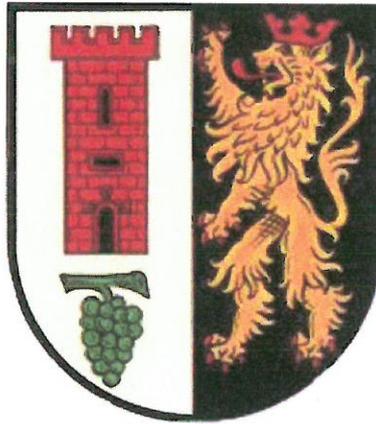


## ORTSGEMEINDE SIEFERSHEIM



## BEBAUUNGSPLAN „WEHRBÖRDER“

- BEGRÜNDUNG -

*Projekt 667/ Stand März 2012*

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES</b> .....	<b>3</b>
1.1	Ausgangssituation, Lage des Plangebietes .....	3
1.2	Erfordernis und Zielsetzung der Planung .....	4
1.3	Verfahren.....	4
<b>2</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b> .....	<b>6</b>
2.1	Rechtliche Rahmenbedingungen .....	6
2.1.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung .....	6
2.1.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	6
2.1.3	FFH- und Vogelschutzgebiete .....	7
<b>3</b>	<b>BESTANDSBESCHREIBUNG</b> .....	<b>8</b>
3.1	Topographie .....	8
3.2	Grundwassersituation und Baugrundverhältnisse .....	8
3.3	Nutzungen im Plangebiet.....	8
<b>4</b>	<b>STÄDTEBAULICHES KONZEPT</b> .....	<b>9</b>
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	9
4.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	10
4.2	Grundflächenzahl (GRZ).....	10
4.3	Geschossflächenzahl (GFZ).....	11
4.4	Höhe baulicher Anlagen.....	11
4.5	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche .....	11
4.6	Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten .....	12
4.7	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen .....	12
4.8	Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen .....	12
4.9	Verkehrerschließung .....	13
4.10	Öffentliche und private Grünflächen .....	13

---

<b>4.11</b>	<b>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....</b>	<b>13</b>
<b>4.12</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>13</b>
<b>4.13</b>	<b>Altlasten .....</b>	<b>14</b>
<b>5</b>	<b>BETROFFENE BELANGE .....</b>	<b>15</b>
<b>5.1</b>	<b>Naturhaushalt und Landschaftsschutz .....</b>	<b>15</b>
<b>6</b>	<b>GESTALTERISCHE REGELUNGEN .....</b>	<b>16</b>
<b>6.1</b>	<b>Dachformen, -neigungen, -materialien sowie Belichtung des Dachraums .....</b>	<b>16</b>
<b>6.2</b>	<b>Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke .....</b>	<b>16</b>
<b>6.3</b>	<b>Einfriedungen.....</b>	<b>17</b>
<b>7</b>	<b>BODENORDNENDE MASSNAHMEN .....</b>	<b>17</b>

## 1 ALLGEMEINES

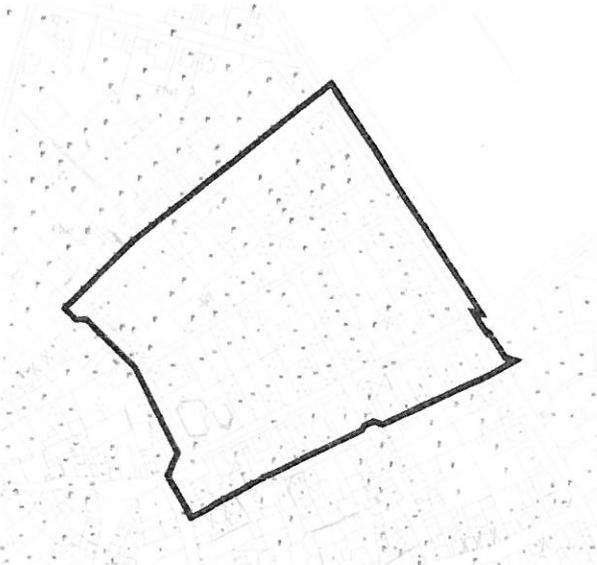
Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanung ist ein ca. 3,7 ha großes Gebiet im Nordosten der Ortsgemeinde Siefersheim. Aufgrund einer starken Flächennachfrage nach Wohnbauland in Siefersheim und der attraktiven Lage des Plangebietes besteht ein starker Nutzungsdruck. Der Bebauungsplan „Wehrbörder“ verfolgt daher als grundsätzliche Zielsetzung, die städtebauliche Neuordnung und Entwicklung im Hinblick auf eine Arrondierung des Ortsrandes hin zu steuern.

