

ORTSGEMEINDE JOCKGRIM

BEBAUUNGSPLAN „2. ÄNDERUNG DER ERSTEN ERGÄNZUNG ZUM TEILBEBAU- UNGSPLAN ZIEGELBERG“

BEGRÜNDUNG VORENTWURF

OKTOBER 2024

Inhalt

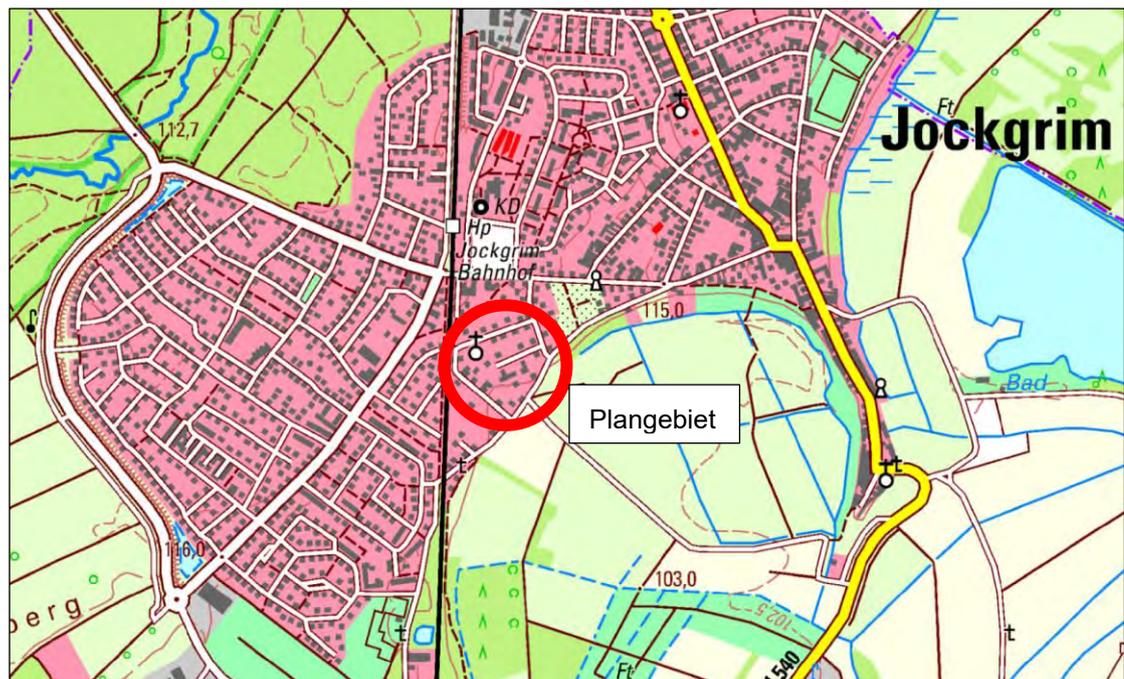
1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
2. Angaben zum Bebauungsplan.....	5
2.1. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung....	5
2.2. Ursprüngliches Baurecht	5
2.3. Bebauungspläne im Umfeld.....	10
3. Einfügung in den übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	11
3.1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	11
3.2. Flächennutzungsplan.....	12
4. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen.....	13
4.1. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete.....	13
4.2. Wasserrechtliche Schutzgebiete.....	14
4.3. Denkmalschutz	14
5. Bestandssituation im Plangebiet.....	16
5.1. Vorhandene und umgebende Nutzung	16
5.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur	19
5.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	19
5.4. Artenschutz.....	20
5.5. Sturzflutgefährdung	21
5.6. Immissionsschutz	22
5.6.1. Gewerbliche Lärmimmissionen im Bestand	23
5.6.2. Verkehrsimmissionen.....	23
6. Planung.....	23
6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen	24
6.1.1. Art der baulichen Nutzung.....	24
6.1.2. Maß der baulichen Nutzung	24
6.1.3. Bauweise	27
6.1.4. Überbaubare Grundstücksfläche	27
6.1.5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	27
6.1.6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen.....	28
6.1.7. Verkehrslärmschutz	29
6.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	29
6.2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	29
6.2.2. Einfriedungen.....	30
6.2.3. Zahl notwendiger Stellplätze	30
6.3. Grünordnung.....	30

