

Odernheim am Glan, 28.04.2025

# **Bebauungsplan „Zwischen der B 41 und dem Dornbach“, 6. Änderung**

**Begründung zur erneuten Beteiligung  
gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Stadt: Bad Sobernheim



Verbandsgemeinde: Nahe-Glan  
Landkreis: Bad Kreuznach

Verfasser: **Lucas Gräf, B. Sc. Ingenieur Raumplanung**  
**Martin Müller, Stadtplaner B.Sc. Raumplanung**

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>1 ANLASS &amp; ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>2 PLANGEBIET UND VORGABEN</b>	<b>3</b>
2.1 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	3
2.2 Verfahrenswahl	5
2.3 Landschaftspflege, Natur- und Artenschutz	5
<b>3 ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE VORLIEGENDE PLANUNGEN</b>	<b>5</b>
3.1 Landesentwicklungsprogramm	5
3.2 Regionaler Raumordnungsplan	8
3.3 Flächennutzungsplan	10
3.4 Bebauungsplan	11
3.4.1 Bestehender Bebauungsplan	11
3.4.2 Angrenzende Bebauungspläne	11
<b>4 BESTANDSANALYSE</b>	<b>12</b>
4.1 Bestehende Nutzungen	12
4.2 Erschließung	12
4.3 Gelände	12
4.4 Schutzgebiete und Schutzstatus	12
<b>5 PLANUNGSABSICHT (ZIELE)</b>	<b>17</b>
5.1 Grundzüge der Planung	17
5.2 Erschließung	17
5.3 Versorgungsleitungen	17
5.4 Entwässerung	17
5.5 Landschaftspflege, Natur- und Artenschutz	17
<b>6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>19</b>
<b>7 STÄDTEBAULICHE KENNDATEN</b>	<b>20</b>

## **1 ANLASS & ZIEL DER PLANUNG**

---

Die Stadt Bad Sobernheim beabsichtigt die 6. Änderung des im Jahr 2002 beschlossenen Bebauungsplans für das Teilgebiet „Zwischen der B41 und dem Dornbach“ für den Bereich eines Baugrundstücks (WR-Gebiet A, Gemarkung Sobernheim, Flur 16, Flurstück 622-8).

Das Grundstück mit ca. 742 m<sup>2</sup> bietet Potential zur Wohnraumerweiterung für Bad Sobernheim. Um einem geplanten Bauvorhaben auf dieser Fläche die Möglichkeit zur Umsetzung zu geben, soll der Bebauungsplan entsprechend geändert werden.

Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da das reine Wohngebiet (WR) bestehen bleibt. Demnach richtet sich die Bebauungsplanänderung nach dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB. Folglich kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Ein Umweltbericht ist demnach nicht erforderlich.

Gemäß dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, Beschluss vom 16. Mai 2017 - 4 B 24.16 -) wird darauf hingewiesen, dass die vorliegende Planung, nach Satzungsbeschluss durch den Stadtrat und Bekanntmachung, die vorherige Planung aufgehoben und vollständig durch die vorliegende ersetzt wird.

## **2 PLANGEBIET UND VORGABEN**

---

### **2.1 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs**

Der Geltungsbereich liegt im nördlichen Bereich der Stadt Bad Sobernheim in einem reinen Wohngebiet.

Nördlich grenzt Privatweg und dahinter zwei Doppelhäuser in der offenen Bauweise (WR-Gebiet C) an. Östlich grenzt eine Hausgruppe (WR-Gebiet A) an. Südlich verläuft ein Privatweg und dahinter befindet sich eine geschlossene Hausgruppe (WR-Gebiet E). Westlich verläuft die Stettiner Straße mit angrenzendem Doppelhaus (WR-Gebiet B).