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Siefersheim hat deshalb die Aufstellung des Bebauungsplans „Wehrbörder“ beschlossen.

### 1.1 Ausgangssituation, Lage des Plangebietes

Die Ortsgemeinde Siefersheim plant die städtebauliche Ordnung/ Nachverdichtung des Gebietes „Wehrbörder“ zwischen der Gartenfeldstraße und dem Gumbsheimer Weg im nordöstlichen Bereich des Gemeindegebietes. Im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Kindergarten. Ein Teil des Geltungsbereichs ist bereits mit freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften bebaut. Der überwiegende Teil des Plangebietes dient bislang der Kleingartennutzung. Um dem Bedarf an neuem Wohnbauland gerecht zu werden, sollen die Kleingartenanlagen im südwestlichen Plangebiet zusammengefasst und reduziert werden. Die verbleibenden Flächen sollen zu einem Wohngebiet entwickelt werden.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:



**Abb. 1 Abgrenzung des Geltungsbereichs**

Im Nordwesten verläuft die Plangebietsgrenze entlang des Gumbsheimer Weges, im Südwesten verläuft die Plangebietsgrenze durch einen Wirtschaftsweg, südöstlich wird das Gebiet durch die Eckelsheimer Straße bzw. Gartenfeldstraße begrenzt. Nordöstlich bilden ein Wirtschaftsweg und der vorhandene Graben die Grenze des Geltungsbereichs.

Der Geltungsbereich umfasst zahlreiche, jedoch eher kleine Flurstücke (Gartennutzung) und weist eine Gesamtgröße von rund 3,7 ha auf.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

## 1.2 Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Mittels des vorliegenden Bebauungsplanes möchte die Gemeinde Siefersheim den Bereich „Wehrbörder“ städtebaulich ordnen.

In den letzten Jahren entstand entlang der Gumbsheimer Straße eine vollständige Bebauung. Vor dem Hintergrund, dass die in diesem Bereich einst vorherrschende Gartennutzung mehr und mehr an Bedeutung verliert und in den letzten Jahren zahlreiche Grundstücksveräußerungen im Gebiet stattfanden, wodurch sich nun mehrfach zwei Grundstücke im Besitz eines Eigentümers befinden, wird deutlich, dass in absehbarer Zeit Bauwünsche bestehen. Zusätzlich sind auf der im Geltungsbereich gelegenen Eckelsheimer Straße durch die angrenzend entstandene Bebauung und das östlich gelegene Neubaugebiet gestiegene Verkehrsströme zu verzeichnen, die einen Ausbau erforderlich machen.

Aus diesen Gründen soll der Bebauungsplan „Wehrbörder“ Planungs- und Baurecht für diesen Bereich schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes strebt die Gemeinde nicht zuletzt auch eine Arrondierung des Siedlungskörpers an dieser Stelle an.

## 1.3 Verfahren

Gemäß den Bestimmungen des § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren ohne eine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des UVPG nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird.

Die Anwendungsvoraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB liegen im vorliegenden Planungsfall vor:

Die Neuordnung des Areals „Wehrbörder“ zur Entwicklung eines Wohngebietes ist als „Nachverdichtung“ im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB einzustufen.

Die durch den Bebauungsplan ermöglichte versiegelte Fläche liegt unterhalb des in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup>.

Nach § 13a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Gemäß § 13 BauGB kann ein vereinfachtes Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes angewendet werden, wenn die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vorliegen. Darüber hinaus ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltver-

träglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet.

Weiterhin liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete i. S. d. BNatSchG vor.

Damit sind die Voraussetzungen gegeben, dass der vorliegende Bebauungsplan „Wehrbölder“ unter der Anwendung der Bestimmungen des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann.

Mit dem Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, da es sich bei dem Vorhaben lediglich um eine Nachverdichtungsmaßnahme im Innenbereich handelt.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB wird daher abgesehen.

