes festgesetzt.

In den Einfahrtbereichen in das Plangebiet werden öffentliche Grünflächen angelegt, die als straßenbegleitendes Grün festgesetzt werden.

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen neben der Erhaltung prägenden Baumbestands sowohl der Durchgrünung des Gebiets und damit der städtebaulich ansprechenden Gestaltung sowie auch dem Arten- und Klimaschutz.

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Gestaltung des äußeren Erscheinungsbilds der Gebäude und Grundstücke werden unter Bezug auf die ortstypischen Merkmale in der näheren Umgebung Festlegungen zu der Dach- und Fassadengestaltung sowie ergänzend auch Reglementierungen zu Einfriedungen und der Freiflächengestaltung getroffen. Diese Festsetzungen sind notwendig, um vor dem Hintergrund der gegebenen Gestaltungsspielräume der Bauherren auf ein harmonisches Siedlungsbild in Mutterstadt hinzuwirken.

6.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Dachformen und die Dachneigungen haben einen erheblichen Einfluss auf die Ortsgestaltung. Die Dächer auf den Hauptkörpern in den Gebieten WA sowie MI 1 und MI 2 sind als Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45° auszuführen. Diese passen sich somit an den angrenzenden Bestand an und überlassen durch die Spanne der zulässigen Dachneigung genügend Spielraum für die individuelle Ausführung.

In den Gebieten MI 3, MI 4 und MI 5 werden neben Satteldächern auch Flach- und Walmdächer zugelassen. Grund hierfür ist das Gebäude Jahnstr. 4, welches mit einem Walmdach versehen ist. Zudem ist innerhalb der großzügig gestalteten Baugrenzen in diesem Gebiet eine Mehrfamilienhausbebauung möglich. Für eine solche potenzielle Bebauung an dieser Stelle ist auch im Hinblick auf die zentrale Lage und die gewünschte Verdichtung eine Bebauung mit Flachdach vorstellbar.

Dacheindeckungen geneigter Dächer sind mit Ausnahmen von Anlagen, die der Nutzung der Sonnenenergie dienen, in roten, nicht glänzenden Farbtönen auszuführen. Somit wird ein einheitliches Bild der Dachgestaltung im Plangebiet erreicht. Darüber hinaus fügt sich das Gebiet in die Farbgebung der Dächer der umliegenden Bestandsbebauung ein.

Flachdächer untergeordneter Bauten und Bauteile sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen um eine gewisse Regenwasser-Rückhaltung zu erzielen.

Bei der Fassadengestaltung werden glänzende Materialien ausgeschlossen. Dadurch soll ein, der umliegenden Bebauung angepasstes, harmonisches Ortsbild gewahrt werden.

6.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und der Einfriedungen

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets ist eine weitestgehend offene Grundstücksgestaltung im Bereich der Vorgärten vorgesehen.

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen werden Schotter- bzw. Steinflächen im Vorgartenbereich ausgeschlossen.

7. Hinweise und Empfehlungen im Bebauungsplan

Unter den Hinweisen, die nicht Gegenstand rechtsverbindlicher Festsetzungen des Bebauungsplans sind, wird auf einen umweltschonenden Umgang mit Niederschlagswasser hingewiesen. Zudem werden Anregungen zur Gestaltung befestigter Flächen ausgesprochen und auf der Grundlage einschlägiger DIN-Normen auf den Umgang mit dem Baugrund aufmerksam gemacht. Sollten im Zuge der Bauarbeiten archäologische oder solche Bodenfunde auftreten, die in den Zuständigkeitsbereich des Amtes für Abfallwirtschaft fallen, wird auf die entsprechenden Stellen verwiesen. Ebenfalls werden bezüglich Pflanzungen und Einfriedungen Hinweise auf das Nachbarrechtsgesetz von Rheinland-Pfalz gegeben. Abschließend werden Vorschläge für Pflanzungen und Einsaaten im Gebiet mitgeteilt.

8. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zum gegenwärtigen Stand des Verfahrens sind folgende voraussichtliche Auswirkungen der Planung zu erkennen:

8.1 Auswirkungen auf den Verkehr

Auf den Straßenflächen im geplanten allgemeinen Wohngebiet wird zukünftig ausschließlich Anliegerverkehr stattfinden. Erhebliche Beeinträchtigungen im Plangebiet durch Straßenverkehrslärm oder durch aus dem Straßenverkehr resultierenden Schadstoffen sind durch die zulässigen Nutzungen sowie durch die geringfügige Verkehrszunahme nicht zu erwarten. Auch die umliegenden Straßen werden durch das zusätzlich entstehende Verkehrsaufkommen nur geringfügig stärker belastet.

8.2 Auswirkungen auf die Umwelt, den Menschen, das Landschaftsbild sowie Kultur und Sachgüter

Sind aufgrund der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist gemäß § 18 BNatSchG, nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs über den Ausgleich zu entscheiden. Hierzu wäre dann eine Eingriffsbilanzierung erforderlich.

