

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan – Auf den zehn Morgen – im Stadtteil Ippesheim (Nr. I 2)

Rechtszustand

1. In dem am 28.11.02 vom Stadtrat beschlossenen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kreuznach sind innerhalb des Plangebietes Wohnbauflächen sowie gemischte Bauflächen dargestellt.
2. Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb und teilweise außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils.
3. Das Plangebiet liegt innerhalb des Überflutungsgebietes der Nahe gem. Arbeitskarte der Wasserwirtschaftsverwaltung, veröffentlicht im Staatsanzeiger vom 16.02.2004 (§ 88 Abs. 2 Nr. 3 Landeswassergesetz – LWG)

Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Das Plangebiet überdeckt einen bereits teilweise bebauten Bereich innerhalb der bebauten Ortslage von Ippesheim sowie derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen am südlichen Ortsrand.

Innerhalb dieser Flächen soll dem gegebenen Bedarf an Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Ippesheim Rechnung getragen und gleichzeitig der südwestliche Ortsrand erkennbar geschlossen werden.

Um hierzu den Rahmen für eine künftige Bebauung festzusetzen, die Erschließung zu sichern und um landespflegerische Belange berücksichtigen zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Ziel der Planung ist die Schaffung eines Wohngebietes gem. § 4 BauNVO (Allgemeines Wohngebiet) für Einzel- und Doppelhäuser in ein- bis zweigeschossiger Bauweise im überwiegenden Teil des Plangebietes.

Die im nordwestlichen Planbereich an die bestehende Ortslage angrenzende Bebauung soll als Baugebiet gem. § 5 BauNVO (Dorfgebiet) festgesetzt werden.

Die zur Umsetzung der vorgenannten Planungsziele getroffenen Vorschriften begründen sich im Einzelnen wie folgt:

Art der baulichen Nutzung:

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes ist Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Innerhalb dieses Bereichs sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen unzulässig, um Störungen des Wohnungsfeldes zu vermeiden.

Die im nordwestlichen Planbereich an die bestehende Ortslage angrenzende Baufläche ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Umgebungsbebauung und –nutzung als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb des festgesetzten Dorfgebietes sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 5 Abs. 2 Nr. 6 – 9 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sowie eine Nutztierhaltung unzulässig, um die angrenzend geplante Wohnbebauung vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Dorfgebietes bleibt gewahrt, da die vorgenannt als unzulässig beschriebenen Nutzungsarten im direkt angrenzenden Ortsbereich zulässig sind.

Maß der baulichen Nutzung:

Die im Bebauungsplan für die einzelnen Baugebiete getroffenen Festsetzungen zur Regelung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung berücksichtigen die bereits vorhandenen baulichen Anlagen im Plangebiet sowie die städtebaulichen Zielvorstellungen im Bereich der noch bebaubaren Grundstücksflächen.

Hierbei sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete keine zulässigen Geschosshöhen, sondern nur Höchst- und Mindestgrenzen der Traufhöhen festgesetzt. Diese Vorgehensweise begründet sich in der Zielsetzung, die Höhen der baulichen Anlagen im Plangebiet aus Gründen der Ortsbildgestaltung der vorhandenen Umgebungsbebauung anzugleichen und gleichzeitig den individuellen Bedürfnissen der künftigen Wohnbevölkerung z. B. beim Ausbau von Dachgeschossen etc. Rechnung zu tragen.

Mit dem Ziel eines möglichst hohen Grünflächenanteils im Plangebiet ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze, Garagen, Hofeinfahrten etc. i. S. von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig.

Bauweise:

Für das Plangebiet ist entsprechend der vorhandenen Umgebungsbebauung offene Bauweise festgesetzt.

Garagen und Stellplätze:

Innerhalb des Plangebietes sind Garagen unter Berücksichtigung landesrechtlicher Vorschriften zulässig, wodurch den Bedürfnissen der künftigen Wohnbevölkerung hinsichtlich möglicher Garagenstandorte besser Rechnung getragen wird als einer Festsetzung einzelner Garagenstandorte.

