

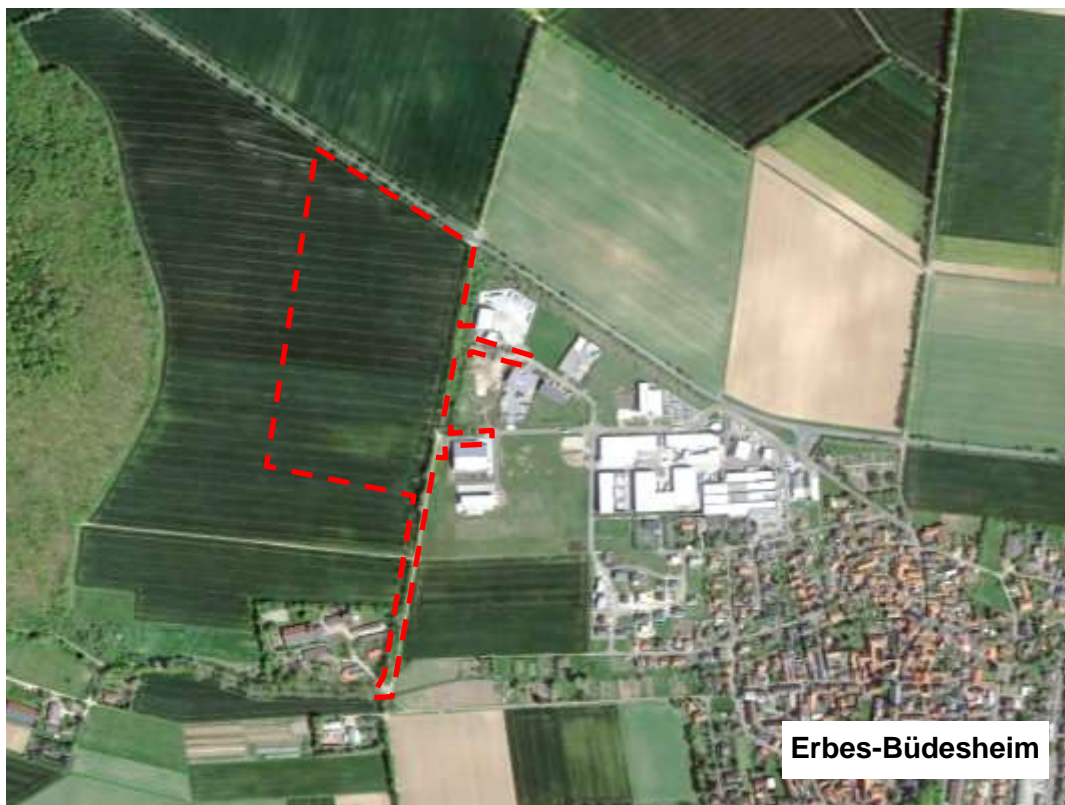


# **Bebauungsplan "An der Sandkaute West"** **1. Änderung**

in der Gemeinde Erbes-Büdesheim  
VG Alzey Land  
Kreis Alzey-Worms

**Satzungsexemplar**

**Begründung**



Dezember 2021

## **Gliederung**

<b>1.</b>	<b>Planungsanlass und Ziel der Planung</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Begründung der Änderung der Festsetzungen</b>	<b>6</b>
2.1	Dächer	6
2.2	Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)	6 6
<b>3</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>7</b>

## **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 0 Abgrenzung des Geltungsbereichs

## Quellenangaben

- **Geobasisdaten**  
Für die Abbildungen werden teilweise Grundlagen des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (LVermGeo) verwendet (© GeoBasis-DE/LVermGeoRP2002-10-15).
- **Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 im Bundesgesetzblatt (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. S.1802)
- **Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landespflege – BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 I Nr. 51 S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).
- **Landesnaturschutzgesetz (Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft – LNatSchG)** vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283f.), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583).
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**, neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 14b des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).
- **Landesnachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz (LNRG)** in der Fassung vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990, (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.02.2021 (GVBl. S. 66)

## 1. Planungsanlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Erbes-Büdesheim, in der Verbandsgemeinde Alzey-Land, Landkreis Alzey-Worms will den rechtskräftigen Bebauungsplan „An der Sandkaute West“ nach BauGB zum ersten Mal ändern.

Der rechtskräftige Bebauungsplan beinhaltet die Erweiterung des Gewerbegebietes „An der Sandkaute 4. Änderung“ südlich der überörtlichen Landesstraße L 409. Es ist das städtebauliche Ziel der Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim, das im Nordwesten der bebauten Ortslage anschließende gelegene Gewerbegebiet „An der Sandkaute West“ fortzuschreiben um eine verbesserte Vermarktung bei der individuellen Grundstückszuteilung und der Anordnung der technischen Erschließung (Ein- und Ausfahrt) zu ermöglichen.

