BEBAUUNGSPLAN
„OBERMÜHLSTRAßE - WEST“

Ortsgemeinde Freimersheim

Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom 20.10.2026

BEGRÜNDUNG

DÖRHÖFER & PARTNER
INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER
Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt
Telefon: 06130 / 91969-0, *Fax*: 06130 / 91969-18
e-mail: info@doerhoefer-planung.de
Internet: www.doerhoefer-planung.de

INHALT: **Seite**

1. Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung ... 3

2. Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss ... 4

3. Beschreibung des Geltungsbereiches ... 5

4. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen ... 5
4.1 Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Planungen ... 5
4.2 Schutzgebiete oder -objekte / Sonstige planungsrelevante Vorgaben ... 7
4.3 Sonstige flächen- bzw. bodenrelevante Informationen ... 8

5. Standortalternativen ... 9

6. Erschließung ... 10
6.1 Versorgung ... 10
6.2 Entsorgung ... 11
6.3 Verkehr ... 12

7. Planungsrechtliche Festsetzungen ... 13
7.1 Art der baulichen Nutzung ... 13
7.2 Maß der baulichen Nutzung ... 14
7.3 Bauweise ... 15
7.4 Überbaubare Grundstücksfläche ... 15
7.5 Mindest- und Höchstgröße der Baugrundstücke ... 16
7.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ... 16
7.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen ... 17
7.8 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ... 17
7.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in Verbindung mit Öffentlichen Grünflächen ... 17
7.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 18
7.11 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ... 19
7.12 Sonstige Anpflanzungen ... 20
7.13 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind ... 20

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen ... 21
8.1 Dächer ... 21
8.2 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen ... 22

9. Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz ... 24

10. Abwägung / Auswirkungen der Planung ... 24

11. Umsetzung der Planung ... 25
11.1 Eigentumsverhältnisse ... 25
11.2 Bodenordnung ... 25
11.3 Kosten, Finanzierung ... 25

Anlagen:

- **Anlage 1: Schalltechnisches Gutachten**

  KONZEPT DB PLUS GMBH: *Schalltechnisches Gutachten*
  Bebauungsplan „Obermühlstraße – West", Freimersheim. Alzey, 17.04.2023.

- **Anlage 2: Artenschutzgutachten**

  DR. FRIEDRICH K. WILHELMI, BIOLOGE & GEOGRAPH: *Bebauungsplan „Obermühlstraße – West". – Fachbeitrag Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG.*
  Mutterstadt, 08.11.2021.

Begründung gemäß § 2a BauGB:
Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans

1. Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ´Obermühlstraße - West` wird erforderlich, um den Bedarf der Ortsgemeinde Freimersheim an benötigtem Wohnbauland zu decken. Abgesehen von wenigen Baulücken sind in der Ortslage derzeit keine bebaubaren Flächen vorhanden. Die Ortsgemeinde kann selbst diese Bauwilligen nicht zur Verfügung stellen, da sie keine Eigentümerin dieser Grundstücke ist. Sämtliche unbebauten Flächen sind in privater Hand und für bauwillige Interessenten daher leider nicht verfügbar.

Gleichzeitig sieht sich die Ortsgemeinde, angesichts der relativ guten Verkehrsanbindung bei gleichzeitig hoher Wohnlagenqualität, immer noch einer hohen Nachfrage nach Baugrundstücken für Eigenheime aus Reihen ihrer Bürger und sonstiger Ortsverbundener ausgesetzt, die durch (grundsätzlich anzustrebende) Nachverdichtungen bzw. Umnutzungen im Innenbereich mangels geeigneter und dafür verfügbarer Möglichkeiten nicht gedeckt werden kann.

Somit sind mehrere Belange, die nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) in der Bauleitplanung insbesondere zu berücksichtigen sind, bereits Anlass für die Aufstellung der vorliegenden Planung, so v. a. (Nummerierung gemäß der Auflistung in diesem § 1 Abs. 6 BauGB)

„2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (…) sowie die Bevölkerungsentwicklung,

3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen (…) sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,

4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (…)“.

Die Lage des räumlichen Geltungsbereichs ist in vereinfachter Form Gegenstand der nachstehenden Abbildung.



Abb. 1: Siedlungsrandlage von Freimersheim mit Markierung der Lage des Geltungsbereiches (unmaßstäblich).
[Quelle: Übersichtskarte der Bebauungsplanzeichnung].

Das Plangebiet ist im sachlichen Teilflächennutzungsplan „Siedlungsentwicklung“ überwiegend bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen, sodass die grundsätzliche Standortfrage bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung geklärt wurde. Zusätzlich entsteht durch die Realisierung der Planung eine ästhetisch wie biologisch wirksame Randzone mit Erweiterungspotenzial definiert werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans kann auch der für Eigenentwicklungs-Gemeinden wie Freimersheim im regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe RROP 2014 (dort Grundsatz G 13) aufgestellten Forderung nach einer ausreichenden Bereitstellung von Wohnungen für den örtlichen Bedarf soll hiermit Rechnung getragen werden.

Aus den genannten Gründen hat die Ortsgemeinde nun die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes beschlossen, der eine organische Arrondierung am südlichen Rand der Ortsgemeinde vorsieht (dazu s. Übersichtskarte auf der Planzeichnung sowie Abb. 2).

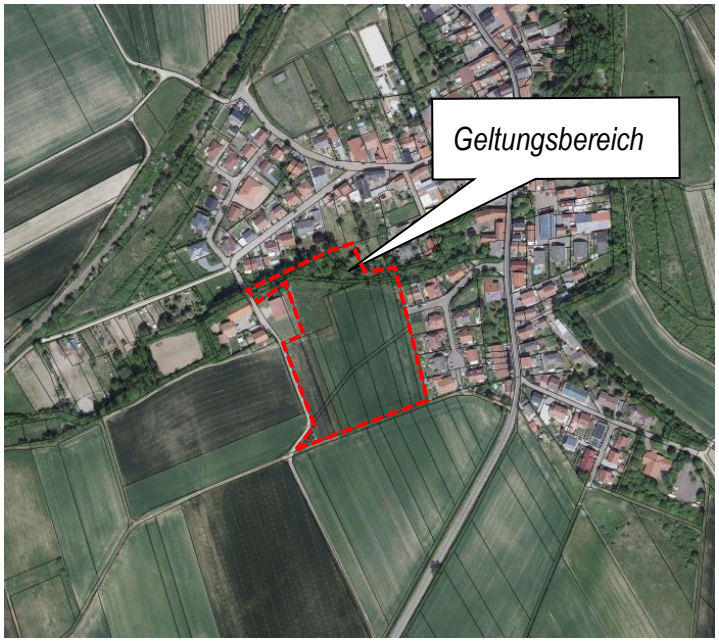


Abb. 2: Siedlungsrandlage von Freimersheim mit Markierung der Lage des Geltungsbereiches (unmaßstäblich).
[Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php)].

2. Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss

Zur Verwirklichung der in Kap. 1 genannten städtebaulichen Ziele hat der Rat der Ortsgemeinde Freimersheim die Aufstellung des Bebauungsplanes ´Obermühlstraße - West` beschlossen.

- **Verfahren**

  Es sind weder die Voraussetzungen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB noch die des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gegeben.

Es wird das 2-stufige Regel-Verfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB mit Umweltprüfung angewendet.

3. Beschreibung des Geltungsbereiches

Das Planungsgebiet grenzt im Norden an den südlichen Rand der Ortsgemeinde Freimersheim an. Im Osten grenzen Siedlungsflächen der Ortsgemeinde an den Geltungsbereich an. Der überwiegende Geltungsbereich selbst stellt sich derweil als landwirtschaftliche Fläche dar.

Nachfolgend werden weitere Parameter stichwortartig beschrieben.

Verwaltungs-Zuordnung: Landkreis Alzey-Worms, Verbandsgemeinde Alzey-Land, Gemarkung Freimersheim

Lage: Im Außenbereich am Südrand der Ortslage Freimersheim, westlich der Bestandsbebauung, Südlich des angrenzenden Aufspringbachs.

Größe: ca. 2,12 ha (Geltungsbereich)

Höhe: ca. 250-261 m ü. NN

Naturräumliche Einordnung: Lage in der Mitte des Nördlichen Oberrheintieflandes

Aktuelle Raumnutzung: Aktuelle landwirtschaftlich genutzt. Im Bestand befindet sich zudem der Aufspringbach.

Der **räumliche Geltungsbereich** des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Freimersheim:

Flur 1 Nr.: 380/1,380/2, 380/3, 381/2, 417/1 417/2, 417/3, 417/4, 418/1, 418/2, 418/3, 419/1, 419/2, 419/3, 420/1, 420/2, 421/1, 421/2, 422/1, 422/2, 423/1, 423/2, 424/1, 424/2, 425/1, 425/2, 427/2, 428/2, 429/1, 429/2, 470/3 (Wirtschaftsweg), 471/1 (Graben), 487/2 (Aufspringbach teilweise)

Flur 2 Nr.: 153

Die genauen Grenzen und betroffenen Flurstücke des räumlichen Geltungsbereiches ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1000. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Abbildung 2 zu entnehmen.

4. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen

4.1 Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Planungen

- **Landesplanung** (Landesentwicklungsprogramm - LEP IV):
  - Prognose der Bevölkerungsentwicklung

    Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung prognostiziert für den Landkreis Alzey-Worms im Zeitraum von 2012 bis 2035 gar einen Bevölkerungszuwachs von 2,1% (Grundlage: Raumordnungsbericht 2018).
  - Sonstige Aussagen mit möglicher Bedeutung für die Planung:

    Die Verbandsgemeinde Alzey-Land wird im LEP IV bereits den Verdichtungsräumen, und zwar den ´verdichteten Bereichen` mit konzentrierter Siedlungsstruktur (d. h. Bevölkerungsanteil in Ober- und Mittelzentren ≥ 50%), zugeordnet.
    Die VG Alzey-Land liegt in einem Raum, in dem mehr als 8 Zentren in weniger als 30 Pkw-Minuten erreichbar sind, der somit eine ´hohe Zentrenerreichbarkeit und –auswahl` aufweist.

- **Regionalplanung**
  (Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe – RROP -, in Kraft getreten am 23.11.2015; Stand: 2. Teilfortschreibung 2019):
  - Im RROP ist der Geltungsbereich als „Sonstige Freifläche“ dargestellt.
  - Gemäß der Raumstrukturgliederung wird die Verbandsgemeinde Alzey-Land auch im neuen RROP zu den ´verdichteten Bereichen` gezählt.
    Verdichtete Bereiche sind durch eine überdurchschnittliche Verdichtung und günstige Erreichbarkeitsverhältnisse bestimmt.
    Die Aufgabe der verdichteten Bereiche besteht u. a. in der Entlastung der hoch verdichteten Bereiche und darin, den ländlichen Bereichen Entwicklungsimpulse zu geben.

  Als **<u>Ziel</u> einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung** ist im RROP zudem der (inzwischen ja auch im Baugesetzbuch – u. a. in § 1 Abs. 5 und in § 1a Abs. 2 – verankerte) Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung festgesetzt worden, so u. a. in Kap. 2.2.5:

  - *"Z 23 Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei einer Ausweisung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich i. S. des BauGB ist durch die Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken“.*

    ➢ *Der gewählte Standort hat sich aus zahlreichen Erwägungen als sehr gut geeignet für die angestrebte Nutzung herausgestellt. In der Ortslage von Freimersheim sind keine Flächen vorhanden, welche für ein derartiges Vorhaben als Mindestmaß anzusehende benötigte Flächengröße erfüllen könnte.*
    Auch ist bereits bei einer Auswertung des Luftbildes gut erkennbar, dass in dem sehr kompakten und relativ dicht bebauten Siedlungskörper von Freimersheim keine hinreichend großen und für den angestrebten Nutzungszweck sinnvoll nutzbaren Brachflächen, Baulücken oder andere Nachverdichtungsmöglichkeiten vorhanden sind, sodass das geplante Vorhaben im Siedlungsrandbereich entwickelt werden muss.

- **Flächennutzungsplanung**:

  Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Alzey-Land ist das Plangebiet bereits überwiegend schon als Wohnbaufläche (´**W**´) dargestellt. Die restlichen Bereiche sind als Grünflächen, Wasserflächen und als Flächen für geplante Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft abgebildet (s. Abb. 3).

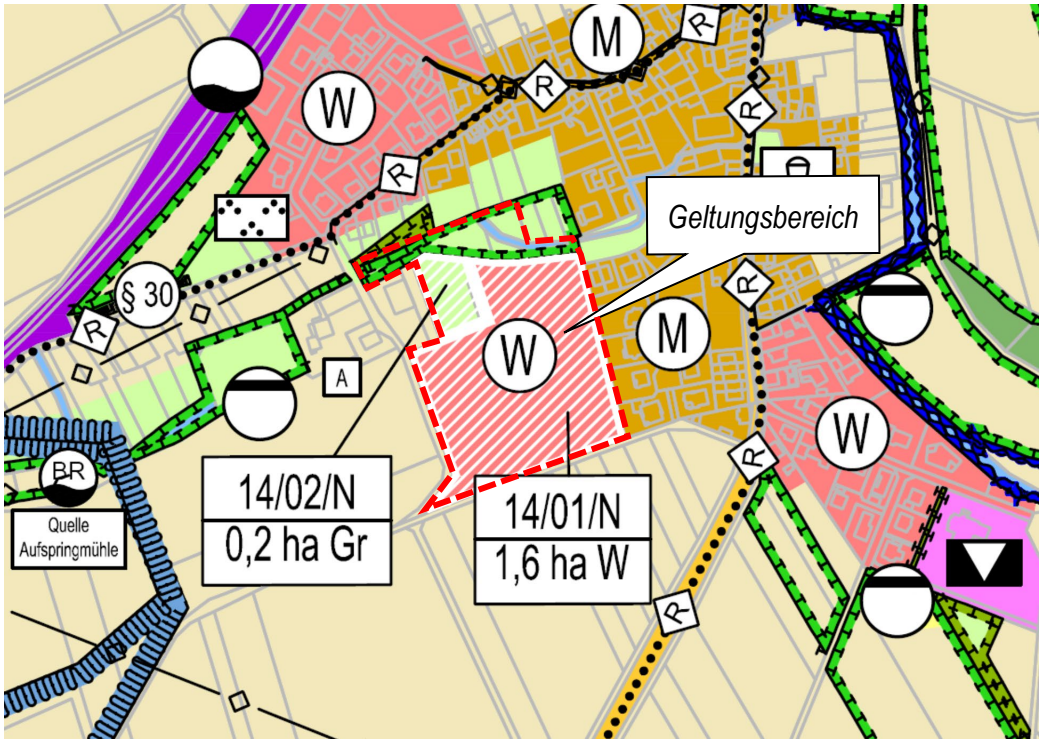


Abb. 3: Auszug aus dem wirksamen FNP der Verbandsgemeinde Alzey-Land mit Markierung des Geltungsbereiches der vorliegenden Bebauungsplanung (unmaßstäblich).

4.2 Schutzgebiete oder -objekte / Sonstige planungsrelevante Vorgaben

Im Folgenden wird aufgelistet, welche (durch unterschiedliche Rechtsgrundlagen begründete) Schutzgebiete oder -objekte oder sonstige potenziell planungsrelevante Vorgaben durch die vorliegende Planung betroffen sein könnten.

- **NATURA2000-Gebiete** (FFH-Gebiete / Vogelschutzgebiete):

  Es sind keine NATURA2000-Gebiete direkt von der Planung betroffen. Das nächstgelegene NATURA2000-Gebiet, das Vogelschutzgebiet ´Ackerplateau zwischen Ilbesheim und Flomborn` (VSG-7000-035) grenzt unmittelbar südlich an den Geltungsbereich an.

- **Sonstige Schutzgebiete / -objekte nach Naturschutzrecht**:

  Das Plangebiet liegt auch außerhalb von sonstigen naturschutzrechtlich begründeten Schutzgebieten.

- **Schutzgebiete nach Wasserrecht**:

  Es sind keine Schutzgebiete nach Wasserrecht (Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete o. ä.) von der Planung tangiert. Wasserrechtlich begründete Abstände von 10m sind zu dem im Norden befindlichen Aufspringbach (Gewässer 3. Ordnung) zu beachten.

  Das Gebiet liegt auch außerhalb von Flächen, die gemäß der Hochwassergefahren- oder Hochwasserrisiko-Karten in irgendeiner Form von Überflutungen betroffen sein könnten.

- **Schutzgebiete / -objekte nach Denkmalschutzrecht**:

  Es sind keine denkmalrechtlich begründeten Schutzgebiete oder -objekte (einschließlich Bodendenkmale und Grabungsschutzgebiete) oder deren Umgebung von der Planung betroffen.

- **Schutzgebiete nach sonstigem Recht**:

  Es werden keine sonstigen Schutzgebiete von der Planung tangiert.

4.3 Sonstige flächen- bzw. bodenrelevante Informationen

Baugrund / Böden

Aktuell liegen noch keine Untersuchungen zum Untergrund vor. Aus den Erfahrungen der umgebenden Bebauung ist aber mit hinreichender Sicherheit abzuleiten, dass die Fläche grundsätzlich bebaubar ist.

Entsprechende Untersuchungen zum Untergrund sind von Bauwilligen frühzeitig in Auftrag zu geben, um fundierte Empfehlungen zum Baugrund, zu Erdarbeiten, zur Gründung etc. sowie zu der orientierenden umwelttechnischen Beurteilung der anstehenden und auszuhebenden Böden einzuholen.

Generell sollten stets die Anforderungen der folgenden Regelwerke an den Baugrund und an geotechnische Aspekte beachtet werden:

- DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau),
- DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke),
- DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten), sowie
- DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds).

Bei allen Bodenarbeiten sind zudem die Vorgaben der

- DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) und der
- DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten)

zu berücksichtigen.

- **Hangstabilität / Rutschungsgefährdung**

Die Fläche liegt außerhalb von bisher bekannten rutschungsgefährdeten Zonen. Auch im näheren Umfeld der Ortslage von Freimersheim und auf der gesamten Gemarkung der Ortsgemeinde liegen keine nachgewiesenen oder vermuteten Rutschgebiete.