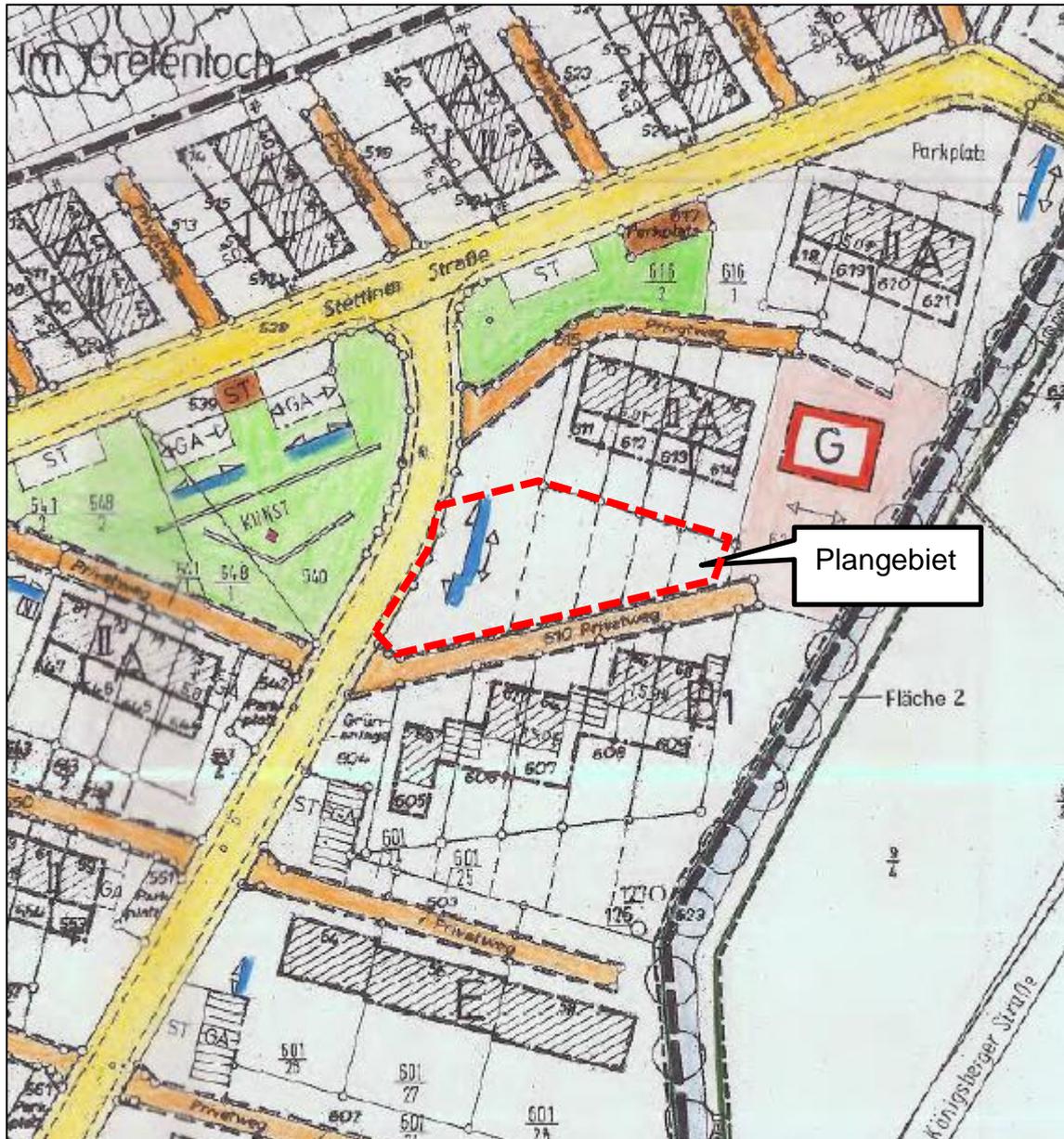


Abb. 1: Ausschnitt aus dem derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan für das Teilgebiet „Zwischen der B41 und dem Dornbach“ der Stadt Bad Sobernheim 2002; Plangebiet grob rot markiert durch Enviro-Plan 2025

Das Plangebiet liegt in der Flur 16 im Flurstück 622-8.

Es grenzt an folgende Flurstücke an:

Im Norden: Flur 16, Flurstück Nr. 622-7.

Im Osten: Flur 16, Flurstück Nr. 622-7.

Im Süden: Flur 16, Flurstück Nr. 610.

Im Westen: Flur 16, Flurstück Nr. 587-1.

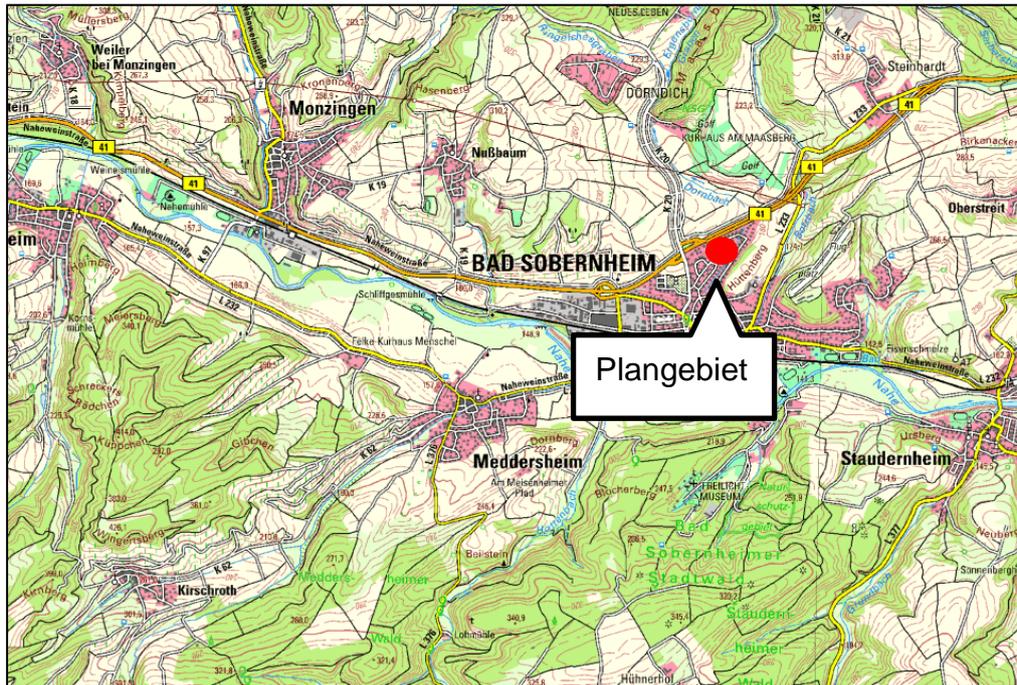


Abb. 2: Lageplan ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2019, dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>; Plangebiet grob rot markiert durch Enviro-Plan 2025

## 2.2 Verfahrenswahl

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan wurde das Verfahren gem. § 13 a BauGB gewählt, da hier die Nachverdichtung des bereits bestehenden Wohngebietes erzielt werden soll. Die hierfür maßgeblichen Anwendungsvoraussetzungen sind erfüllt.

## 2.3 Landschaftspflege, Natur- und Artenschutz

Das Gebiet liegt innerhalb des bebauten bzw. bebaubaren Bereichs, so dass hier keine besonderen naturschutz- und artenschutzfachlichen Aspekte, die über die allgemein geltenden Bestimmungen hinausgehen, zu berücksichtigen sind.

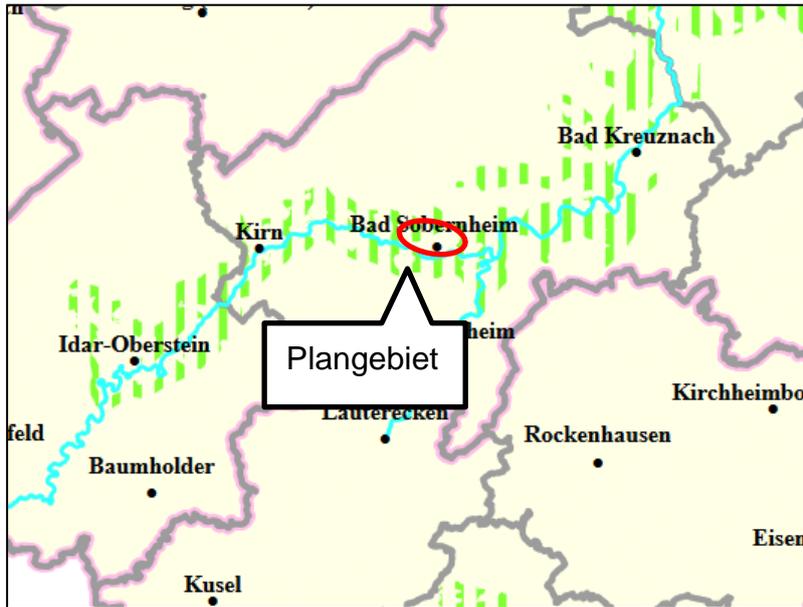
## 3 ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE VORLIEGENDE PLANUNGEN

### 3.1 Landesentwicklungsprogramm

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV) 2008 liegt die Stadt Bad Sobernheim innerhalb eines landesweit bedeutsamen Bereichs für den Freiraumschutz (Regionaler Grünzug), innerhalb eines landesweit bedeutsamen Bereichs für Erholung und Tourismus, innerhalb einer landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaft und innerhalb eines klimaökologischen Ausgleichsraums.