## 2 RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

#### 2.1.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne, d.h. sowohl der Flächennutzungsplan als auch der Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums.

- **Regionaler Raumordnungsplan**

Das Plangebiet „Wehrbörder“ liegt im Geltungsbereich des Regionalen Raumordnungsplans (RROP) Rheinhessen-Nahe. Dieser weist der Ortsgemeinde Siefersheim keine besondere Funktion (lediglich „Eigenentwicklung“) zu.<sup>1</sup>

Das Plangebiet befindet sich laut Regionalplan auf einer Siedlungsfreifläche und Landwirtschaftsfläche in unmittelbarer Nähe zu Siedlungsflächen im Bestand.

Weiterhin liegt das gesamte Gemeindegebiet Siefersheims in einem „Vorbehaltsgebiet für landschaftsgebundene Freizeit und Erholung/ Landschaftsbild“.

#### 2.1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß den Vorgaben des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wöllstein ist die Fläche als „gemischte Baufläche“ und „Wohnbaufläche“, für den Bereich des Kindergartens auch mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, dargestellt.

---

<sup>1</sup> Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe (Hrsg.) (2004): Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, S. 66

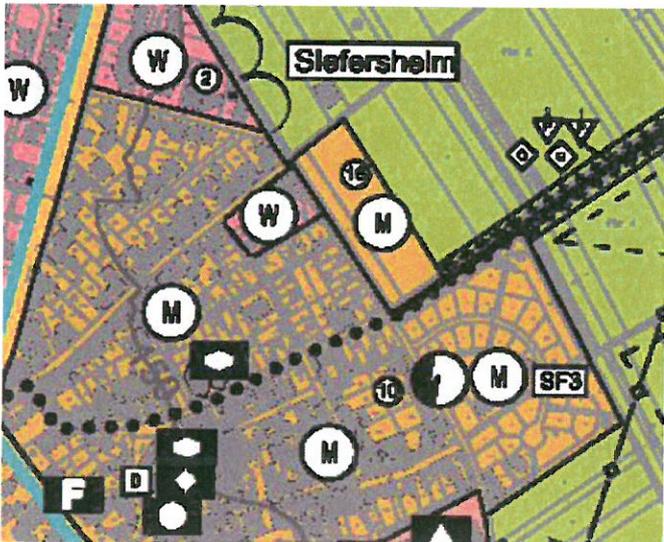


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Somit entspricht der Bebauungsplan den momentan im Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich vorgesehenen Flächennutzungen.

### 2.1.3 FFH- und Vogelschutzgebiete

Die Länder sind gemäß § 40 BNatSchG verpflichtet, bedeutsame Populationen, Lebensgemeinschaften und Biotope wildlebender Tier- und Pflanzenarten darzustellen und zu bewerten sowie Schutz-, Pflege- und Entwicklungsziele festzulegen. Der Entwicklung vernetzter Systeme von Lebensstätten und Lebensgemeinschaften wildlebender Tiere und Pflanzen kommt in diesem Zusammenhang eine besondere Bedeutung zu, da sie oben genannten Zielen Rechnung trägt und zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts einen wichtigen Beitrag leistet.

Nach dem Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz<sup>2</sup> sind keine Fauna- Flora- Habitat- oder Vogelschutzgebiete innerhalb des Plangebietes bzw. innerhalb des näheren Planungsraumes vorhanden.

<sup>2</sup> Homepage des Landschaftsinformationssystems der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, aufgerufen [http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver\\_lanis/](http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver_lanis/), Stand: 13.10.2010

### 3 BESTANDSBESCHREIBUNG

#### 3.1 Topographie

Das Plangebiet weist kein signifikantes Gefälle auf. Auch sonstige topographische Besonderheiten sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### 3.2 Grundwassersituation und Baugrundverhältnisse

Genauere Angaben zum Grundwasserstand liegen derzeit nicht vor. Über die Baugrundverhältnisse im Plangebiet liegen derzeit auch keine detaillierten Erkenntnisse vor. Aufgrund der Bebauung am „Gumbsheimer Weg“ und des Kindergartens sowie vereinzelt „Am Wehrbörder“ und in der „Eckelsheimer Straße“ im Plangebiet kann jedoch davon ausgegangen werden, dass der Baugrund grundsätzlich für das geplante Vorhaben geeignet ist. Möglicherweise besteht eine Beeinflussung durch erhöhte Grundwasserstände, die entsprechende Vorkehrungen bei der Gründung von Kellergeschossen erfordern.