Auch sonstige Massenbewegungen (Erdfall, Felssturz, Steinschlag, Tagesbruch) sind laut Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau bisher (Abruf: 30.11.2023) nicht verzeichnet [Quelle: http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=6].

- **Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen**

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet des Geltungsbereiches nicht bekannt.

Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) mitzuteilen.

- **Kampfmittel**

Derzeit sind keine Anhaltspunkte bekannt, die das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vermuten lassen. Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Eine Kampfmittel-Sondierung des Geländes hat bislang nicht stattgefunden. Diese ist ggf. in Eigenverantwortung des Grundstückseigners / Vorhabenträgers zu veranlassen. Jedwede Erdarbeiten sind in entsprechender Achtsamkeit durchzuführen.

Sollte ein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln bestehen, so sind aus Sicherheitserwägungen weitere Erdarbeiten sofort zu unterlassen. Zunächst muss dann eine Freimessung des Geländes erfolgen. Ist diese unter vertretbarem Aufwand nicht möglich, so muss bei allen bodeneingreifenden Maßnahmen eine baubegleitende Aushubüberwachung / Kampfmittelsondierung durchgeführt werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, so sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und umgehend das Ordnungsamt der Verbandsgemeinde Alzey-Land, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu benachrichtigen.

Dies wird auch in den „Hinweisen und Empfehlungen“ im Satzungstext entsprechend ausgeführt.

5. Standortalternativen

Im Vorfeld wurden von der Ortsgemeinde mögliche Alternativstandorte untersucht, wobei ohnehin nur Flächen in Betracht kamen, die für die geplante Nutzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ sinnvoll und verfügbar sind.

So sollte das Plangebiet vor allem mit geringem Aufwand erschließbar sein und eine möglichst zentrale Lage zur möglichst guten Anbindung an die Infrastruktur aufweisen (Verkehr / ÖPNV, Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, medizinische und soziale Versorgung etc.). Außerdem sollten ein möglichst hoher Wohnwert und eine gute und gefahrlose Anbindung an Erholungs-Infrastruktur (Naherholungs-Flächen; Wanderwege etc.) gegeben sein.

Wichtige Kriterien bei der Auswahl waren u.a. [*in Klammern jeweils Verweis auf städtebauliche Bedeutung im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB*]:

1. Möglichst Nähe zu einer übergeordneten (Kreis- oder Landes-)Straße mit guter Anbindung *(wie vorstehend sowie Belange der Landwirtschaft und der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstaben a) und b) BauGB).*
   - Dies ist durch die naheliegende A63, in idealer Weise gewährleistet.

2. Möglichst geringe Belastung von Wohngebieten sowie von Gemeindestraßen (Anlieger- bzw. Wohnstraßen) im Plangebiet *(Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sowie Vermeidung von Emissionen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e) BauGB)*

   - Dies ist durch die nahegelegenen Anbindungen an die L 45, L446 und an die A63 gewährleistet.

3. Möglichst geringer Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (*Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f., insbesondere Buchstaben a), c) und e) BauGB sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gemäß § 1 Abs. 5 BauGB*)

   - Zum einen ist durch die Inanspruchnahme einer ökologisch relativ wertarmen Landwirtschaftsfläche (mit nur vereinzelten Gehölzen und ohne sonstige biotoprelevante Strukturen) eine geringe Eingriffssensibilität gesichert; zum anderen kann durch die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen ein auch ortsbildästhetisch ansprechendes Baugebiet geschaffen werden.

4. Möglichst geringer Aufwand für die Anbindung an vorhandene Erschließungsanlagen (Ver- und Entsorgungsanlagen) - wirtschaftliche und eingriffsarme Erschließung des Standortes *(Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f., insbesondere Buchstaben a) und e) BauGB, Belange der Wirtschaft gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstabe a) BauGB sowie private Belange)*

   - Auch dies ist durch die relativ unaufwändige Anknüpfbarkeit an die bestehenden Ortsnetze aller Ver- und Entsorgungsanlagen gesichert.

6. Erschließung

Die Querschnitte der bestehenden und der geplanten öffentlichen (Verkehrs-)Flächen sind durchweg ausreichend dimensioniert, um die Verlegung sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen nach zeitgemäßen Standards innerhalb des öffentlichen (Straßen-) Raumes gewährleisten zu können.

Grundsätzlich wird textlich festgesetzt, dass sämtliche Leitungen für Ver- und Entsorgungsanlagen unterirdisch zu verlegen sind, damit das Orts- bzw. Landschaftsbild nicht durch oberirdische Anlagen beeinträchtigt wird.

Ausnahmen sind zulässig für oberirdische Entwässerungsanlagen, welche diese Beeinträchtigungen in der Regel nicht aufweisen.

6.1 Versorgung

- **Trinkwasser**
  Die Versorgung mit Wasser kann durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes gewährleistet werden. Versorgungsträger ist die „wvr“ Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH.

- **Elektrizität**
  Das Baugebiet wird hoch- oder niederspannungsseitig über Frei- oder Erdkabelleitungen von der EWR GmbH in Worms mit elektrischer Energie versorgt. Eine Versorgung mit Energie kann durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes gewährleistet werden. Zur Errichtung einer notwendigen Transformatorenstation wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung ´Elektrizität` festgesetzt. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes soll eine dingliche Sicherung der notwendigen

Leitungstrasse zwischen Trafostation und Planstraße zugunsten des EWR vollzogen werden.

- **Erdgas**
  Eine Versorgung mit Erdgas kann durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes gewährleistet werden.

- **Kommunikationsmedien**
  Die fernmeldetechnische Versorgung ist durch die Verlegung der entsprechenden telekommunikationsanlagen herzustellen, die problemlos an das bestehende Netz angebunden werden können.

6.2 Entsorgung

- **Niederschlagswasserbewirtschaftung**

  Exkurs: *Der Bauleitplan muss noch keine abschließende konkrete Regelung des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser enthalten, aber grundsätzlich erkennen lassen, dass das Oberflächenwasser nach den einschlägigen wasserrechtlichen Vorgaben bewirtschaftet werden kann und (gleichwohl noch undetailliert) darlegen, wie dies gelöst werden soll.*

  Darauf basierend, sind im Bebauungsplan ggf. entsprechende Flächen für Entwässerungsanlagen oder auch Leitungsrechte festzusetzen, um die notwendigen Voraussetzungen zu schaffen, die dann im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. der örtlichen Abwassersatzung und eines eigenständigen wasserrechtlichen Verfahrens zu konkretisieren bzw. umzusetzen sind.

  Gemäß dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 30.08.2001 (AZ: 4 CN 9.00) kann die Versickerung anfallenden Regenwassers auf Privatgrundstücken aus städtebaulichen Gründen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 oder auch nach Nr. 14 BauGB vorgeschrieben werden.

  Da jedoch in Rheinland-Pfalz durch den § 58 Abs. 2 Landeswassergesetz entsprechende Regelungsmöglichkeiten („wo und in welcher Weise Niederschlagswasser zu verwerten oder versickert werden soll") ausdrücklich an den Träger der Abwasserbeseitigung verweist, fehlt es der Ortsgemeinde im vorliegenden Fall an der Legitimation, Festsetzungen über die Verwertung oder Versickerung von Niederschlagswasser unmittelbar mit Satzungscharakter in einen Bebauungsplan aufzunehmen, da ein solches Satzungsrecht hier nur der Verbandsgemeinde zusteht.

  Für die Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen bzw. seine Wiederverwendung als Brauchwasser enthält jedoch § 9 Abs. 1 BauGB keine Rechtsgrundlage. Die Einrichtung von Zisternen mit Brauchwassernutzung kann demnach im Bauleitplan lediglich in Form eines Hinweises ***empfohlen*** *werden, ist jedoch über eine entsprechend gestaltete örtliche Abwassersatzung oder aber – in Abhängigkeit von den Eigentumsverhältnissen – über privatrechtliche Verträge regelbar.*

- *⇒ Konzeption:*

Die abzuleitende Oberflächenwassermenge soll generell möglichst geringgehalten werden. Die Menge des von den Dach-, Terrassen- und Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers sollte durch die Einrichtung von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung aus ökologischen, aber auch aus wirtschaftlichen Gründen (geringere Dimensionierung von Kanälen etc., aber auch Minimierung langfristiger volkswirtschaftlicher Kosten durch Hochwasserschäden etc.) minimiert werden.

Dies kann aber nicht verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt werden. Es wird dazu aber eine entsprechende Empfehlung im Abschnitt „Hinweise und Empfehlungen" des Satzungstextes aufgenommen. Sollten Zisternen geplant sein, sind diese mit dem Zweckverband Abwasserentsorgung Rheinhessen abzustimmen.

Für die Einleitung überschüssigen Wassers in den Aufspringbach (Gewässer III. Ordnung) wird auf jeden Fall ein separates **wasserrechtliches Verfahren** erforderlich.