Zum landesweit bedeutsamen Bereich für den Freiraumschutz (Regionaler Grünzug) wird folgendes gesagt:

**Z 87** Die landesweit bedeutsamen Bereiche für den Freiraumschutz (s. Karte 7: Leitbild Freiraumschutz) sind durch die Regionalplanung mit Vorrangausweisungen für regionale Grünzüge bzw. Vorrang- und Vorbehaltsausweisungen für Grünzäsuren und Siedlungszäsuren zu konkretisieren und zu sichern.

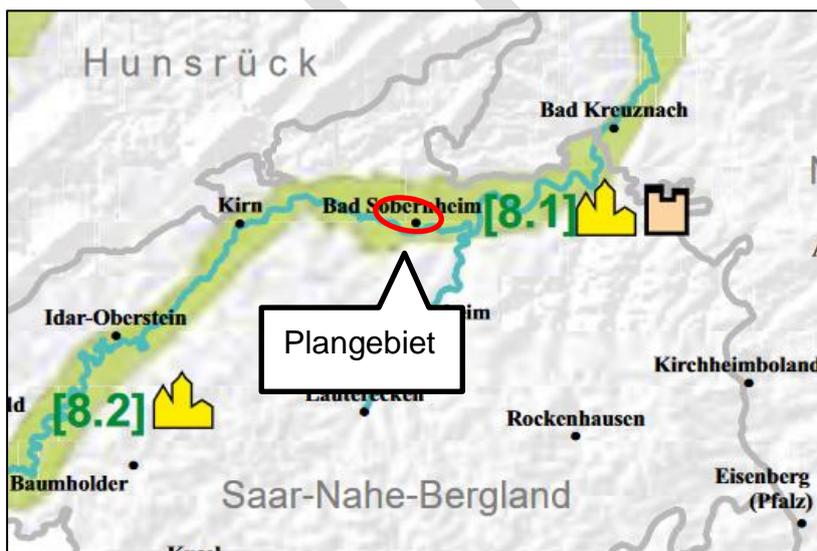


Landesweit bedeutsamer Bereich für den Freiraumschutz (Regionaler Grünzug)\*

Abb.3: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz, Karte 7 „Leitbild Freiraumschutz“; Plangebiet grob rot markiert durch Enviro-Plan 2025

Zur landesweit bedeutsamen Kulturlandschaft wird folgendes gesagt:

- Z 92** Die landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaften sind in ihrer Vielfältigkeit unter Bewahrung des Landschafts-Charakters, der historisch gewachsenen Siedlungs- und Ortsbilder, der schützenswerten Bausubstanz sowie des kulturellen Erbes zu erhalten und im Sinne der Nachhaltigkeit weiterzuentwickeln.
- Z 93** Die Regionalplanung konkretisiert die historischen Kulturlandschaften in Kooperation mit den berührten Fachplanungen und weist auf der Grundlage von Kulturlandschaftskatastern weitere, regional bedeutsame Kulturlandschaften aus.



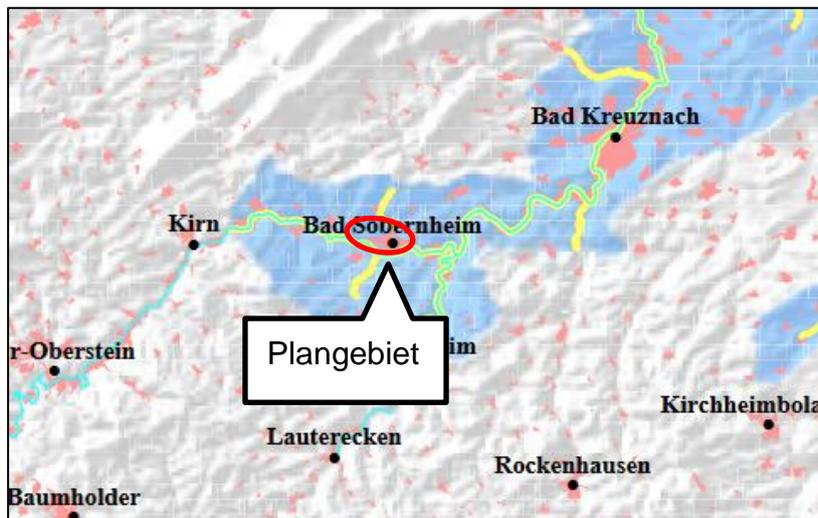
Landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaft

Abb. 4: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz, Karte 10 „Historische Kulturlandschaften“; Plangebiet grob rot markiert durch Enviro-Plan 2025

Zum klimaökologischen Ausgleichsraum wird folgendes gesagt:

**G 113** Die klimaökologischen Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen (s. Karte 14: Klima) sollen aufgrund ihrer besonders günstigen Wirkungen auf klimatisch und lufthygienisch belastete Siedlungsbereiche weitgehend von beeinträchtigenden Planungen und Maßnahmen freigehalten werden

**Z 114** Die klimaökologischen Ausgleichsflächen und Luftaustauschbahnen (s. Karte 14: Klima) sind durch die Regionalplanung durch Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten zu konkretisieren und zu sichern.



Nachrichtlicher Fachbeitrag:

 Klimaökologischer Ausgleichsraum

Abb. 5: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz, Karte 14 „Klima“; Plangebiet grob rot markiert durch Enviro-Plan 2025

Über den landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus sagt das LEP folgendes aus:

**Z 134** Die Erholungs- und Erlebnisräume (s. Karte 9: Erholungs- und Erlebnisräume) sowie die landesweit bedeutsamen Bereiche für Erholung und Tourismus (s. Karte 18: Leitbild Erholung und Tourismus) bilden gemeinsam eine Grundlage für die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten der regional bedeutsamen Gebiete für Erholung und Tourismus.

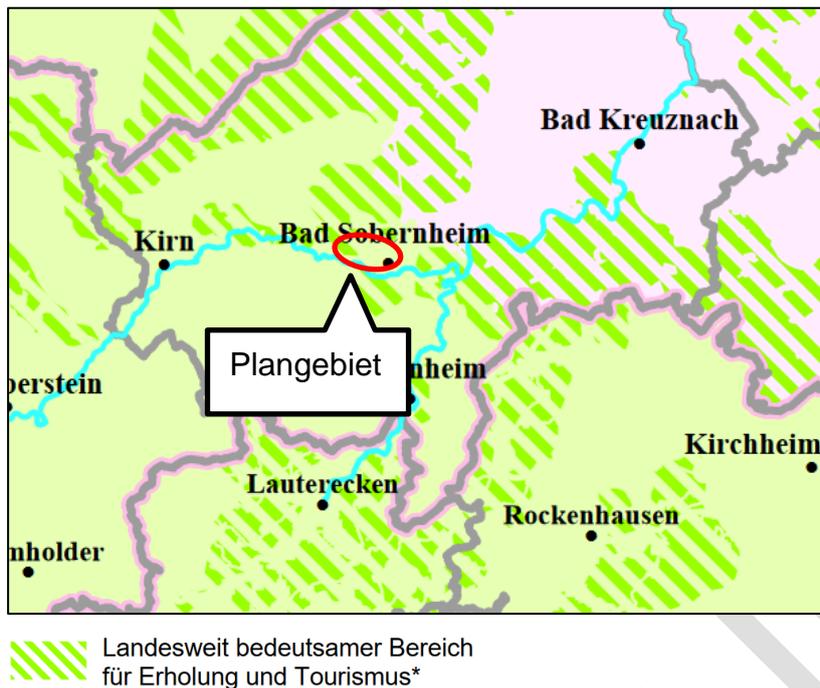


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz, Karte 18 Leitbild „Erholung und Tourismus“; Plangebiet grob rot markiert durch Enviro-Plan 2025