Stellplätze sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahlen zulässig, wobei jedoch im WA 1 und WA 2 aus Gründen der Straßenraumgestaltung im Bereich der Vorgärten zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudeflucht mind. 50 % der Vorgartenflächen für Begrünungsmaßnahmen erhalten bleiben müssen.

Zahl der Wohnungen:

Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude im WA 1 und WA 2 ist auf 2 Wohnungen begrenzt. Durch diese Festsetzung soll eine städtebauliche nicht erwünschte Bebauung mit Mehrfamilienhäusern unterbunden und gleichzeitig das Verkehrsaufkommen sowie der Stellplatzbedarf im Plangebiet begrenzt werden.

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen:

Für das Plangebiet sind gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 1 Nr. 1 und 3 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz Festsetzungen über Dachneigungen, Dacheindeckungen und Befestigungen von Einfahrten, Stellplätzen etc. getroffen, um Beeinträchtigungen des Gesamtcharakters des Baugebietes zu vermeiden.

Vorschriften über Bepflanzungen und deren Erhaltung sowie über Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

Die für das Plangebiet getroffenen Vorschriften über Bepflanzungen und deren Erhaltung sowie über Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen einerseits der Sicherung eines möglichst hohen Anteils an Vegetationsflächen innerhalb des Plangebietes und sind andererseits Festsetzungen über Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft durch die vorgesehene Bebauung und Erschließung.

Grundlage dieser Festsetzungen ist ein für das Plangebiet gefertigter landespflegerischer Planungsbeitrag gem. § 17 des Landespflegegesetzes (LPfG). Die hiernach durchzuführenden landespflegerischen Maßnahmen sind im Rahmen der nach § 9 BauGB gegebenen Festsetzungsmöglichkeiten in den Bebauungsplan übernommen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind gem. § 9 Abs. 1a BauGB nur den Wohnbaugrundstücken im WA 1 zugeordnet, da im WA 2 und MD eine Bebauung bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes zulässig war und hier nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ein Ausgleich für Eingriffe nicht erforderlich ist.

Öffentliche Verkehrsflächen, Erschließung:

Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über bereits vorhandene Straßen und auszubauende Wegeflächen sowie über neu herzustellende Erschließungsstraßen im südöstlichen Planbereich. Diese neuen Erschließungsstraßen sind entsprechend der stadtplanerischen Zielsetzung einer überwiegend baulichen Nutzung zu Wohnzwecken als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich – festgesetzt.

Oberflächenwasser- Abwasserbeseitigung:

Zur Beurteilung der Möglichkeiten für eine Versickerung des Oberflächenwassers wurde für das Plangebiet ein hydrogeologisches Gutachten erstellt. Nach den Ergebnissen der hierzu durchgeführten hydraulischen Feldversuchen ist eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser nicht möglich, da der Untergrund zwar ausreichend Durchlässigkeit besitzt, diese Schichten jedoch innerhalb des Grundwasserbereichs liegen. Demzufolge ist vorgesehen, das Oberflächenwasser ebenso wie die künftigen Abwässer dem städtischen Abwasserkanal zuzuführen.

Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Durch den Bebauungsplan wird die südöstliche Ortsrandbebauung des Stadtteils Ippesheim städtebaulich geordnet und es wird gleichzeitig einem gegebenen Bedarf an Wohnbaugrundstücken Rechnung getragen. Die Erschließung dieser Wohnbauflächen wird geregelt und es werden Grünbereiche gesichert.

Die Ergebnisse der landespflegerischen Begleitplanung sind in den Bebauungsplan integriert, die durchgeführten schalltechnischen und hydrogeologischen Untersuchungen sowie private und öffentliche Belange waren Grundlage für den durchgeführten Planungsprozess.

Der Bebauungsplan ist aus dem vom Stadtrat am 28.11.02 beschlossenen Flächennutzungsplan entwickelt.

Aufgestellt:

Bad Kreuznach, den 27.02.03

Stadtverwaltung Bad Kreuznach
- Planungs- und Vermessungsamt –
Im Auftrag