Dies ist im vorliegenden Fall jedoch nicht notwendig, da es sich um eine Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 BauGB handelt.

Im ursprünglichen Bebauungsplan Ringstr. Nord – West II wurde bereits eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erstellt. Hier wird eine Fläche auf der Gemarkung Mutterstadt am Floßbach mit verschiedenen Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung vorgeschlagen. Diese Fläche wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung entsprechend den Festsetzungen des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan Ringstraße Nord-West II aufgewertet.

Siehe hierzu Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan Ringstraße Nord-West II „Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag“ in der Anlage.

Insofern wird keine weitere Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorgenommen und auch auf die Erstellung eines Umweltberichts im Änderungsverfahren verzichtet. Der Umfang der versiegelten Flächen entspricht im Wesentlichen den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans Ringstraße Nord-West II und die ursprünglich vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen werden übernommen und umgesetzt.

Mit den beabsichtigten Planinhalten sollen die Voraussetzungen für die Entwicklung von allgemeinen Wohnnutzungen sowie des Mischgebiets im Plangebiet geschaffen werden. Diese geplanten Nutzungen fügen sich in die Umgebungsnutzung des angrenzenden Bereichs ein, sodass keine beachtlichen negativen Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse in der Umgebung des Plangebiets bzw. innerhalb der Gemeinde Mutterstadt zu erwarten sind.

Unabhängig davon werden die Auswirkungen auf die Umwelt im Rahmen der Planung soweit wie möglich vermieden. Durch die Ermöglichung einer Bebauung einer bisher nicht versiegelten Fläche kommt es zu Bodenversiegelung, teilweisem Vegetationsverlust, Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts sowie der klimatischen Bedingungen. Diese werden jedoch mit der Festsetzung der Überbaubarkeit der Grundstücke mit einer GRZ bis maximal 0,4 sowie den grünordnerischen Festsetzungen auf ein verträgliches Maß minimiert.

Beeinträchtigungen für den Menschen und der Erholungsfunktion sind ebenfalls nicht zu erwarten, da das Gebiet teilweise bereits bebaut ist bzw. die privaten Grünflächen keiner besonderen Nutzung zugeführt sind und durch die Öffentlichkeit nicht genutzt werden. Beeinträchti-

gungen, vor allem Lärm und Staub, durch die zu erwartende Bauaktivität sind nur vorübergehend. Ebenso ist eine Belastung mit verkehrsbedingtem Lärm oder Luftschadstoffen wegen der nur unwesentlichen Zunahme nicht zu erwarten.

9. Planverwirklichung

9.1 Bodenordnung

Die Bodenordnung wird privat durchgeführt. Ein Großteil der neu zu bebauenden Grundstücke befindet sich bereits im Eigentum des Grundstücksentwicklers.

9.2 Kostenschätzung

Die Kosten für die verkehrstechnische Erschließung des Bereichs mit Wasserversorgung und Abwasser betragen geschätzt ca. 630.000 € (Brutto).

Die Fläche wird durch einen privaten Grundstücksentwickler erschlossen.

9.3 Flächenbilanz

Planung	Fläche in m ²	Anteil	Summe	Anteil
Nicht überbaubare Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke (MI 1 = 1.208 m ² , MI 2 = 1.460 m ² , MI 3 = 184 m ² , MI 4 = 392 m ² , MI 5 = 268 m ² , WA = 7.550 m ²)	11.062 m ²	43,6 %	12.749 m ²	50,2 %
Öffentliche Grünflächen	187 m ²	0,7 %		
Private Grünflächen	1.500 m ²	5,9 %		
Überbaubare Grundstücksflächen (MI 1 = 1.810 m ² , MI 2 = 2.191 m ² , MI 3 = 275 m ² , MI 4 = 587 m ² , MI 5 = 402 m ² , WA = 5.033 m ²)	10.298 m ²	40,6 %	12.634 m ²	49,8 %
Verkehrsflächen	2.336 m ²	9,2 %		
Summe	25.383 m²	100 %	25.383 m²	100 %

10. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB 04.04.2017

2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
gemäß § 2 (1) BauGB

3. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (2) BauGB

von:

bis:

4. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes
gemäß § 3 (2) BauGB

5. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung
gemäß § 3 (2) BauGB

von:

bis:

7. Über die während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung
am xxx Beschluss gefasst.

8. Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB

Mutterstadt, den

Hans-Dieter Schneider

Bürgermeister

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

Mutterstadt, den

Hans-Dieter Schneider

Bürgermeister

10. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am
tritt der Bebauungsplan in Kraft

Mutterstadt, den

Hans-Dieter Schneider

Bürgermeister

11. Anhang

Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan Ringstraße Nord-West 2.