Weiterhin sagt das LEP folgendes aus:

**Z 31:** *Die qualitative Flächenneuinanspruchnahme ist bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächeninanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Dabei ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Die regionalen Planungsgemeinschaften und die Gebietskörperschaften leisten hierzu einen – an den regional unterschiedlichen Ausgangsbedingungen orientierten – Beitrag.*

Insgesamt werden die Ziele und Grundsätze des LEP eingehalten.

Weitere konkretisierte Vorgaben werden erst im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe im folgenden Kapitel gemacht.

### 3.2 Regionaler Raumordnungsplan

Des Weiteren wurden die raumordnerischen Darstellungen des regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe (ROP) von 2014, Zweite Teilfortschreibung für die Sachgebiete Siedlungsentwicklung und -struktur sowie für das Sachgebiet Rohstoffsicherung in der Fassung der Teilfortschreibung vom 20.06.2016 (verbindlich durch Bekanntmachung des Genehmigungsbescheids im Staatsanzeiger für Rheinland-Pfalz am 19. April 2022) betrachtet.

Die Fläche liegt nach der Karte zum Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014 in einer Siedlungsfläche Wohnen. Die Stadt Bad Sobernheim liegt eingebettet in einem Regionalen Grünzug und einem Vorbehaltsgebiet für Freizeit, Erholung und Landschaftsbild. Nördlich und südöstlich grenzt ein Vorranggebiet Grundwasserschutz an.

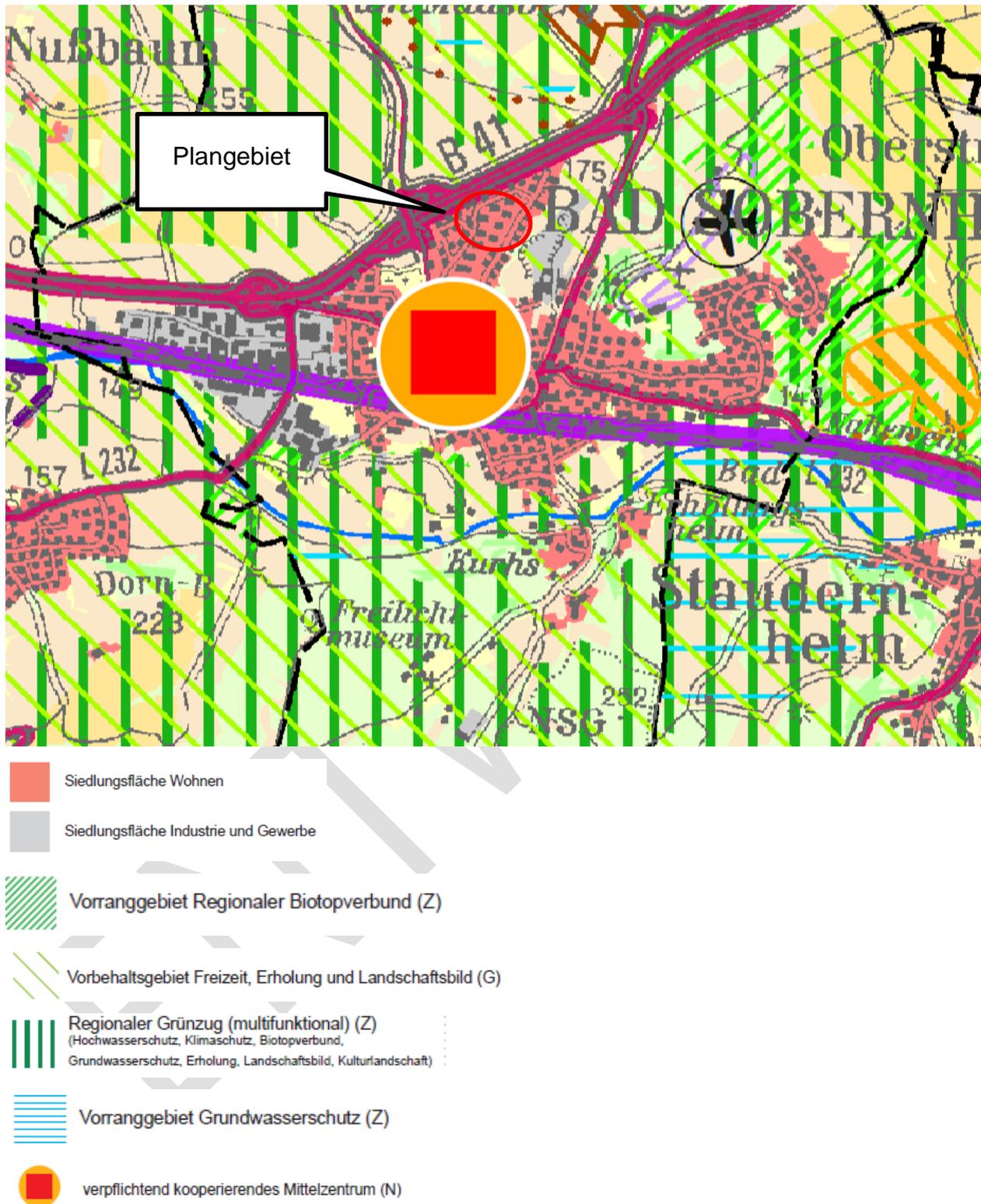


Abb. 7: Ausschnitt aus dem derzeit rechtsgültigen Regionalplan Rheinhessen-Nahe 2014; Plangebiet grob rot markiert durch Enviro-Plan 2025

Zu dem Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild sagt der ROP folgendes aus:

**G 105** *Zur Sicherung der regional bedeutsamen Gebiete für Erholung und Tourismus weist der Regionalplan Vorbehaltsgebiete aus. In diesen Vorbehaltsgebieten sollen der hohe Erlebniswert der Landschaft und die für die Erholung günstigen heil- und bioklimatischen Bedingungen erhalten bleiben.*

**GN 111** *Für Teilräume mit besonderem Freizeit- und Erholungswert sollen gebietsbezogene Gesamtkonzepte erarbeitet werden, die auf eine stärkere Kooperation der zugehörigen Gemeinden im Freizeitbereich abzielen und die durch die Bauleitplanung entsprechend abgesichert werden sollen.*

Durch das Planvorhaben erfolgt eine Innenverdichtung, sodass keine wesentliche Beeinträchtigung des Vorbehaltsgebiets erfolgt.