Gemäß dem derzeitigen Stand des Entwässerungskonzeptes (noch in Bearbeitung; Stand Dezember 2024) soll eine Versickerung des Niederschlagswassers in die nördlich gelegenen Versorgungsfläche ermöglicht werden. Die genauen Details zu dieser Versickerungs-/Rückhaltemaßnahme, sind dem Entwässerungskonzept des wasserrechtlichen Verfahrens zu entnehmen, worauf hiermit verwiesen wird.

Zudem ist die Schaffung eines zusätzlichen wasserrechtlichen Ausgleichs auf den Flurstücken 176 und 177 in Flur 2 der Gemarkung Freimersheim (außerhalb des Geltungsbereichs) geplant. Im Rahmen des Bauleitplans können diesbezüglich jedoch noch keine weiteren Aussagen getroffen werden.

- **Schutz vor Außengebietswasser**

Grundsätzlich ist, gemäß den Vorgaben des § 5 Abs. 2 WHG, jeder Grundstückseigentümer eigenverantwortlich „*im Rahmen des ihm Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.“* Dies betrifft auch Maßnahmen vor Überflutungen aus eindringendem Außengebietswasser (nicht jedoch aus Abwasseranlagen) auf sein Grundstück.

Im vorliegenden Fall wird den Grundstückseigentümern empfohlen, zum Schutz vor einem nie ganz auszuschließenden Eindringen von Wasser aus Nachbargrundstücken im Falle von Starkregenereignissen entsprechende Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

Um der kommunalen Hinweispflicht nachzukommen, wurden die vorstehend aufgeführten Aussagen auch in den Satzungstext (unter ´Hinweise und Empfehlungen`) aufgenommen.

- **Schmutzwasserentsorgung**

Das häusliche Schmutzwasser wird der kommunalen Schmutzwasserkanalisation mit Anschluss an die Kläranlage Bechtolsheim zugeführt.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß dem Abfallwirtschaftskonzept des Landkreises Alzey-Worms. Die Gebietserschließung ist so dimensioniert, dass sämtliche bebaubaren Grundstücke direkt an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche angrenzen, die von Fahrzeugen des Entsorgungsunternehmens (ohne wenden oder rückwärts fahren zu müssen) angefahren werden kann.

Die Abholung des Abfalls erfolgt unverändert über die Bereitstellung der Müllgefäße an den von dem Abfuhrunternehmen angefahrenen angrenzenden öffentlichen Straßen. Die nördliche Stichstraße kann nicht von Müllfahrzeugen befahren werden. Hier soll eine Müllsammelplatzstelle hergestellt werden.

6.3 Verkehr

- **Anbindung Fahrzeugverkehr**

Die verkehrsmäßige Anbindung für das Baugebiet erfolgt über eine direkte Anbindung an die bereits bestehende Obermühlstraße östlich des Geltungsbereichs. Aufgrund der direkten Einmündung der Obermühlstraße an die Ilbersheimer Straße, kann das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch das Neubaugebiet schnell abgeführt werden. Nahegelegene übergeordnete Straßenanbindungen verlaufen über die L 445, die L 401 und die A 63.

- **Landwirtschaftlicher Verkehr / Wirtschaftswege**

Zur Gewährleistung der Erschließung der Landwirtschaftsflächen im Umfeld, werden alle umliegenden Wirtschaftswege am Rande des Geltungsbereichs erhalten.

- **Fußläufige Verkehr / Fußwege**

Am Nord, West- und Südrand sollen fußläufige Anbindungen zu den vorhandenen Wirtschaftswegen geschaffen werden.

Weiterhin soll die fußläufige Anbindung an die Ortslage durch Fußwegeverbindungen im Zusammenhang mit dem Wirtschaftswegenetz gesichert werden. Die Fußwege innerhalb des Geltungsbereichs sollen durch die Festsetzung als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (eben mit der Zweckbestimmung ´Fußweg`) planungsrechtlich gesichert werden.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird für das gesamte Plangebiet ein **Allgemeines Wohngebiet** (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, um den Bedarf an Wohnbauland zu decken und gleichzeitig die in einem WA allgemein zulässigen (und somit mit der Wohnnutzung gut und sinnvoll zu vereinbarenden) Nutzungen zuzulassen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO können die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise, im Einvernehmen mit der Gemeinde, zugelassen werden. Dies ist vor allem darin begründet, dass an anderen Stellen in oder am Rande der Ortslage derartige Nutzungen aus verkehrstechnischen und topografischen Gründen deutlich sinnvoller installiert werden können als in dem abfallendem Plangelände, zumal diese Nutzungen in der Regel mehr Fahrzeugverkehr nach sich ziehen.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO "ausnahmsweise" zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes; sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) werden - im Sinne der BauNVO - auch ausdrücklich nur als Ausnahme zugelassen. Damit möchte der Planungsträger einzelfallbezogene Entscheidungen (auf Grundlage differenzierterer und daher im Hinblick auf die städtebauliche Angemessenheit besser zu beurteilender Fachplanungen) treffen können und seine Steuerungsmöglichkeiten wahren.

Durch diese Einschränkung bleibt aber dennoch die allgemeine Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes gewahrt, da durch die allgemeine Zulässigkeit der Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ein Unterschied zu einem reinen Wohngebiet gewahrt ist und andererseits die in einem Mischgebiet zulässigen Nutzungen hier kategorisch ausgeschlossen sind.

Es sind keine Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen; Gartenbaubetriebe; Tankstellen) zulässig, um das Wohnen und die übrigen in einem WA allgemein zulässigen Nutzungen in den Vordergrund zu stellen.

Nutzungen, die stärkeren Verkehr und sonstige Emissionen hervorrufen können und ein höheres Konfliktpotenzial gegenüber der bestehenden und der neu geplanten Wohnbebauung aufweisen, sollen damit ausgeschlossen werden.

> Tankstellen weisen einen hohen Flächenbedarf auf und benötigen zum einen möglichst einen Standort an einer öffentlichen Straße mit ausreichendem Durchgangsverkehr, was hier nicht gegeben ist. Außerdem sind Tankstellen gestalterisch nur unzureichend in die vorgesehene

Bebauungsstruktur zu integrieren. Darüber hinaus gehen von Tankstellen regelmäßig erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung aus, die bei den üblichen Öffnungszeiten auch in den späten Abendstunden erfolgen. Neben den Lärmemissionen durch den Kundenverkehr sind hier zudem Belästigungen durch Reparatur- oder Autowascheinrichtungen zu erwarten. Schließlich kommt es auch zu olfaktorischen Beeinträchtigungen durch Benzingeruch und Abgase. Das mit einer Tankstellennutzung einhergehende Verkehrsaufkommen kann nicht zuletzt auch eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit und der Erschließungsqualität zur Folge haben.

Aus diesen Gründen werden Tankstellen als unverträglich mit der geplanten Baustruktur und Nutzung angesehen.

Lediglich klarstellend (und zur Vermeidung von Missverständnissen zum Begriff „Tankstelle“) wird im Satzungstext ergänzt, dass Ladesäulen / -stationen zum Laden von Elektrofahrzeugen (welche das genannte Konfliktpotenzial nicht aufweisen und inzwischen Standard in einem Wohngebiet sind und sein sollten) selbstverständlich allgemein zulässig sind.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Hilfe der im Folgenden erläuterten Maßfaktoren bestimmt.

- **Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl**

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage der Grundstücksgröße durch die Grund- (**GRZ**) und die Geschossflächenzahl (**GFZ**) festgelegt. Zur optimalen Ausnutzung dieser innerörtlichen Fläche zu Wohnzwecken und damit zur baugesetzlich gebotenen Minimierung des Flächenverbrauches wird der gemäß § 17 BauNVO **GRZ** für das **WA 1** und **WA 3** von 0,4 und demzufolge für die angestrebte 2-geschossige Bebauung eine GFZ von 0,6 festgesetzt.

Trotz der daraus resultierenden höheren Versiegelbarkeit im Geltungsbereich dient dies indirekt durchaus dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, da bei einer angemessenen Verdichtung der Wohnbauflächenbedarf teilweise an dieser bereits erschlossenen und von umgebender Bebauung geprägten (und zudem zuvor noch stärker als künftig versiegelten) Fläche befriedigt werden kann und dadurch das Erfordernis für bauliche Entwicklungen in Ortsrandbereichen gemindert wird.

Außerdem sollen die entsprechenden Nutzungs- und Gestaltungsspielräume für die Bauverantwortlichen möglichst wenig eingeschränkt werden.

Zur Verbesserung der Ausnutzung des des Teilgebiets **WA 2** im Hinblick auf die angestrebte hohe Verdichtung wird ausdrücklich festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO bis zu einer **GRZ** von insgesamt **0,45** überschritten werden darf.

Dies dient vor allem der optimalen Ausnutzung der ohnehin schon kleinflächigen Reihenhaus Bauflächen. Zudem sollen die entsprechenden Nutzungs- und Gestaltungsspielräume für die Bauverantwortlichen möglichst wenig eingeschränkt werden.

- **Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß auf II festgesetzt. Für die Ermöglichung eines zweiten Vollgeschosses (u.U. Wohnnutzung auf mehr als 2 Geschossen) war auch wesentlich, dass aufgrund der Hanglage den Bauherren möglichst viel Spielraum bei der Staffelung der Gebäude eingeräumt werden soll.