#### 3.3 Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet wird derzeit durch die bereits bestehenden Gebäude zu Wohnzwecken genutzt. Eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist daher mit der Bebauung am Gumbsheimer Weg und der Eckelsheimer Straße bereits vorhanden. Darüber hinaus befindet sich eine Vielzahl von Gartenanlagen auf dem Areal, die als Nutzgarten bewirtschaftet oder als Freizeitgrundstücke (mit Laube, Grillfläche) genutzt werden. Die nordöstliche Umgebung des Plangebietes ist durch die Landwirtschaft geprägt. Im Nordosten grenzt unmittelbar ein Wirtschaftsweg sowie ein Graben (Gewässerordnung III) und daran landwirtschaftliche Nutzfläche an. Im Südwesten befindet sich der örtliche Kindergarten. In der sonstigen Umgebung des Plangebietes herrscht die Wohnnutzung vor: Auf südlicher und südwestlicher Seite wird das Plangebiet vom Siedlungskörper umschlossen.

Emittierende Nutzungen aus der angrenzenden Umgebung sind mit Ausnahme des Kindergartens nicht bekannt. Hier kann es durch spielende Kinder im Außenbereich des Kindergartens zu einer entsprechenden Geräuschkulisse kommen.



Abb. 3: Luftbild<sup>3</sup> mit Nutzungen

<sup>3</sup> Eigene Darstellung, Kaiserslautern 2010, auf Grundlage von Google Earth 2010

## 4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen verschiedene Entwicklungen im Bereich des Plangebietes zugrunde. Auf dem ehemals vollständig als Nutzgärten dienenden Areal tritt die Gartennutzung in den letzten Jahren immer mehr in den Hintergrund. Es fanden schon zahlreiche Grundstücksveräußerungen statt, mit der Folge, dass nun zahlreiche Einwohner Eigentümer zweier oder mehrerer Grundstücke sind. Zusätzlich wird der Bedarf nach Baugrundstücken stetig höher.

Um die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu steuern, stellt die Gemeinde den Bebauungsplan „Wehrbörder“ auf. Hiermit soll auch verhindert werden, dass durch die Bebauung der Grundstücke im jetzigen Zustand unnutzbare kleine Restflächen entstehen. Dies ist durch die kleinen, noch auf die Gartennutzung abgestimmten Grundstückszuschnitte im Gebiet durchaus zu erwarten und könnte durch die Neuparzellierung und Umlegung im Bebauungsplanverfahren verhindert werden.

Im Bereich um den Kindergarten soll die Gartennutzung erhalten bleiben. Ebenso im angrenzenden Bereich der rückwärtigen Grundstücke des Gumbsheimer Wegs. Auf den verbleibenden Flächen zwischen Eckelsheimer Straße, Gumbsheimer Weg und der freien Landschaft sollen neue Wohnbaugrundstücke entstehen, in die die bestehenden Wohngebäude eingebunden werden.

### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

#### 4.1.1 Art der baulichen Nutzung

##### Fläche für den Gemeinbedarf

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Gemeinbedarfsfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Wehrbörder“ wird als Fläche für den Gemeinbedarf im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr.5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ festgesetzt.

Die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf erfolgt aus dem örtlichen Bedarf und den kommunalpolitischen Zielsetzungen der Gemeinde Siefersheim, die an dieser Stelle im Gemeindegebiet bereits den neuen Kindergarten angesiedelt hat. Angrenzend wird eine Erweiterung, die dem Kindergarten als Außen-spielbereich dienen soll, festgesetzt.

##### Allgemeines Wohngebiet

Der östliche Teil des Plangebietes wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ sowie „Tankstellen“ werden aufgrund des mit diesen Nutzungen in Zusammenhang stehenden unmaßstäblichen Flächenbedarfs in Relation zur Größe des Plangebietes und deren verkehrserzeugenden Wirkungen ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan wird mit der primären Zielsetzung aufgestellt, der bestehenden Nachfrage nach Wohnbauland der Gemeinde Siefersheim bedarfsorientiert und wirtschaftlich entgegenzukommen. Ein Aus-

schluss bestimmter Nutzungen und der damit verbundene Eingriff in die Grundstücksnutzung erschienen dem Plangeber vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung der Schaffung eines familienfreundlich gestalteten Baugebietes mit einem hochwertigen Wohnumfeld als folgerichtig und maßvoll.