Zu dem Regionalen Grünzug schreibt das ROP:

**Z 53** *In den regionalen Grünzügen und Grünzäsuren dürfen nur Vorhaben zugelassen werden, die die Funktionen des Regionalen Grünzuges bzw. der Grünzäsuren nicht beeinträchtigen oder unvermeidlich und im überwiegenden öffentlichen Interesse unabdingbar notwendig sind. In den Regionalen Grünzügen ist eine flächenhafte Besiedelung, in den Grünzäsuren ist eine Bebauung grundsätzlich nicht zulässig.*

Da durch das Planvorhaben eine Ergänzung an den bestehenden Siedlungskörper erfolgt, wird der Regionale Grünzug, der den Siedlungskörper umgibt, nicht beeinträchtigt.

Hinsichtlich der nachhaltigen Siedlungsentwicklung steht im ROP Rheinhessen-Nahe 2014:

**G 23** *Zum nachhaltigen Schutz des Freiraumes, der Schonung seiner ökologischen und wirtschaftlichen Tragfähigkeit, seiner Funktionen als Naherholungsraum für die Bevölkerung sowie zum sozialen Ausgleich sollen neben dem Oberzentrum auch die Mittel- und Grundzentren in den hochverdichteten Räumen und Verdichtungsräumen mit konzentrierter Siedlungsstruktur gemäß LEP IV bei der zukünftigen Wohnbauflächenentwicklung, auf den dafür geeigneten Flächen, verstärkt geförderten Geschosswohnungsbau entwickeln.*

Der Ansatz des Leitbildes der Siedlungsentwicklung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wird mit der vorliegenden Planung erfüllt.

### **3.3 Flächennutzungsplan**

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nahe-Glan (ehemalige VG Bad Sobernheim) weist den Geltungsbereich in Stadt Bad Sobernheim aktuell als Wohnbaufläche aus.

Die derzeitigen Festsetzungen entsprechen der geplanten Nutzung.

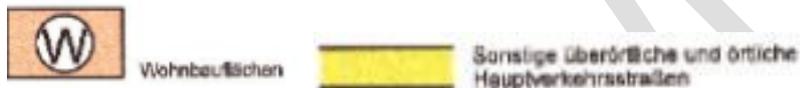
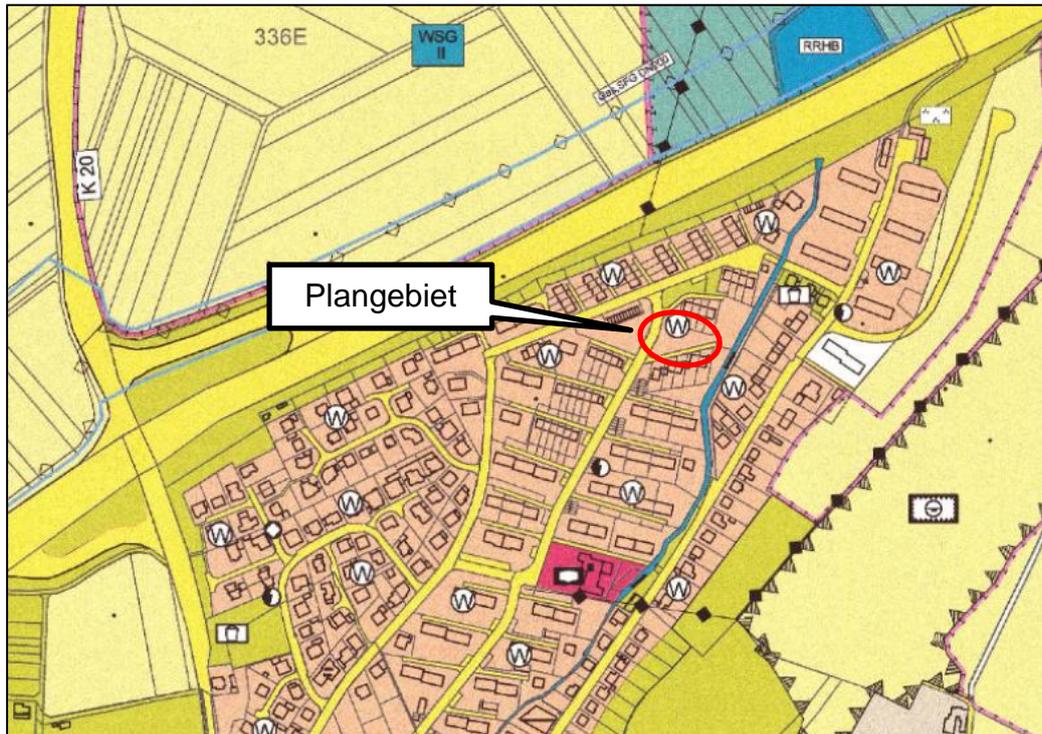


Abb. 8: Ausschnitt aus dem derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nahe-Glan (ehemalige VG Bad Sobernheim); Plangebiet grob markiert durch Enviro-Plan 2025

### 3.4 Bebauungsplan

#### 3.4.1 Bestehender Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt in im aktuell gültigen Bebauungsplan für das Teilgebiet „Zwischen der B41 und dem Dornbach“ aus dem Jahr 2002.

Teilweise entsprechen die aktuellen Festsetzungen im WR-Gebiet A nicht dem geplanten Maß, sodass geringfügige Anpassungen innerhalb des Änderungsbereichs erfolgen müssen, damit das vorgesehene Bauvorhaben ermöglicht werden kann.

#### 3.4.2 Angrenzende Bebauungspläne

Der Änderungsbereich liegt innerhalb eines Bebauungsplanes, der nahezu flächendeckend Wohnnutzung ausweist.

## 4 BESTANDSANALYSE

### 4.1 Bestehende Nutzungen

Das Gebiet ist nahezu vollständig mit Wohngebäuden bebaut. Nur auf wenigen Parzellen besteht noch Bau- und Entwicklungspotenzial.

### 4.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung, wie auch die weiteren Erschließungen mit technischen Infrastrukturen wie Strom-, Wasser- und Kommunikationsleitungen der umliegenden Wohngebäude erfolgt bisher über die Berliner Straße sowie die daran anschließenden Privatwege.