Gleichzeitig wird aber auch festgesetzt, dass keine weiteren Geschosse (Nicht-Vollgeschosse wie Staffelgeschosse o.ä.) zulässig sind, um keine unproportional herausgehobene Bebauung zuzulassen, welche sich dann nicht mehr in die nähere Umgebung einfügen würde (zur

weiteren Begründung siehe auch nachfolgende Erläuterungen zur korrespondierenden Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe).

- **Maximale Gebäudehöhe (GH) / Maximale Wandhöhe (WH)**

Um sicher zu gewährleisten, dass sich die Baukörper im Geltungsbereich trotz der festgesetzten Geschossigkeit in die nähere Umgebung einfügen, ist es erforderlich, zusätzlich auch die maximale Höhe der baulichen Anlagen verbindlich vorzugeben.

Dieses Ziel des Einfügens ist mit der ausschließlichen Beschränkung der Geschossigkeit nicht zu erreichen, da die bauordnungsrechtlichen Spielräume bei der Definition von Vollgeschossen und Nicht-Vollgeschossen es einem Bauherrn erlauben, durch eine geschickte Ausnutzung dieser Grenzen (v. a. bei Keller- und Dachgeschossen) tatsächlich mehr Geschosse (nur eben keine Vollgeschosse) und somit auch mehr oder weniger deutlich höher zu bauen. Außerdem wäre es möglich, die Höhe der Geschosse so hoch auszugestalten, dass eine unverhältnismäßige Baukörperhöhe erzielt werden könnte. Daher kann die städtebaulich hier erwünschte maximale Bauhöhe nur mit der konkreten Höhen-Vorgabe gesichert werden.

Die Festsetzung der Gesamthöhe der Baukörper (GH) ist wesentliche Voraussetzung, um die ortsbildgerechte Außenwirkung sicher zu stellen, aber auch um den Nachbarschaftsschutz im Hinblick auf Besonnung, Belichtung etc. zu gewährleisten.

Die Bemessungen sichern andererseits aber auch eine gute Ausnutzung der Flächen bei Nutzung auf mehreren Ebenen.

Die Festsetzung der Wandhöhe (WH; senkrechter Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem fiktiven Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufe), bei geneigten Dächern die Trauflinie, bei Flachdächern die Attika) soll dazu dienen, eine weitgehend homogene Struktur hinsichtlich der außenwirksamen Gebäudeproportionen zu erzielen.

Die unterschiedlichen Höhen der verschiedenen Teilbereiche im Plan resultieren im Wesentlichen aus den unterschiedlichen Lagen der jeweiligen Grundstücke zum festgesetzten Bezugspunkt.

7.3 Bauweise

Zur Gewährleistung einer aufgelockerten Bebauungsstruktur am Siedlungsrand sowie zur Gewährleistung von ausreichenden Durchlüftungsmöglichkeiten wird für das Wohngebiet die offene Bauweise (**o**) festgesetzt.

Es sind grundstücksbezogene Festsetzungen für Einzel- und Doppelhäuser und Hausgruppen getroffen worden.

7.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen von Grundstücken mit Einzel- und Doppelhäusern und Hausgruppen werden durch die Festsetzung von **Baugrenzen** gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

Um die Art der Grundstücksteilung nicht festzuschreiben, wird ein ´durchgezogenes` Baufenster mit (zwar beispielhaft vorgeschlagener, letztlich aber) offener Grundstücksteilung eingezeichnet.

In allen Teilgebieten werden 3 m breite Abstände zur jeweiligen Erschließungsstraße sowie zu öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Wegen festgesetzt. Dies stellt das Mindestmaß dar, um einen möglichst großzügig wirkenden (halb-)öffentlichen Raum (ohne allzu straßennahe und somit allzu erdrückend wirkende Baukörper) zu sichern. Andererseits werden aber auch keine höheren Abstände festgesetzt, um den Grundstückseigentümern keine vermeidbaren

Einschränkungen hinsichtlich der Platzierung ihrer Baukörper und somit auch der Ausnutzung ihrer Grundstücke aufzuerlegen.

7.5 Mindest- und Höchstgröße der Baugrundstücke

Es werden Festsetzungen einer Mindestgrundstücksgröße getroffen: Diese beträgt für Einzelhaus-Grundstücke 310 m², für Doppelhaus-Grundstücke 200 m² (je Doppelhaushälften-Grundstück) und für Hausgruppen-Grundstücke 140 m^2 je (Reihenhaus-)Grundstück.

Diese Begrenzung des Untermaßes von Baugrundstücken dient der Vermeidung von unangemessenen Grundstücksteilungen bzw. Verdichtungen (u. a. auch mit der Folge eines übermäßigen, der gewünschten Gebietsstruktur nicht angepassten Fahrzeug-Verkehrs) und somit insgesamt zur Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse.

Die gleichzeitig getroffene Festsetzung von Höchstgrundstücksgrößen soll hingegen zum einen dazu dienen, dass nicht überproportional große Baugrundstücke entstehen, die zum einen dem Gebot des sparsamen Umganges mit Grund und Boden entgegenstehen und einen hohen Flächenverbrauch zur Folge haben. Zum anderen soll aber auch eine übermäßig hohe Bezugsgröße für die Grund- und die Geschossflächenzahl vermieden werden, was wiederum übermäßig große, aus ortsbildästhetischen und städtebaulichen Gründen hier unerwünschte Baukörper ermöglichen würde.

Die dafür gewählten Maße von 700 m^2 für Einzelhaus-Grundstücke, von 450 m^2 für Doppelhaushälften-Grundstücke und 350 m² für Hausgruppen-Grundstücke belassen andererseits aber durchaus noch hinreichende Spielräume auch für einige größere Parzellen.

7.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze, Garagen sowie sonstige bauliche Anlagen, die nach LBauO in den Abstandsflächen zulässig sind, sind - zur Gewährleistung einer möglichst guten Ausnutzung der überbaubaren Flächen zu Wohnzwecken – innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche erlaubt, sofern dem keine sonstigen Festsetzungen oder nachbarrechtliche Vorgaben entgegenstehen.

Damit derartige oberirdische Anlagen aber nicht störend im Bereich der Straßenflucht wirken, müssen sie außerhalb der Baugrenzen einen Mindestabstand zu angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen, zu öffentlichen Fußwegen und Wirtschaftswegen von 3 Metern aufweisen.

Ebenfalls zur weiteren Forcierung einer möglichst guten Ausnutzung der überbaubaren Flächen zu Wohnzwecken und angesichts der ausreichend bemessenen Grundstücksgrößen sind Garagen sowie Carports bzw. überdachte Stellplätze unter den in den textlichen Festsetzungen definierten Bedingungen auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Für die Errichtung von Garagen gelten die folgenden Vorgaben:
Die Breite der gesamten Garagenanlage wird auf 6,50 m beschränkt, um allzu breite, die ansonsten üblichen Gebäude-Proportionen sprengende Anlagen auszuschließen.

Der festgesetzte Abstand der Garage zur Erschließungsstraße (Zufahrt) muss mindestens 5,0 m betragen, um einer dem Orts- und Straßenbild abträglichen Platzierung im straßennahen Bereich vorzubeugen und um ausreichenden Spielraum für ein Fahrzeug vor der Garage zur Verfügung zu stellen. Aufgrund der geringeren Außenwirkung gilt diese Abstands-Vorgabe aber ausdrücklich nicht für offene Garagen (Carports / überdachte Stellplätze), für deren Errichtung außerhalb dieses Bereiches in der Regel nur wenige Spielräume existieren.

Zur Verminderung übermäßiger Versiegelungen bzw. Bodenbefestigungen sowie zur Verbesserung des Nachbarschutzes wird aber auch ein Höchstabstand der Garage zur Erschließungsstraße von 10 Metern festgesetzt.

7.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Die Beschränkung auf maximal 2 Wohnungen im Teilbereich des WA 1 und WA 2 pro Wohngebäude (d. h. 2 Wohnungen pro Einzelhaus sowie auf 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte und Hausgruppenhälfte) und 3 Wohnungen im Teilbereich des WA 3 dient einer angemessenen Auslastung des Wohngebietes, bei gleichzeitiger Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse. Sie erfolgt unter Berücksichtigung der infrastrukturellen Bedingungen und der zu erwartenden bzw. zu begrenzenden Belastung durch den Kfz.-Verkehr.

Da die maximale Anzahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nur gebäude-, nicht aber grundstücksbezogen festgesetzt werden kann und eine Doppelhaushälfte auf eigenem Grundstück als eigenständiges Wohngebäude anzusehen ist, wird für diese explizit – im Gegensatz zum ´reinen` Einzelhaus – eine Beschränkung auf 1 Wohnung festgesetzt. Somit soll gerade dem Missverständnis vorgebeugt werden, dass in einem Doppelhaus 4 Wohneinheiten möglich sein könnten, was hier aus infrastrukturellen Gründen nicht erwünscht ist.