### **Mischgebiet**

Weiterhin werden im Bebauungsplan Mischgebiete gem. § 6 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden „Gartenbaubetriebe“, „Tankstellen“ und „sonstige Gewerbebetriebe“, soweit es sich um Betriebe mit ausschließlich oder überwiegenden Sexdarbietungen, Sexshops mit Darbietungen, Bordelle und Einrichtungen handelt, deren Zweck auf die Darstellung oder auf die Durchführung von Handlungen mit überwiegend sexuellem Charakter gerichtet ist.

Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete sind KFZ-Waschanlagen sowie SB-Autowaschanlagen (SB Fahrzeug-Pflegeanlagen) nicht zulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind auf Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 31 BauGB nicht zulässig.

Die Mischgebiete dienen der Unterbringung nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe sowie der Wohnnutzung. Sie stellen im vorliegenden Bebauungsplan eine Abstufung des Störgrades der anschließenden Gewerbegebiete zu den westlich gelegenen Allgemeinen Wohngebieten. Der Ausschluss von Nutzungen erfolgte im Wesentlichen, um Nutzungen, die aufgrund ihrer Verkehrserzeugung und der erforderlichen Flächengröße (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Waschanlagen) sowie sozialer Gründe (Vergnügungsstätten, Betriebe mit überwiegend sexuellem Charakter) als unvereinbar mit dem angestrebten Gebietscharakter angesehen werden.

### **Private Grünflächen**

Weiterhin werden im westlichen Bereich des Plangebietes die mit grün gekennzeichneten Bereiche als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Garten“ festgesetzt.

Hiermit soll der traditionellen Gartennutzung in diesem Bereich Rechnung getragen und diese zum Teil erhalten werden.

Innerhalb der privaten Gartenflächen erscheint eine kleinteilige bauliche Inanspruchnahme mit kleinflächigen Gartenlauben oder vergleichbaren baulichen Anlagen mit den ortsgestalterischen Aspekten vereinbar. Die innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung – Hausgärten - werden die zulässigen baulichen Anlagen hinsichtlich Art und Umfang definiert und festgesetzt. Ergänzend wird die maximale Grundfläche aller baulichen Anlagen definiert, um den Versiegelungsgrad in seiner Gesamtheit auf dem Grundstück zu begrenzen.

#### **4.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie durch Festsetzungen zu den Höhen der Gebäude bestimmt.

## **4.2 Grundflächenzahl (GRZ)**

Die städtebauliche Zielvorstellung des Plangebers ist ein Baugebiet, das entsprechend seiner Lage am nordöstlichen Ortsrand im Anschluss an die bestehende Bebauung durch eine Bebauung mit Familienheimen charakterisiert sein wird.

Für die Grundstücke innerhalb des Baugebietes wird gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 (für WA) und 0,6 (für MI) festgesetzt.

### **4.3 Geschossflächenzahl (GFZ)**

Im Bebauungsplan werden die Regelungen des § 20 Abs. 3 BauNVO aufgenommen. Demnach sind bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GRZ) die Flächen von Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen und in Dachräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

### **4.4 Höhe baulicher Anlagen**

Aufgrund der Lage des geplanten Baugebietes am Ortsrand und der Nachbarschaft zu der angrenzenden Siedlung im Westen, entschloss sich der Plangeber im Sinne einer Eingriffsminimierung und zur Sicherstellung der stadträumlichen Verträglichkeit die Höhenentwicklung der Baukörper zu regeln.

Die Steuerung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen erfolgt im vorliegenden Bebauungsplan über die Höhenfestsetzungen zu den Trauf- und Firsthöhen sowie ergänzend über die Festsetzung der Vollgeschosse.

Die gewählten Höhen stellen sicher, dass sich die Baukörper nicht unverhältnismäßig – aus Blickrichtung von der freien Landschaft – aus dem Gelände herausheben und ein unverträglicher Übergang zur freien Landschaft sowie auch zur angrenzenden Bebauung der Ortslage entsteht.