### 4.3 Gelände

Das Gelände ist weitgehend eben mit einem minimalen Gefälle von 174 m im Westen auf 172 m im Osten (NHN).

### 4.4 Schutzgebiete und Schutzstatus

Innerhalb des Plangebietes finden sich keine Schutzgebiete. Weitere Schutzgebiete in der Umgebung werden in den folgenden Tabellen aufgelistet:

#### Internationale Schutzgebiete / IUCN in räumlichem Wirkungsbezug zum Plangebiet

Schutzgebietskategorie	Suchraum	Name	Schutzgebiets-Nr.	Lage zum Plangebiet
Nationalpark	2.000 m	/		
Biosphärenreservat	2.000 m	/		
VSG Vogelschutzgebiet	4.000 m	Nahetal	VSG-6210-401	Südlich ca. 1.300 m entfernt
FFH Fauna-Flora-Habitat	2.000 m	Nahetal zwischen Simmertal und Bad Kreuznach	FFH-6212-303	Östlich ca. 500 m entfernt; Nördlich ca. 570 m entfernt; Südwestlich bis südöstlich ca. 1.400 - 1.800 m entfernt
FFH-Lebensraumtypen	1.000 m	Naturnahe Kalk-Trockenrasen und deren Verbuchungsstadien (Festuco-Brometalia)(* besondere Bestände mit bemerkenswerten Orchidee	BT-6111-0294-2013;  BT-6211-0292-2013	Östlich ca. 540m entfernt
		Magere Flachland-Maehwiesen (Alopecurus pratensis,	BT-6211-0293-2013	Nördlich ca. 580 m entfernt



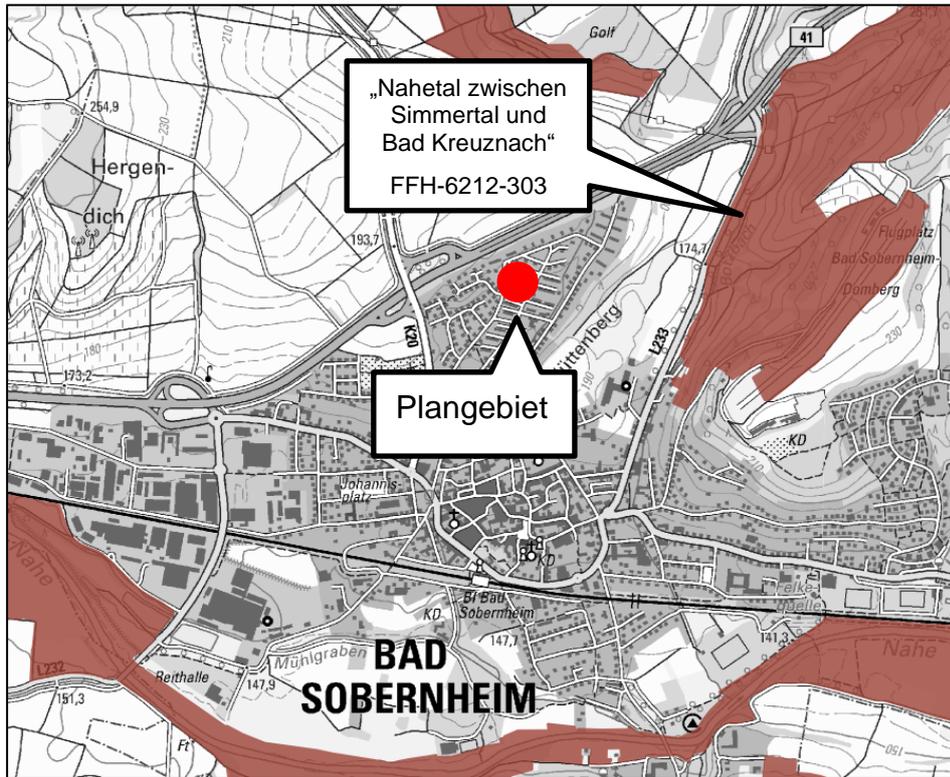


Abb.10: FFH-Gebiete, Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, Zugriff am 30.07.2021, © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; Plangebiet grob rot markiert durch Enviro-Plan 2025

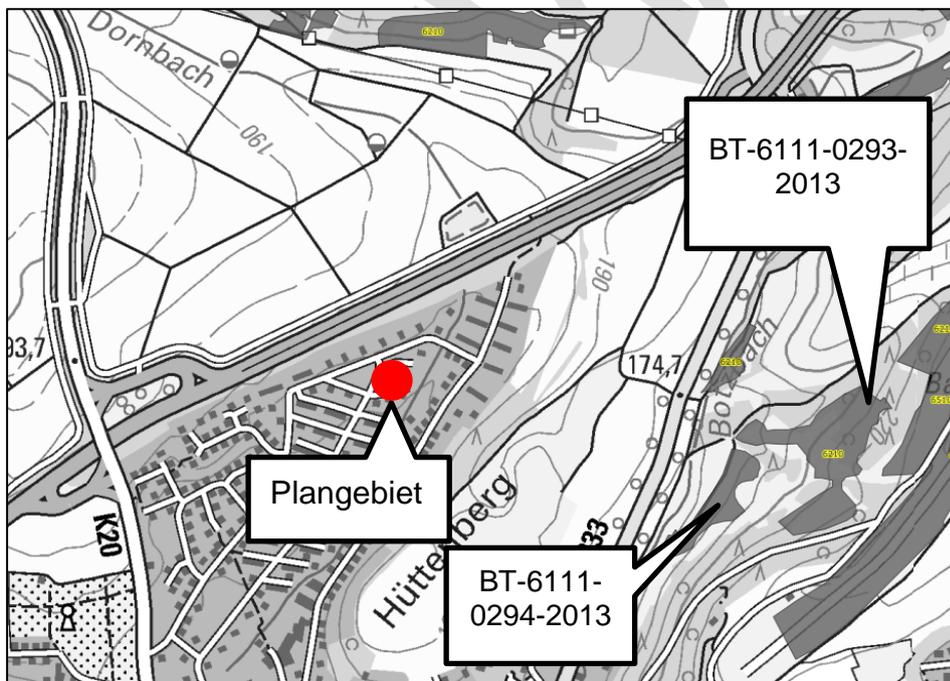


Abb. 11: FFH-Lebensraumtypen, Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, Zugriff am 06.12.2022, © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; Plangebiet grob rot markiert durch Enviro-Plan 2025

## Weitere Schutzgebiete

Schutzgebietskategorie	Suchraum	Name	Schutzgebiets-Nr.	Lage zum Plangebiet
Naturschutzgebiet	1.500 m	Maasberg	NSG-7133-082	Nördlich ca. 1.160 m entfernt
Landschaftsschutzgebiet	2.000 m	/		
Naturpark	2.000 m	Naturpark Soonwald - Nahe	07-NTP-071-004	innerhalb
Wasserschutzgebiet	1.000 m	Trinkwasserschutzgebiet Sobernheim/Dörndich Zone III Zone II	401308503	Nördlich ca. 80 m 130 m entfernt
Naturdenkmal	500 m	/		
Geschützter Landschaftsbestandteil	500 m	/		
Nach § 30 BNatSchG oder § 15 LNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop	250 m	/		

Weitere Schutzgebiete liegen nicht vor. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Das Trinkwasserschutzgebiet „Sobernheim/Dörndich“ befindet sich südwestlich vom Plangebiet, Schutzzone II ist ca. 780 m entfernt, Schutzzone III ca. 830 m.