7.8 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Anfallendes Oberflächenwasser ist weitestmöglich zur Versickerung zu bringen oder zurückzuhalten soweit es nicht genutzt bzw. verwertet werden kann. Aufgrund dieses Zielkonzeptes befindet sich in den nördlichen Randbereichen des Plangebietes eine Fläche für die Ableitung, Rückhaltung und/oder Versickerung von Oberflächenwasser.

Gleichzeitig soll diese Fläche aber auch die Aufgabe erfüllen, eine naturnahe, ästhetisch, optisch und lokalklimatisch wirksame Randstruktur des geplanten Neubaugebietes an der Grenze zur freien Landschaft zu bilden, wozu auf diesen Flächen gleichzeitig die Pflanzung von Einzelbäumen und Gehölzgruppen in den Randbereichen der funktional erforderlichen Entwässerungsanlagen vorgenommen werden kann.

Umfang, Art und genaue Standorte der Pflanzungen und Ansaaten können aber erst im Zuge der konkreten Entwässerungsplanung - in Abstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (Mainz) - abschließend festgelegt werden, sodass derartige Maßnahmen im Bebauungsplan noch nicht verbindlich festgelegt werden können.

Um einen möglichst rückstaufreien Abfluss des Wassers sowie eine funktionale Optimierung der Versickerung und Rückhaltung zu gewährleisten, sind die Gräben und Versickerungsflächen entsprechend zu pflegen.

7.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in Verbindung mit Öffentlichen Grünflächen

Gestaltung der Öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“

Im Randbereich der westlichen Notzufahrt und des südlichen Rad- und Fußweges werden Flächen für Verkehrsbegleitgrün im Bebauungsplan festgesetzt, um auch in diesen Bereichen zumindest kleine gestalterische und lokalklimatisch wirksame Akzente im öffentlichen Raum zu setzen.

Diese Flächen können, abgesehen von den ggf. mit einem Pflanzgebot für Einzelbäume belegten Standorten, beliebig mit Gehölzen, Bodendeckern, Stauden und oder Wiesen- bzw. Rasenflächen, ggf. mit Sitz- oder Spielelementen, als Grünfläche gestaltet werden.

Gestaltung der Öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Randeingrünung“
Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Randeingrünung“ am westlichen und südlichen Rand des Neubaugebietes dient der Eingrünung des neuen Baugebietes in Richtung der freien Landschaft. Hier ist zunächst eine Reihe mit Bäumen II. Ordnung herzustellen, wobei die nach Nachbarschaftsrecht einzuhaltenden Grenzabstände gegenüber den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen besonders zu beachten sind. Bei der Unterpflanzung ist eine lockere Strauch-Anordnung zu sichern bzw. eine Heckenpflanzung zu vermeiden, um nicht den dafür allzu engen Vorgaben des Landesnachbarrechtsgesetzes zu unterliegen; daher werden entsprechende Vorgaben festgesetzt.

7.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Geltungsbereiche B und C

Da – wie in dem Umweltbericht erläutert wird - der vollständige umwelt- bzw. naturschutzfachliche Ausgleich nicht im Geltungsbereich des Eingriffsgebietes gewährleistet werden kann, sind gemäß § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB „*an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs*“ weitere aufwertende Maßnahmen auf entsprechenden externen Flächen für Ersatzmaßnahmen notwendig. Diese bilden die Geltungsbereiche B und C des Bebauungsplanes.

Die externe Kompensation setzt sich wie folgt zusammen:

Geltungsbereich B: Der Geltungsbereich B setzt sich aus den Flurstücken 46/1 und 47/1 (nur teilweise) in Flur 4 der Gemarkung Freimersheim zusammen. Das Flurstück 46/1 weist eine gewisse Vorbelastung auf, da Teilflächen des Flurstücks bereits für den Ausgleich anderer Bebauungspläne herangezogen wurden. Nach Abzug dieser Flächen bleibt ein Kompensationsvolumen insgesamt ca. **8.610 m²** über, welches für den Ausgleich des Bebauungsplanes „Obermühlstraße – West“ herangezogen werden kann.

Geltungsbereich C: Der Geltungsbereich C umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 29 in Flur 2 innerhalb der Gemarkung Freimersheim und stellt gleichzeitig deine CEF-Maßnahmenfläche dar. Das Kompensationsvolumen dieses Geltungsbereichs umfasst ca. **3.400 m²**.

Durch entsprechende Maßnahmen die im Umweltbericht des Bebauungsplans gefasst wurden kann das Vorhaben als ausgeglichen angesehen werden.

Gewässerschutzstreifen

Zum Erhalt der naturnahen Gehölzstrukturen im Norden, werden die betroffenen Grün- und Wasserflächen mittels eine § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Fläche planungsrechtlich gesichert. Ziel der Schutzfläche ist der Erhalt der naturnahen Auenstrukturen. Rodungen von Gehölzen in diesem Bereich müssen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden. Weitere Details zu die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB geschützten Flächen sind dem Umweltbericht - welcher Bestandteil des Bebauungsplans ist – zu entnehmen.

7.11 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

In einem vom Planungsträger beauftragten schalltechnischen Gutachten wurden Aussagen zu dem erforderlichen Lärmschutz der Wohnbebauung gegenüber dem angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb im Westen getroffen. Die Untersuchungen ergaben eine z.T. deutliche Überschreitung der Immissions-Orientierungswerte der DIN 18005. Daher wurde den vom Gutachter formulierten Bedenken, zur Erzielung von gesunden Wohnverhältnissen (sowie von Planungssicherheit), durch die folgende Kombination von Maßnahmen entsprochen:

- Es soll eine ca. 76 m lange Lärmschutzanlage (evtl. eine Wall-/ Wandkombination) in einer straßenseitigen Höhe von 4,0 m – gemäß dem Vorschlag des Gutachters – errichtet werden.
- Es wird eine Abknickung am westlichen Rand (entlang des Geltungsbereiches) vorgesehen werden. Durch die Herstellung der 4,0 m hohen Lärmschutzmaßnahme ist eine pegelmindernde Wirkung aufgrund der Höhe vor allem im Erdgeschoss wahrnehmbar. Dadurch kann bereits der Schutz der Geschosse und der Außenwohnbereiche zu jeder Tageszeit gewährleistet werden.

<u>Gestaltung des Lärmschutzwalls</u>

Die genaue Art der Bepflanzung des geplanten Lärmschutzwalls bzw. der Böschungen und Randbereiche einer evtl. Wall-/Wand-Kombination bleibt einer Ausführungsplanung überlassen. Festgesetzt wird allerdings, dass die Böschungsseiten mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu begrünen sind, und dass dabei eine höhengestufte und abwechslungsreiche Pflanzung von (vor allem in der Anwuchsphase trockenheitsverträglichen) Gehölzen vorzunehmen ist. Dies dient dazu, die Wirkung des Walls als mehr oder weniger geometrisch regelmäßiger ´Erd-Körper` zu kaschieren oder zumindest zu mindern. Daher sollten bodendeckende Pflanzen nur in untergeordnetem Maße als ´Füll-Pflanzen` und keinesfalls großflächig mit einer Art verwendet werden.

Soweit technische Elemente (Wand, Gabionen o.a.) den geplanten Lärmschutzwall ersetzen oder ergänzen, entfallen die genannten Vorgaben bzw. sind diese Vorgaben auf die bepflanzbaren Teilflächen zu beschränken.

<u>Umweltfreundliche Beleuchtung</u>

Die zur Beleuchtung getroffenen Festsetzungen, dass

- für Mastleuchten nur (möglichst warmweiß bis neutralweiß getönte) LED-Lampen (mit möglichst geringem Blauanteil im Spektrum zwischen 2.000 bis 3.000 Kelvin Farbtemperatur) zulässig sind, sofern dem keine technischen Regeln entgegenstehen,
- dass Abstrahlungen in nicht notwendig auszuleuchtende Bereiche oder in den Himmel zu vermeiden sind, und
- dass die Beleuchtungsdauer und die Lichtstärke auf das gestalterisch und funktional Notwendige zu beschränken sind,

werden - nach § 9 Abs. 1 Nr. - vor allem aus immissionsschutzrechtlichen sowie aus tierökologischen und aus landschaftsästhetischen Gründen getroffen.

Die genannten Beleuchtungsmedien sollen zum einen aufgrund ihrer höheren Umweltverträglichkeit gegenüber der nachtaktiven Fauna verwendet werden. Diese Beleuchtungskörper besitzen aufgrund der fehlenden UV-Abstrahlung, der geringen Lichtemission im blauen Spektralbereich, des geringen Streulichtanteils und der (verglichen mit herkömmlichen Lampen) unbedeutenden Wärmeentwicklung ein besonders niedriges Anlockungs- und Gefährdungspotenzial für nachtaktive Insekten.

Schließlich weisen LED-Lampen bekanntlich ökonomische Vorteile gegenüber herkömmlichen Leuchtkörpern auf (lange Lebensdauer und hohe Lichtausbeute).

Eine Ausnahme wird für Pollerleuchten oder vergleichbare Leuchten zugelassen, die in Höhen von maximal 1,20 m platziert werden und der funktional notwendigen Ausleuchtung dienen, zumal diese in der Regel die o.g. Nachteile nicht aufweisen.