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen stets festzusetzen ist, wenn ansonsten öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Die gestalterisch anspruchsvolle Lage am Siedlungsbereich im Westen sowie der Übergang zur freien Landschaft im Osten macht eine Begrenzung der Gebäudehöhen unabdingbar.

### **4.5 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Die Festsetzung der offenen Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen soll eine an der erarbeiteten städtebaulichen Konzeption orientierte Bebauung ermöglichen. Dazu werden die erforderlichen Bauformen im Plan dargestellt und die jeweils zulässigen Hausformen festgesetzt. Die gewählte Größe der Bauformen lässt den Bauherren ausreichend Spielraum für die Gebäudestellung auf dem Grundstück. Dabei wird sichergestellt, dass gemäß der städtebaulichen Konzeption die Gebäudemassen in einem Grundstücksteil konzentriert werden und dass somit in den verbleibenden Grundstücksteilen ein zusammenhän-

gendes Grünvolumen entsteht, das neben stadtgestalterischen Aufgaben auch ökologische Funktionen übernehmen kann.

#### **4.6 Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten**

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sowie im Mischgebiet sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig. Diese Festlegung soll eine übermäßige Verdichtung verhindern und eine Bebauung mit Familienheimen ermöglichen.

#### **4.7 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen**

Für den Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgelegt. Im Baugebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Durch diese Festlegung soll wiederum das Einfügen der neuen Bebauung in den umgebenden Siedlungszusammenhang gewährleistet werden.

Die Überbaubarkeit der Grundstücke und die Platzierung der Baukörper auf dem Grundstück wird durch Baugrenzen festgelegt, die ausnahmsweise mit Bauteilen deren Oberflächen zu mehr als 70% verglast sind (z.B. Wintergärten) und bis zu 1 m überschritten werden dürfen. Diese Festlegung dient der Strukturierung des Gebietes und soll auf eine homogene Gestaltung hinwirken, aber gleichzeitig den Bauherren umfassend Spielraum für die Gebäudestellung auf den jeweiligen Grundstücken lassen.

#### **4.8 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen**

Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und hinterer Baugrenze auf dem Baugrundstück zulässig. Bei Eckgrundstücken können Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen auch zusätzlich bis zu einer Bautiefe von 18 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der nicht zugeordneten Erschließungsstraße (keine Hausnummer), errichtet werden. Ergänzend soll vor Garagen ein Stauraum von mindestens 5,0 m vorgesehen werden. Stellplätze, Carports und Garagen müssen einen seitlichen Mindestabstand von 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen einhalten.

Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind Nebenanlagen allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und deren seitlicher Verlängerung zulässig. Ausgenommen sind untergeordnete Nebenanlagen wie Pergolen, Rankgerüste, Mülltonnenplätze, Terrassen, Gartengerätehäuschen u. a. bis zu einer versiegelten Gesamtfläche von 30,0 m<sup>2</sup>.

Durch diese Festsetzungen soll insbesondere die Versiegelung begrenzt werden. Der Bereich entlang der Erschließungsstraßen und der Bereich entlang der hinteren Grundstücksgrenzen werden von Überbauung freigehalten, so dass diese Flächen gestalterische und ökologische Funktionen übernehmen können. Die Baufenster für die Baugrundstücke sind so großzügig dimensioniert, dass diese Regelungen den Bauherren in seiner Baufreiheit nicht unverhältnismäßig einschränken.

## **4.9 Verkehrserschließung**

Das Areal wird über die sogenannte „Eckelsheimer Straße“, den heutigen Wirtschaftsweg, mit den Parzellennummern 402, 443, 444 und 408 sowie den bestehenden „Gumbsheimer Weg“ erschlossen. Die Erschließung wird über den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Ausbau der Straße „Wehrbörder“ (mit Anbindung an den „Gumbsheimer Weg“ bzw. „Am Gänsborn“) ergänzt.

Die angrenzenden Verkehrswege innerhalb des Plangebietes werden als „Straßenverkehrsfläche“ und „Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung“, Zweckbestimmung Landwirtschaftlicher Weg (östlicher Rand des Plangebietes) bzw. Anliegerstraße (innere Erschließung des Wohngebietes) festgesetzt.