Ziel der Änderungsplanung ist;

- die Entwicklung eines bedarfs- und nachfragegerechten Gewerbegebietes, welches an das bereits bestehende Gewerbegebiet anschließt, die dort vorhandene Erschließungsvoraussetzungen und die städtebaulichen Strukturen aufgreift und sinnvoll fortführt. Dies erfolgt durch Neuordnung der Grundstückszuschnitte, der Grundstücksein- und -ausfahrten.
- die Dachformen um das Satteldach zu erweitern
- die Festsetzungen zur Dachbegrünung zu konkretisieren und die Ziele zum Klimaschutz damit gleichzeitig sicherzustellen

Dadurch sollen die individuell erforderlichen Abweichungen und Befreiungen vermieden werden und ein rascher Ausbau der Arbeitsplätze vor Ort erzielt werden.

## Lage des Baugebietes

Das Plangebiet beinhaltet den gesamten Geltungsbereich von ca. 8,0 ha des genehmigten und rechtskräftigen Bebauungsplanes gemäß beiliegendem Lageplan.

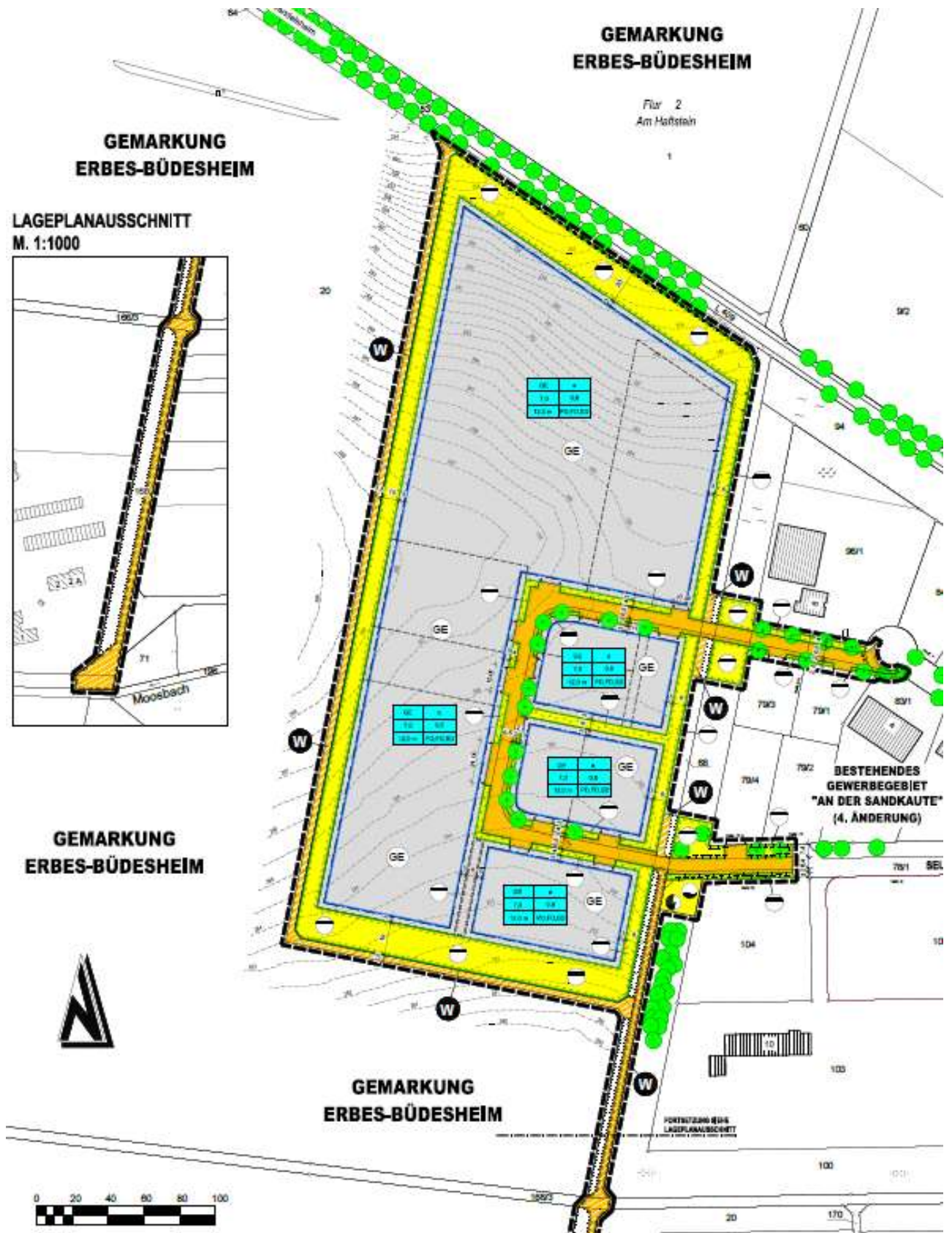


Abbildung 0 Abgrenzung des Geltungsbereiches

## 2. Begründung der Änderung der Festsetzungen

### 2.1 Dächer

Die Dächer der Gebäude sind als **Sattel-**, Pult- oder Flachdach auszuführen.

Begründung.

Es wird innerhalb des ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt, dass auch diese Dachform zur besseren und flexibleren Anwendung beim Entwurf der Gebäude zulässig ist.

### 2.2 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

#### **A4: extensive Dachbegrünung**

Je Baugrundstück sind mindestens 50 % der Dachflächen **mit einer max. Neigung von bis zu 15°** auf den dort entstehenden Gebäuden (Haupt- und Nebengebäude) dauerhaft und flächendeckend extensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss mindestens eine Dicke von 8 cm aufweisen. Für die Bepflanzung sind trockenheitstolerante, einheimische Kleingehölze, Stauden und Gräser zu verwenden.

***Von diesen Dachflächenbereiche sind bis zu 30 % der Dachfläche zulässig, für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für Dachterrassen.***

***Ausnahmen von der Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn die Anforderungen nur mit einem unverhältnismäßigen wirtschaftlichen Mehraufwand erfüllt werden können. Hierunter fallen zum Beispiel Hallen als Gebäude mit einem überwiegend nicht weiter unterteilten Innenraum, bei denen aufgrund ihrer Leichtbauweise (z.B. Trapezblech) eine Dachbegrünung wegen der statischen Mehrlast wirtschaftlich unzumutbar ist.