7.12 Sonstige Anpflanzungen

Mehrere textliche und zeichnerische Festsetzungen zu Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sollen dazu beitragen, dass ein möglichst hoher Durchgrünungsgrad erzielt wird. Damit sollen die bekannten daraus resultierenden ortsbildästhetischen und lokalklimatischen Gunstwirkungen erzielt werden, welche nicht nur den künftigen Nutzern, sondern auch weiteren Teilen der umgebenden Bestands-Bebauung zugutekommt.

7.13 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind

Die auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB getroffene textliche Festsetzung, dass die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und Stützmauern (einschließlich unterirdischer Stützbauwerke, wie z. B. Rückenstützen von Einfassungen des Straßenoberbaus), soweit sie außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken zulässig sind, dient der Sicherung der Erfordernisse der noch nicht vorliegenden Straßenfachplanung.

Die von diesen Anlagen in Anspruch genommenen privaten Grundstücksflächen verbleiben aber weiterhin in der Nutzung der jeweiligen Grundstückseigentümer und stehen diesen zur privatnützigen Verwendung soweit uneingeschränkt zur Verfügung, wie sie die Funktion der jeweiligen Anlage (Böschungsfläche, Stützbauwerk o. ä.) nicht beeinträchtigen. Dies gilt etwa für Anpflanzungen oder eine Nutzung als Garten- und Freizeitfläche. Selbst bauliche Nutzungen, wie etwa die Errichtung einer Grundstückszufahrt, eines Stellplatzes oder einer Garage, werden auf der Böschungsfläche bzw. dem stützenden Bauwerk in vielen Fällen nicht ausgeschlossen sein, solange diese Anlagen die Funktion der Anlage nicht beeinträchtigen (und soweit andere Festsetzungen dem nicht entgegenstehen).

Anmerkung zu den rechtlichen Folgen: Die vorstehende Festsetzung alleine berechtigt den Straßenbaulastträger gemäß aktueller Rechtsprechung (BVerwG, Urteil vom 27.08.2009 - Aktenzeichen 4 CN 5.08) aber noch nicht zur Umsetzung der damit planungsrechtlich gesicherten Maßnahmen; vielmehr muss er sich vor der Herstellung und Unterhaltung des Vorhabens das aus der Eigentümerposition (§ 903 Satz 1 BGB) fließende Nutzungsrecht vom Grundstückseigentümer verschaffen.

Die erforderliche Berechtigung kann sich der Straßenbaulastträger bspw. über die Belastung des betroffenen Grundstücks mit einem planakzessorischen städtebaulichen Recht gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauGB verschaffen (wofür der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 1 Satz 2 BauGB ausdrücklich die Grundlage bildet), aber auch über den freihändigen Erwerb des betreffenden Grundstücks oder über andere auf die Rechtsübertragung gerichtete vertragliche Instrumente.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In Abschnitt 2. der Textfestsetzungen werden mehrere gestalterische Festsetzungen getroffen.

Durch diese Festsetzungen soll in diesem südlichen Ortsrandbereich ein mehr oder weniger geschlossenes Erscheinungsbild hinsichtlich der genannten Gestaltelemente gewahrt bzw. erzielt werden und sich auch die entstehende Bebauungs-´Landschaft` möglichst harmonisch an die gewachsene Ortsstruktur anfügen.

Dabei wird durchaus auch Bezug genommen auf die Gestaltung der östlich folgenden Alt-Bebauung, mit dem das neue Baugebiet künftig visuell korrespondieren wird. Mehr oder weniger signifikante Abweichungen von der hier noch (in Form und Farbe) relativ homogenen Dachlandschaft, bspw. durch Dacheindeckungen in bunten Modefarben o.ä., würden einen gestalterischen Bruch und somit auch unerwünschte Beeinträchtigungen der Harmonie des Ortsrandbildes nach sich ziehen, die der Gemeinderat vermeiden möchte.

Dies gilt nicht nur für den neu geplanten Siedlungsteil, sondern auch und gerade für die vorhandenen angrenzenden Siedlungsabschnitte, die vor solchen Erscheinungen geschützt werden sollen.

Daher hat der Planungsträger, nach ausgiebiger Erörterung in den Gremien, mehrere Festsetzungen beschlossen, die dazu dienen sollen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen vom Orts- oder Landschaftsbild fern zu halten, ohne aber gleichzeitig den Bauverantwortlichen allzu viel Gestaltungsspielraum zu nehmen. Aus diesem Grunde werden auch jeweils möglichst breite Spektren für die einzelnen Gestaltungsparameter festgesetzt und nicht unverhältnismäßig eng gefasste Vorgaben.

Auch werden die Vorgaben auf wenige (dem Planungsträger für die Außenwirkung in den öffentlichen Raum wesentlich erscheinende) Elemente (Dächer, solare Energiegewinnung, Einfriedungen, Werbeanlagen, Abstellflächen für Müllgefäße o. ä.) beschränkt, während den künftigen Eigentümern die übrige Gestaltung von Gebäuden und Freianlagen freigestellt bleiben soll.

8.1 Dächer

<u>Dachform und Dacheindeckung</u>

Es sind mehrere gestalterische Festsetzungen zur Dachform, Dachaufbauten und zur Dacheindeckung erfolgt.

Es wurden dabei u. a. Festlegungen zu den zulässigen Dachformen getroffen. Zulässig sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer, Flachdächer, gegeneinander versetzte Pultdächer sowie Zeltdächer. Diese Formelemente sollen das künftig als einheitliches zusammenhängendes Gebiet wahrnehmbare Neubaugebiet prägen, wobei die infolge der Topografie gegebene gestalterische Korrespondenz mit den gemeinsam wahrnehmbaren Ortsrandbereichen bewusst hergestellt werden soll.

Für das Teilgebiet WA2 gilt dies jedoch nur eingeschränkt. Da dort ausschließlich Hausgruppen vorgesehen sind, wird das zulässige Dachformenspektrum in diesem Bereich bewusst auf Satteldächer und Flachdächer beschränkt. Andere Dachformen sind bei den vorgesehenen, räumlich eng zusammenhängenden Reihenhausstrukturen weder gestalterisch noch funktional sinnvoll. Die Einschränkung dient hier insbesondere der Sicherung eines ruhigen, homogenen Erscheinungsbildes der zusammenhängenden Bauzeilen und der Vermeidung einer unruhigen Dachlandschaft innerhalb dieses verdichteten Teilbereichs.

Diesem Gesamteindruck widerstünden insbesondere auch Dacheindeckungen, die – je nach Sonneneinstrahlung – auch unerwünschte, da stark außenwirksame und die Nachbarschaft mitunter störende Reflexionen hervorrufen können; daher werden glänzende bzw. reflektierende Dacheindeckungen grundsätzlich ausgeschlossen.

Eine Abweichung von dem oben genannten Formspektrum wird jedoch mit begrünten Dächern zugelassen, deren ökologischer Wert hier höher gewichtet wird als das beabsichtigte geschlossene Erscheinungsbild, zumal begrünte Dächer aufgrund der natürlichen Farbtöne diesbezüglich kaum störend wirken.

Auch die als architektonisches Gestaltungselement in den letzten Jahren verstärkt aufgekommenen und nachgefragten Metalldächer werden zugelassen, allerdings nur, wenn sie eben nicht glänzen oder reflektieren und wenn das Metall derart vollständig und dauerhaft beschichtet ist, dass jegliche Auswaschungen von Metallpartikeln (mit der möglichen Folge einer Belastung für Boden und Grundwasser) ausgeschlossen sind.

Dachaufbauten

Die getroffenen Vorgaben zur Gestaltung von Zwerchhäusern und Dacheinschnitten sollen die Integration in Orts- und Landschaftsbild (bei immer noch hohem Spielraum für verschiedene Bauweisen) sichern.

Die genannten Elemente werden lediglich in bestimmten Dimensionen und Abständen zu anderen Elementen bzw. zum höchsten Punkt des Hauptdaches zugelassen, um mehr oder weniger traditionelle Dachaufbauten und -proportionen zu fördern, die in der näheren Umgebung bisher auch eingehalten wurden.

Solare Energiegewinnung auf Dächern

Generell ist jedoch – unabhängig von den vorgenannten Restriktionen - die Installation von Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren zulässig, deren ökologische Gesamtwirkung (insbesondere zum Klimaschutz sowie zu einer dezentralen Energieversorgung) hier höher gewichtet wird als die ortsbildgestalterischen bzw. landschaftsästhetischen Belange.

Zur besseren gestalterischen Einbindung in die Dachelemente wird jedoch festgesetzt, dass die Neigung solcher Anlagen auf Hauptgebäuden dem des Daches entsprechen muss und der Überstand über der Dachhaut auf maximal 30 cm beschränkt wird; außerdem dürfen sie keinen Überstand über das Dach aufweisen.

Um die grundsätzlich erwünschte Solarenergienutzung aber im Einzelfall nicht unverhältnismäßig einzuschränken, wird eine Ausnahme-Regelung eröffnet, wonach von den vorstehend definierten Maßen und Vorgaben Abweichungen zugelassen werden können, wenn nachgewiesen wird, dass deren Einhaltung eine unverhältnismäßig hohe Einschränkung für den angestrebten Energieertrag zur Folge hätte.