Durch diese Festsetzungen sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Erschließung des neuen Wohngebietes gegeben. Der landwirtschaftliche Fahrverkehr kann weiterhin über die vorhandenen Wirtschaftswegen geführt werden.

Hinsichtlich des Verkehrsaufkommens ist aufgrund des Kindergartens weiterhin mit Anliefer-, Betreuungspersonal- und Besucherverkehr zu rechnen, und durch die zusätzlich entstehenden Wohnhäuser ergeben sich weitere Ziel- und Quellverkehre. Insgesamt jedoch ist das durch das Vorhaben hervorgerufene zusätzliche Verkehrsaufkommen als eher gering einzuschätzen.

## **4.10 Private Grünflächen**

Im Plangebiet werden private Grünflächen in Form der Gärten festgelegt. Die Gärten sollen die traditionelle gartenbauliche Nutzung des Gebietes weiterhin erhalten.

## **4.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasenspflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen o.ä.), um auch auf diesem Wege die Versiegelung im Plangebiet so gering wie möglich zu halten und eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu ermöglichen.

## **4.12 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Energie und Telekommunikation wird durch Anschluss an die vorhandenen Ortsnetze in den Straße Gumbsheimer Weg und Eckelsheimer Straße gesichert.

Das Schmutzwasser soll an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen werden. Die Leistungsfähigkeit der bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze reicht aus, um das Bauvorhaben zu versorgen.

Innerhalb der Grenzen des Bebauungsplangebietes sind bereits Mischwasserkanäle vorhanden, die nach dem genehmigten Entwässerungsplan für die Ortsgemeinde Siefersheim errichtet wurden. Für noch nicht bebaute Bereiche ist vorgesehen das Niederschlagswasser zu versickern oder getrennt abzuleiten.

Das anfallende Oberflächenwasser soll soweit möglich innerhalb des Plangebietes zurückgehalten, versickert oder verdunstet werden.

Die Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Abfall“ dient der Unterbringung von Containern für Glasabfall.

#### **4.13 Altlasten**

Altstandorte sowie Altlastenverdachtsflächen sind bis zum derzeitigen Planungsstand nicht bekannt.

## 5 BETROFFENE BELANGE

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes „Wehrbörder“ ist mit einer leichten Zunahme des Verkehrs auf den Straßen „Gumbsheimer Weg“ und „Am Gänsborn“ zu rechnen. Weiterhin kann von einem nur leicht erhöhten Verkehrsaufkommen auf der Verbindung „An der Weißen Mauer“ – „Am Wiesgarten“ sowie über die „Borngasse“ zur Ortsmitte hin ausgegangen werden. Diesbezüglich ist von einer geringen Beeinträchtigung der Anwohner der angrenzenden Bereiche auszugehen.

Weiterhin ist durch spielende Kinder auf den Freiflächen des Kindergartens eine entsprechende Geräuschkulisse zu erwarten. Da sich dieser jedoch schon seit einiger Zeit an diesem Standort befindet, somit eine entsprechende Vorprägung der Umgebung besteht und weiterhin direkt angrenzend Grünfläche mit Zweckbestimmung Gärten festgesetzt wird, wodurch hier auch eine ausreichende räumliche sowie visuelle Trennung erreicht wird, ist hierdurch nicht mit einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Nachbarschaft zu rechnen.

Durch den notwendigen Anschluss des Bauvorhabens an die örtlichen Ver- und Entsorgungsnetze aus der Straße Gumbsheimer Weg und Eckelsheimer Straße muss von zeitweisen Einschränkungen der Anwohner durch entsprechende Bauarbeiten ausgegangen werden.

### 5.1 Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Das Plangebiet ist überwiegend intensiv genutzt, teilweise als Kleingärten / Grabeland, teilweise durch bereits bestehende Wohnbebauung. Auf Grundstücken, deren Nutzung seit längerem aufgegeben wurde, hat sich eine Ruderalflora entwickelt.

Landschaftlich ist das Plangebiet aufgrund der von drei Seiten durch die bebaute Ortslage von Siefersheim umgebenen Lage innerhalb des Ortsbereiches kaum exponiert.