6.3.1. Umfang der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft	31
6.3.2. Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes	31
6.4. Verkehrserschließung	33
6.5. Ver- und Entsorgung	33
6.6. Umgang mit dem Niederschlagswasser	33
6.7. Wasserhaushaltsbilanz	33
7. Bodenordnung	34
9. Zusammenfassende Erklärung	35
9.1. Zielsetzung der Planung	35
9.2. Berücksichtigung der Umweltbelange	35
9.3. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	35
9.4. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten	36

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan ist als eigenständiger Bericht verfasst. Er ist ungeachtet dessen Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich im Südosten der Ortslage von Jockgrim und umfasst eine Fläche von ca. 2,8 ha innerhalb der Gartenstraße, dem Parkring und der Ziegelbergstraße.



Lage in der Gemeinde

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 650/31 (Parkring),
- im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 641/4 (Gartenstraße),
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 626/2 (Ziegelbergstraße),
- im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstücks 650/31 (Parkring).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 615/5, 615/6, 615/7, 619/3, 619/4, 619/5, 650/22, 650/33, 650/34, 650/35, 650/37, 650/38, 650/39, 650/40, 650/55, 650/56, 650/57, 650/58, 650/59, 650/60, 650/62, 650/66, 650/68, 650/69, 650/70, 650/73, 650/74, 650/75, 650/76, 650/77 vollständig.

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzungen sowie die einbezogenen Flurstücke werden aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB ersichtlich.

2. Angaben zum Bebauungsplan

2.1. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Die Ortsgemeinde Jockgrim plant die Änderung des gültigen Bebauungsplans für die von der Gartenstraße, dem Parkring und der Ziegeleistraße umschlossenen Flächen. Es handelt sich um einen Teil der ehemaligen Parkanlage der Ziegeleifamilie Ludowici. Diese wurde bereits in den 1970er und 1980er Jahren mit Wohnnutzung überplant.

Die Ortsgemeinde will die Struktur dieses Gebietes mit seinen großzügigen, parkähnlichen Gartenstrukturen im Teilbereich der Straßen „Parkring“ und „Gartenstraße“ erhalten.

Das Bebauungsplangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,8 Hektar.

Wesentliche Ziele der Ortsgemeinde bei der Aufstellung des Bebauungsplans „2. Änderung der ersten Ergänzung zum Teilbebauungsplan Ziegelberg“ sind somit:

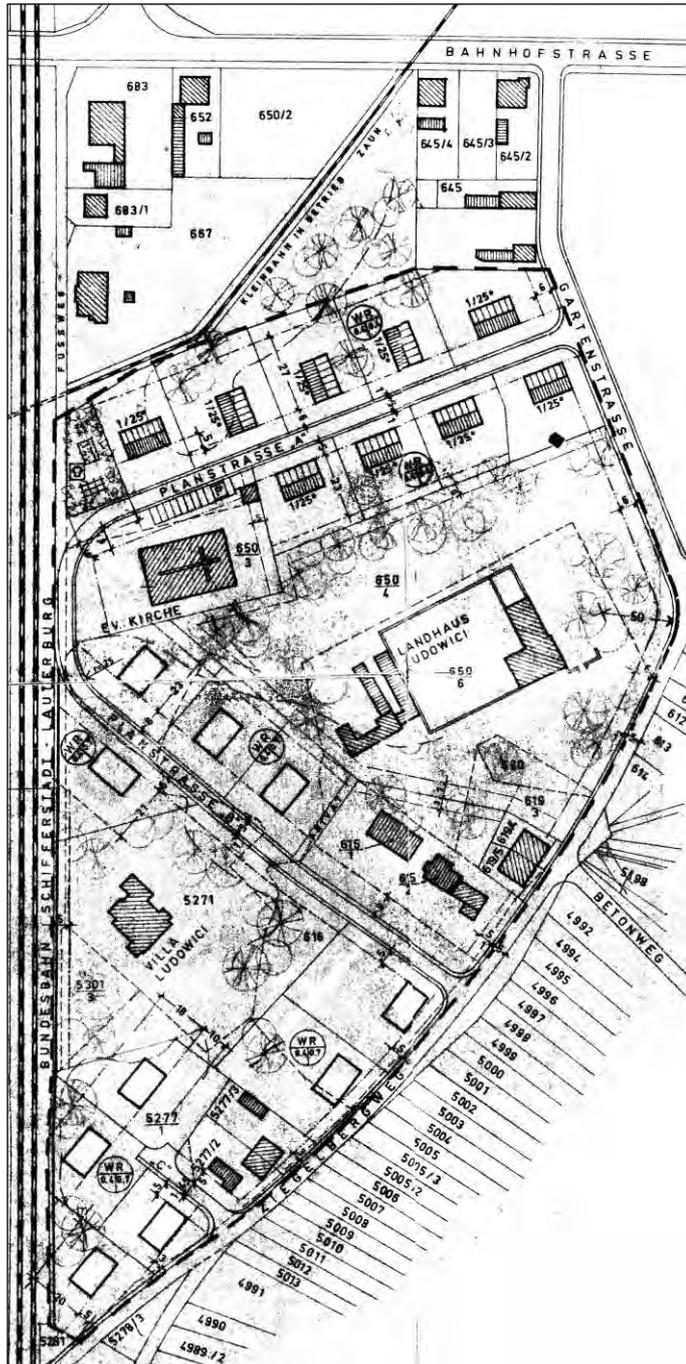
- Erhalt und Sicherung der bestehenden Siedlungsstruktur insbesondere in Hinblick auf den Erhalt des parkähnlichen Charakters des Gebiets,
- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

2.2. Ursprüngliches Baurecht

„Teilbebauungsplan Ziegelberg“

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Teilbebauungsplan Ziegelberg“ von 1971. Dieser setzt im Wesentlichen Reine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 oder auch 0,7 fest. Die Kirche ist Teil des Reinen Wohngebiets. Darüber hinaus sind entlang der nördlichen Straße des Parkrings Gebäude mit maximal einem Geschoss und einer Dachneigung von 25° festgesetzt sowie im Westen entlang des Parkrings und entlang der Ziegelbergstraße Gebäude mit maximal zwei Geschossen und einer Dachneigung von 0 bis 30° zulässig. Im Übrigen ist die offene Bauweise festgesetzt.

Ortsgemeinde Jockgrim, Begründung zum Bebauungsplan „2. Änderung der ersten Ergänzung zum Teilbebauungsplan Ziegelberg“ Entwurf vom 29.10.2024



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Teilbebauungsplan Ziegelberg“

Daneben trifft der Bebauungsplan weitere bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

- Dachaufbauten sind nicht zugelassen,
- bei der Dacheindeckung dürfen keine hellen Farben verwendet werden,