***

Unterschreiten die vorgesehenen Gründächer 20 % der **Dachflächenbereiche**, sind die unversiegelten und gärtnerisch anzulegenden, privaten Grünflächen entsprechend zu erweitern, sodass insgesamt 40 % der Grundstücksfläche eine Vegetationsdecke aufweisen, als Lebensraum für die heimische Flora und Fauna zur Verfügung stehen und als Verdunstungs- und Versickerungsfläche genutzt werden können.

Begründung:

Die Konkretisierung schafft bauplanungsrechtliche Klarheiten über die unterschiedlichen Möglichkeiten der Dachbegrünung für Investoren und stellt sicher, dass der Klimaschutz Beachtung findet.

### 3 Zusammenfassung

Die Gemeinde Erbes-Büdesheim möchte die bestehende städtebauliche Situation nachhaltig bewahren und mitwirken bei der weiteren Schaffung von ortsnahe Arbeitsplätzen. Dies gelingt durch die flexible Reaktion auf die Bedarfe der Gewerbetreibende hinsichtlich ihrer Grundstückszuschnitte und hier insbesondere der Herstellung der Erschließung (Ein- und Ausfahrt).

Hinsichtlich der Umweltbelange ist mit keinen Restriktionen zu rechnen, da ausschließlich die überplanten Gebiete neu aufgeteilt wurden und die Zufahrtsbereiche neu angepasst wurden entsprechend den neu entstandenen Grundstücksaufteilungen. Es ist von daher kein Ausgleich für eine Neuversiegelung zu erbringen.

Die Konkretisierung der Festsetzungen zur Dachbegrünung stellt sicher, dass die Intension den Klimaschutz durch eine Dachbegrünung zu fördern erreicht wird, gleichzeitig werden die Belange der Investoren hinsichtlich der wirtschaftlichen Zumutbarkeit berücksichtigt. Die Aufnahme von Satteldächern ermöglicht größere Freiheiten bei der architektonischen und funktionalen Ausgestaltung der Gebäudeplanung.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung wären weiterhin Befreiungen im Zuge der Bauantragsverfahren zu erwarten. Mit der Aufnahme dieser Änderungen wird einer vermehrten Antragstellung in Form von isolierten Befreiungen entgegengewirkt.

#### Aufgestellt:

**SEILER – Ingenieure & Architekten GmbH**  
**Gartenstraße 8, 55232 Alzey**

Alzey, im Dezember 2021



Herbert von Bergen - Geschäftsführer



Dipl. – Ing. Uwe E. Franzreb