8.2 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- **Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke**

Das Gebot der gärtnerischen Anlage der nicht für Stellplätze, Zufahrten, Eingänge oder Müllabstellplätze genutzten Anteile der Vorgartenbereiche soll die Nutzung dieser Bereiche als Arbeits- oder Lagerflächen verhindern, die häufig den Nachbarschaftsschutz beeinträchtigen und dem Ortsbild abträglich sind. Außerdem soll damit auch indirekt die innere Durchgrünung und somit die lokalklimatische und ästhetische Optimierung des Baugebietes gefördert werden.

Die Beschränkung der Vorgartennutzung dient der Sicherung der (in den Straßenraum wirksamen) inneren Durchgrünung des Baugebietes im (halb-)öffentlichen Raum, ohne jedoch den Nutzungsspielraum des Grundstücksbesitzers für notwendige Zufahrten bzw. Stellplätze allzu sehr einzuschränken.

Auch die Festsetzung dieser Vorgaben für die sonstigen nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke erfolgt aus den gleichen Gründen, hier nicht nur für die Wirkungen in den öffentlichen Raum, sondern auch aus Gründen des nachbarschaftlichen Rücksichtnahmegebotes.

Die getroffene Festsetzung, dass „*lose Stein- / Materialschüttungen (bspw. Schotter, Splitt, Kies, Glas), die nicht pflanzlichen Ursprungs sind*“, nicht zulässig sind, ist aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich geboten, da derartige „Gärten“ zahlreiche ökologische und lokalklimatische Nachteile aufweisen (im Folgenden seien nur die wichtigsten genannt), die letztlich auch öffentliche Belange berühren:

- Sie stellen eine vermeidbare Bodenversiegelung dar (bei wasserdurchlässigen Vliesen als Teilversiegelung, bei Folien gar als Vollversiegelung zu werten und daher auf die GRZ anzurechnen), welche die natürliche Grundwasserspeisung weiter verringert.
- Schotter-/Kiesflächen speichern im Sommer die Sonnenwärme und tragen zur Überhitzung der Städte und Gemeinden bei („Stadtklima-Effekt“).
- Diese Flächen sind in der Regel (zunächst) „biologisch tot“ - Pflanzen können nicht wurzeln, für Tiere sind sie weitgehend wertlos („Steinwüsten“).
- Wenn sich nach wenigen Jahren organische Substanz bildet (sofern Angewehtes nicht regelmäßig mit dem Laubbläser weggeblasen wird), wird häufig nach einigen Jahren mit giftigen Pestiziden (in anderen Ländern bereits komplett verboten) gegen dennoch wachsendes Grün vorgegangen (sehr häufig auch illegal, bspw. mit Mitteln wie Glyphosat).

In der vorzunehmenden Gesamtabwägung zwischen diesen öffentlichen bzw. ökologischen Belangen und den privaten Belangen der Grundstückseigentümer werden die erstgenannten Belange höher gewichtet.

Ausnahmen von diesem Steinschüttungs-Verbot sind lediglich zulässig für Traufstreifen in einer Breite von maximal 50 cm unmittelbar an der Hauswand, die der raschen Ableitung von Niederschlagswasser in den Untergrund dienen und daher eine wichtige Funktion auf einer vergleichbar kleinen Fläche erfüllen.

Das darüber hinaus festgesetzte Gebot der Anlage von Vegetationsstrukturen ohne die Verwendung von Kunststoffmaterialien dient u. a. auch dazu, die in jüngster Zeit verstärkt aufkommende Verlegung von Kunstrasen auszuschließen. Dieser wird energie- und materialintensiv aus Polyethylen (PE) und Polypropylen (PP) hergestellt, entlässt – auch ohne die inzwischen von Verboten betroffenen Gummi-Granulat-Füllungen - Kunststoffpartikel in die Umwelt und endet irgendwann als Plastikmüll; dies gilt es zu vermeiden.

- **Einfriedungen und Stützmauern**

Auch die textlichen Festsetzungen zu Einfriedungen und Stützmauern sollen nachteilige Wirkungen von regionaluntypischen, zum dörflichen Charakter nicht passenden oder unmaßstäblichen Mauern, Zäunen (so ausdrücklich Maschendrahtzäune) oder sonstigen Anlagen in den öffentlichen Raum hinein vermeiden. Die Vorgaben dazu beschränken sich aber auf die in den öffentlichen Raum hineinwirkenden bzw. diesen zumeist sogar entscheidend prägenden Vorgartenbereiche (Bereiche zwischen der Grundstücksgrenze entlang dieser öffentlichen Flächen und zu der zu dieser Grenze gewandten Baugrenze). Damit wird klargestellt, dass die Höhenbeschränkungen nicht nur auf der unmittelbaren Grundstücksgrenze gelten.

So sind in diesen Bereichen massive und somit stärker außenwirksame Elemente nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig, während lichtere und damit nach außen weniger ´geschlossen` wirkende Elemente (wie Zäune oder sonstige Elemente mit einem offenen (durchschaubaren) Anteil von mindestens 30 %) bis zu 1,50 m hoch errichtet werden können.

Hecken oder sonstige Pflanzungen hingegen, die auf den öffentlichen Raum zumeist eher belebend wirken, dürfen in Vorgartenbereichen in 2,0 m Höhe hergestellt werden, sofern die Grenzabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz eingehalten werden.

Es wird ausdrücklich festgesetzt, dass auch für Stützmauern grundsätzlich auch diese für Einfriedungen genannten Höhenbeschränkungen gelten. Allerdings können für Stützmauern Ausnahmen von dieser Beschränkung zugelassen werden, sofern diese infolge stärkerer Hangneigungen zur Sicherung zu einer öffentlichen Verkehrsfläche hin erforderlich werden.

- **Werbeanlagen**

Schließlich werden restriktive Aussagen zu Werbeanlagen getroffen, die zum Erhalt des immer noch ländlich geprägten Ortsbildes in der exponierten Lage auch in einem Allgemeinen Wohngebiet unbedingt notwendig erscheinen. Werbeanlagen sollen nur im Bereich des Erdgeschosses angebracht werden. Hiermit sollen Werbetafeln an exponierten Fassaden von (Wohn-)Gebäuden (häufig an Ortseinfahrten) verhindert werden, die das Orts- und Landschaftsbild zumeist nachteilig beeinflussen.

So sind vor allem stark außenwirksame Werbeanlagen unzulässig: Dies betrifft blendende, blinkende oder bewegliche Lichtwerbung, Werbeanlagen mit Laufschriften oder Wechselbildern bzw. Anlagen mit Intervallschaltung bei Leuchtreklame, Laserlichtwerbung nach Art sog. ´Skybeamer` o. ä. oder rotierende sowie anderweitig bewegliche bzw. bewegte Werbeanlagen. Neben ihrem „offensiven“ und häufig störenden Charakter (Stichwort „optische Umweltverschmutzung“) tragen einige der genannten Anlagen-Typen ohne Zweifel sogar dazu bei, wegen ihrer auf Ablenkung ausgerichteten Funktionen die Verkehrssicherheit zu gefährden.

Außerdem werden Flächen-Begrenzungen für Werbeanlagen festgesetzt, die nur in bestimmten Höchstmaßen errichtet werden sollen, um einen „optischen Wildwuchs“ solcher Elemente einzuschränken.

9. Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz

Zur angemessenen Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese sind in einem Umweltbericht (UB) gemäß den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht stellt somit die Ergebnisse der Umweltprüfung dar, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan.

Die Erarbeitung des Umweltberichtes folgt zur Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB – nach Rückmeldung der frühzeitig Beteiligten im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

10. Abwägung / Auswirkungen der Planung

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Demnach müssen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden.

Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. In deren Rahmen entscheidet sich der Planungsträger für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus den folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials
- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen Belange
- Abwägungsergebnis.

11. Umsetzung der Planung

Es sind keine besonderen Regelungen zur Umsetzung der Bebauungsplanung bzw. zur Realisierung etwa durch einen städtebaulichen Vertrag vorgesehen.

Die Umsetzung der Planung soll nach derzeitigem Stand durch das gesetzliche Bodenordnungsverfahren und durch die kommunale Trägerschaft der Erschließung mit Anwendung des gesetzlichen Beitragsrechts erfolgen.

11.1 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich überwiegend in Privatbesitz. Im Rahmen der Bodenordnung beabsichtigt die Ortsgemeinde in den Besitz vieler Grundstücke zu kommen um die Vergabe der Bauflächen gezielt steuern zu können.

11.2 Bodenordnung

Die Bodenordnung soll durch eine Baulandumlegung gemäß BauGB erfolgen.

11.3 Kosten, Finanzierung

Die noch nicht ermittelten Gesamtkosten für die Erschließung des geplanten Wohngebietes werden auf Grundlage der entsprechenden Satzungen bzw. Haushaltsansätze der Verbandsgemeinde Alzey-Land sowie der Ortsgemeinde Freimersheim finanziert.

Anlagen:

s. Inhaltsverzeichnis