Biotope oder förmlich festgesetzte Schutzgebiete sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Für das überörtliche Klima ist die Fläche des Plangebietes aufgrund der geringen Ausdehnung kaum von Bedeutung. Die vorhandenen Baumbestände bewirken eine Verschattung und Verdunstung und sind daher kleinklimatisch von Bedeutung. Sie können zum Teil in die Planung integriert werden.

## **6 GESTALTERISCHE REGELUNGEN**

### **6.1 Dachformen, -neigungen, -materialien sowie Belichtung des Dachraums**

In den Bebauungsplan sind verschiedene, durch § 88 LBauO getragene Regelungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen, Gestaltung der unbebauten Flächen sowie zur Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen aufgenommen worden. Rechtsgrundlage für die Aufnahme der örtlichen Vorschriften in diesen Bebauungsplan bildet § 9 Abs. 4 BauGB.

Dem Planbereich kommt aufgrund seiner einsehbaren Lage unmittelbar am Ortsrand eine hohe städtebauliche Sensibilität zu. Die getroffenen gestalterischen Regelungen sollen dabei sicherstellen, dass sich das geplante Baugebiet gestalterisch in den vorhandenen Baubestand einfügt und sich an den Gestaltungsmerkmalen des bestehenden städtebaulichen Raums orientiert.

Gewählt werden ortsübliche Rahmenbedingungen, die noch einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit erlauben. Die Festsetzungen beinhalten kaum grundsätzliche Verbote und ermöglichen jeweils finanziell und gestalterisch zumutbare Alternativen. Die getroffenen Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit des Bauherren nicht übermäßig ein.

Besondere gestalterische Bedeutung kommt in allen Baugebieten der Dachlandschaft zu, die im heutigen Baugeschehen und in Nachbarschaft zu Altquartieren häufig mangelhaft ist. Das Dach prägt als grundlegendes Bauteil und herausragendes Gestaltelement die Gesamterscheinung eines Baugebietes.

Großformatige Dachaufbauten und Dacheinschnitte lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, optisch entsteht der Eindruck eines Vollgeschosses. Zur Vermeidung unmaßstäblicher Aufbauten werden Beschränkungen aufgenommen, die Dachaufbauten in einer ausreichenden Bandbreite zulassen, soweit diese dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite erkennbar untergeordnet sind.

Mit der Empfehlung von Dachmaterialien will der Plangeber ein regionaltypisches Erscheinungsbild der Dachlandschaft gewährleisten. Glänzende bzw. reflektierende Dachdeckungen stehen der gestalterischen Zielsetzung entgegen. Die Motivation für die hier getroffene Festsetzung liegt in der Sicherung und Erhaltung eines relativ einheitlichen, relativ ruhigen Erscheinungsbildes der Dachlandschaft.

### **6.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

In die örtlichen Bauvorschriften wird eine Regelung zur Gestaltung der Vorgärten aufgenommen. Dementsprechend wird bestimmt, dass die Vorgärten, d. h. die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der vorderen Gebäudeflucht, nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden dürfen. Weiterhin wird festgesetzt, dass die Vorgärten gärtnerisch anzulegen und zu pflegen sind.

Innerhalb der Vorgartenbereiche ist eine flächige Versiegelung (Pflasterung) unzulässig. Mit dieser Regelung will die Ortsgemeinde Siefersheim der Tatsache Rechnung tragen, dass die Nutzung und Gestaltung

von Vorgärten einen erheblichen Einfluss auf das Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraums haben kann.

### **6.3 Einfriedungen**

Gestalterisch unpassende Einfriedungen können das Erscheinungsbild des Straßenraums negativ prägen. Aus diesem Grunde wurden Regelungen in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen, die die Materialien sowie die Höhe der Einfriedungen beschränken. Die Bau- und Gestaltungsfreiheit der Eigentümer wurde im Rahmen der gemeindlichen Abwägung zu Gunsten der Belange des Ortsbildes zurückgestellt.

## **7 BODENORDNENDE MASSNAHMEN**

Zur Realisierung des Bebauungsplans sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Der Bebauungsplan gilt als Grundlage zur möglichen Durchführung einer Baulandumlegung im Sinne der §§ 45 bis 84 BauGB. Grundsätzlich können die in der Planzeichnung vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen als Anhalt bei der Neuparzellierung der Bauflächen dienen.