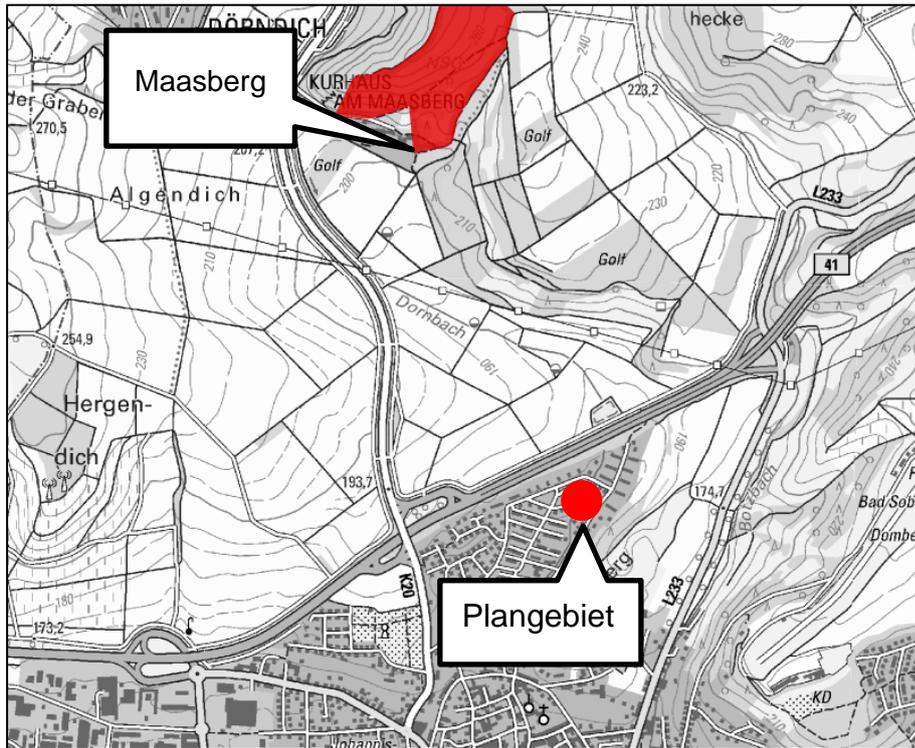


Abb. 12: Naturschutzgebiete, Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, Zugriff am 06.12.2022, © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; Plangebiet grob rot markiert durch Enviro-Plan 2025

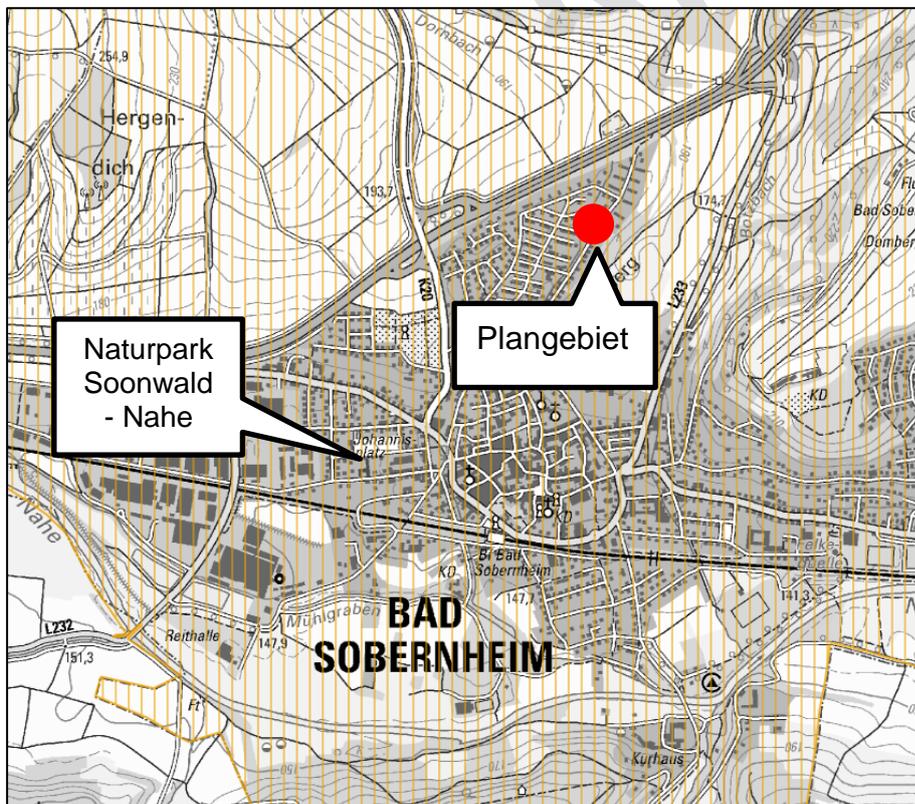


Abb. 13: Naturparke, Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, Zugriff am 06.12.2022, © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; Plangebiet grob rot markiert durch Enviro-Plan 2025

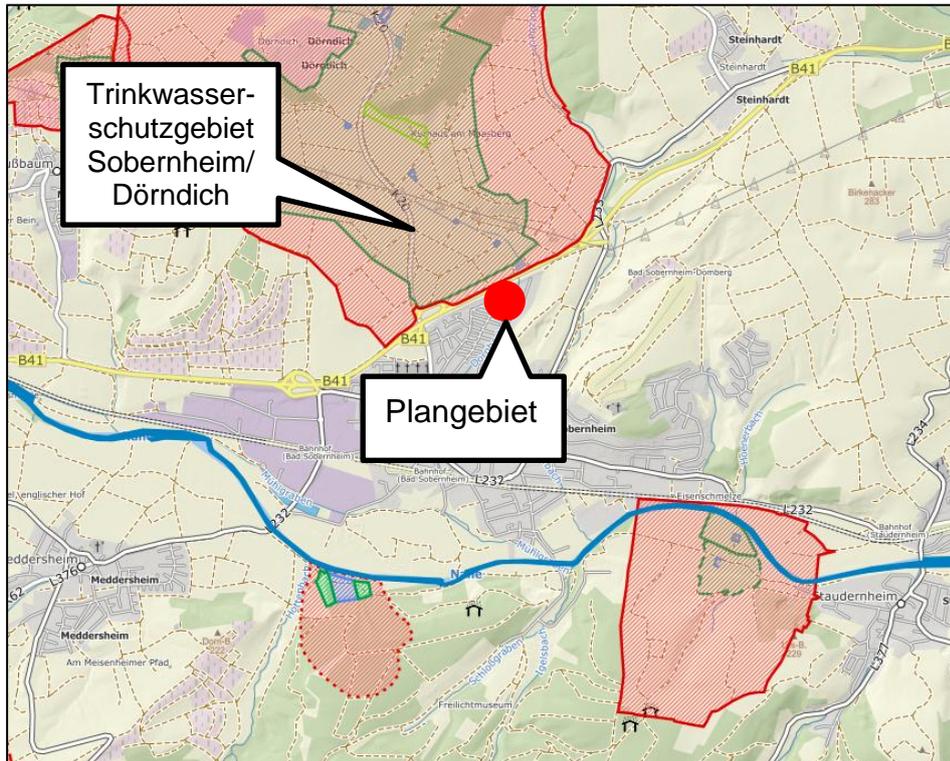


Abb. 14: Wasserschutzgebiete; Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität; Geobasisdaten: © LVermGeo Rheinland-Pfalz; Geoexplorer, Zugriff am 06.12.2022, Plangebiet grob rot markiert durch Enviro-Plan 2025

## 5 PLANUNGSABSICHT (ZIELE)

### 5.1 Grundzüge der Planung

Mit der Bebauungsplan-Änderung soll Baurecht für den Bau von weiterem Wohnraum geschaffen werden. Es liegen aktuell zwei Konzepte vor, welche durch die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie des Baufensters umgesetzt werden können.

Ebenso wird die Lage der Stellplätze innerhalb dieser Änderung festgesetzt.

### 5.2 Erschließung

Für die Erschließung des Vorhabens ist die westlich angrenzende Berliner Straße vorgesehen.

### 5.3 Versorgungsleitungen

Weitere Erschließungen mit technischen Infrastrukturen wie Strom-, Wasser- und Kommunikationsleitungen sind über die Berliner Straße möglich.

### 5.4 Entwässerung

Das Bauvorhaben soll an das bestehende örtliche Kanalnetz angeschlossen werden. Das anfallende Oberflächenwasser ist durch entsprechend dimensionierte Speichervolumen zurückzuhalten und gedrosselt in den Mischwasserkanal zu entwässern.

### 5.5 Landschaftspflege, Natur- und Artenschutz

Durch die Voraussetzungen, die ermöglichen, dass das Verfahren nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann, sind keine besonderen Anforderungen seitens

des Naturschutzes zu beachten. Es ist kein Umweltbericht nötig. Zu beachten ist der besondere Artenschutz nach § 44 BNatSchG.

ENTWURF

## **6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

Die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan für das Teilgebiet „Zwischen der B41 und dem Dornbach“ aus dem Jahr 2002 der Stadt Bad Sobernheim bleiben größtenteils bestehen. Es erfolgt lediglich eine Änderung einzelner Festsetzungen innerhalb des Teilbereichs der Bebauungsplanänderung bzw. des WR-Gebiet A, Flur 16, Flurstück 622-8).

Die sonstigen Festsetzungen, die nicht geändert werden, sind dem Bebauungsplan für das Teilgebiet „Zwischen der B41 und dem Dornbach“ aus dem Jahr 2002 der Stadt Bad Sobernheim zu entnehmen.

### **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO)**

Für das Plangebiet wird das bisher als reines Wohngebiet nach der BauNVO aus dem Jahre 1990 auf den Stand der derzeit gültigen BauNVO geändert. Im Ergebnis ändert sich die Zulässigkeit nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, wonach Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen zulässig sind, dafür Anlagen für soziale Zwecke, sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke dienen zukünftig unzulässig sind.

### **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)**

Die GRZ und GFZ werden auf 0,3, bzw. 0,6 festgesetzt, um einen Neubau zu ermöglichen. Dadurch werden die zulässigen Maße der Grundflächen- und Geschoßflächenzahl für reine Wohngebiete gemäß BauNVO eingehalten.

Das östlich angrenzende WR-Gebiet A, welches die gleiche GRZ und GFZ aufweist, fügt sich das Plangebiet mit der festgesetzten GRZ/ GFZ damit gut in die Umgebung ein.

Die Überschreitung der GRZ von 50 % gemäß BauNVO von 0,3 auf 0,45 kann bis zu 0,6 überschritten werden, da die weitere Überschreitung notwendig ist, um die erforderlichen Stellplätze herstellen zu können.

Die Festsetzung der höchstzulässigen Anzahl an Vollgeschossen dient der Konkretisierung des Bebauungsplanes und entspricht den in der näheren Umgebung befindlichen, bereits realisierten Gebäuden, sodass ein Einfügen grundsätzlich gegeben ist.

### **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 - 23 BauNVO)**

Durch die Festsetzung einer offenen Bauweise ohne festgesetzte Häuserart ermöglicht die Umsetzung beider vorgelegter Konzepte. Das Plangebiet fügt sich mit dem geplanten Neubau weiterhin gut in die Umgebung ein.

### **Ein- und Ausfahrtsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Reglementierung des Ein- und Ausfahrtsbereich dient der klaren Anbindung des Grundstücks an die angrenzende öffentliche Straßenverkehrsfläche.

### **Flächen für Stellplätze und offene Garagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**

Die Flächen für Stellplätze und **offene Garagen** gliedern deren Anordnung auf dem Baugrundstück.

### **Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14, Abs. 1 und § 23, Abs. 5 BauNVO)**

Nebenanlagen, die keine Stellplätze und Carports darstellen, sind innerhalb der Baugrenze zulässig und gliedern deren Anordnung auf dem Baugrundstück. Die flächenhafte Verortung auf dem Grundstück entfällt, damit die Errichtung von Nebenanlagen flexibel innerhalb der Baugrenze erfolgen kann.

Ausnahmsweise können Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen sowie zur Ableitung von Abwasser notwendigen, untergeordneten Nebenanlagen sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden, damit die Versorgung und Ableitung gewährleistet werden kann.

## **7 STÄDTEBAULICHE KENNDATEN**

<b>Flächentyp</b>	<b>Flächengröße</b>
Reines Wohngebiet	Ca. 742 m <sup>2</sup>
Baufenster	Ca. 340 m <sup>2</sup>
<b>Geltungsbereich</b>	Ca. 742 m <sup>2</sup>

Erstellt: Lucas Gräf am 28.04.2025