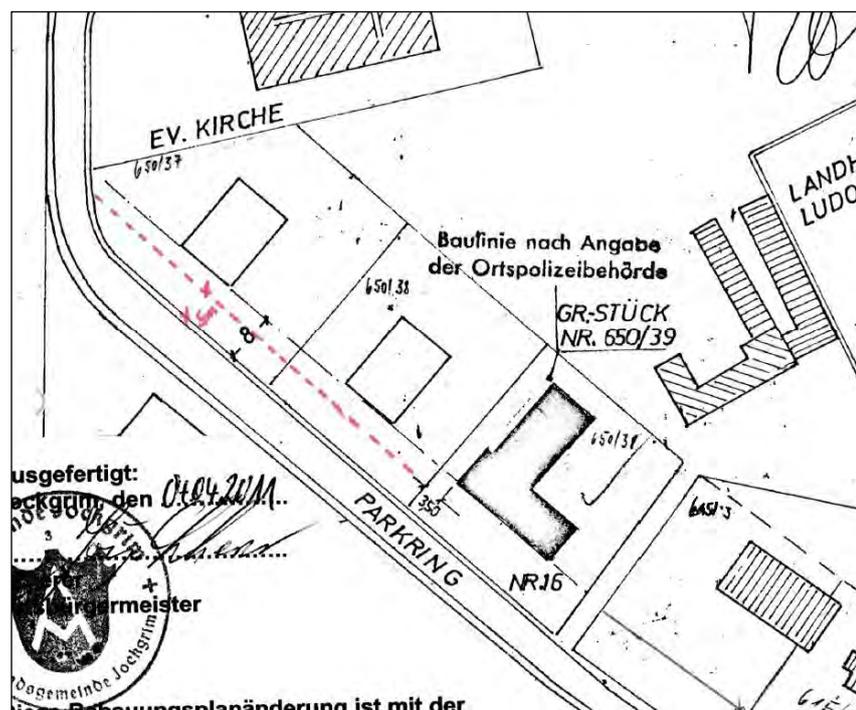
- die Eindeckung benachbarter Häuser soll nicht in störendem Kontrast zueinanderstehen,
- Kniestöcke sind nicht zugelassen,
- Die baulichen Anlagen dürfen nicht mit greller oder dunkler Farbe angestrichen, verputzt oder verblendet werden – Verblendungen mit glasiertem Material oder auffallende Putzmuster sind untersagt,
- Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe (über Randsteinkante) von 1,0 m zulässig – die Verwendung von störendem Material ist untersagt – sie dürfen nicht in grellen oder bunten Farben verputzt oder gestrichen werden.

Bestehende Bäume sind in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen – Festsetzungen zum Erhalt oder zur Anpflanzung existieren hier nicht.

Im Norden der Kirche sind öffentliche Parkplätze festgesetzt.

„Änderung des Teilbepbauungsplans Ziegelberg“

Die „Änderung des Teilbepbauungsplans Ziegelberg“ von 1975 trifft ausschließlich eine Festsetzung in Bezug auf eine Baugrenze im Bereich zweier Grundstücke südlich der Kirche. Der Abstand von 8 m zum Parking ist damit um 3 m reduziert.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Änderung des Teilbepbauungsplans Ziegelberg“

„Erste Ergänzung zum Teilbepbauungsplan Ziegelberg“

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Erste Ergänzung zum Teilbepbauungsplan Ziegelberg“ von 1981 trifft im Wesentlichen aufbauend auf dem Ursprungsbebauungsplan „Teilbepbauungsplan Ziegelberg“ Festsetzungen zum Gebietstyp, zur Geschossigkeit und der Bauweise. Diese unterscheiden sich, bis auf eine Abweichung der GFZ, im Grunde nicht von denen des Ursprungsbebauungsplans. Die GRZ und GFZ sind nach den Orientierungswerten des § 17 BauNVO festgesetzt, entsprechend GRZ 0,4, GFZ 1,2.

Eine wesentliche Ergänzung ist jedoch die Festsetzung einer neuen öffentlichen Straße in Form einer Stichstraße im Zentrum des Gebiets, ausgehend von der Gartenstraße im Osten. Nördlich und südlich hiervon sind neue Bauflächen festgesetzt. Hier sind in Anlehnung an die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans bereits bestehenden Gebäude im Norden des Teilgebiets nur eingeschossige Gebäude zulässig. Ein neues Bauflächen im Westen der Stichstraße ist dem Teilgebiet zugeordnet, in dem maximal zwei Geschosse zulässig sind.

Die festgesetzten Baugrenzen unterscheiden sich nicht maßgeblich von denen des Ursprungsbebauungsplans. Sie werden großzügig über die Grundstücke festgesetzt mit Abständen von meist 3, 5, 6 oder 8 m von den Grundstücksgrenzen. Die Änderung die im Bebauungsplan „Änderung des Teilbepbauungsplans Ziegelberg“ festgesetzt wurde, wird wieder zurückgesetzt.

Bei den ein- bis zweigeschossigen Gebäuden sind maximal zwei Wohnungen pro Gebäude zulässig.

Die Stellung der Gebäude ist in Abhängigkeit der Firstrichtung bzw. bei Flachdächern der Baugrenzen festgesetzt. Die Richtungen der Gebäudeseiten müssen parallel oder rechtwinklig hierzu verlaufen.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist auf maximal 0,5 m begrenzt.

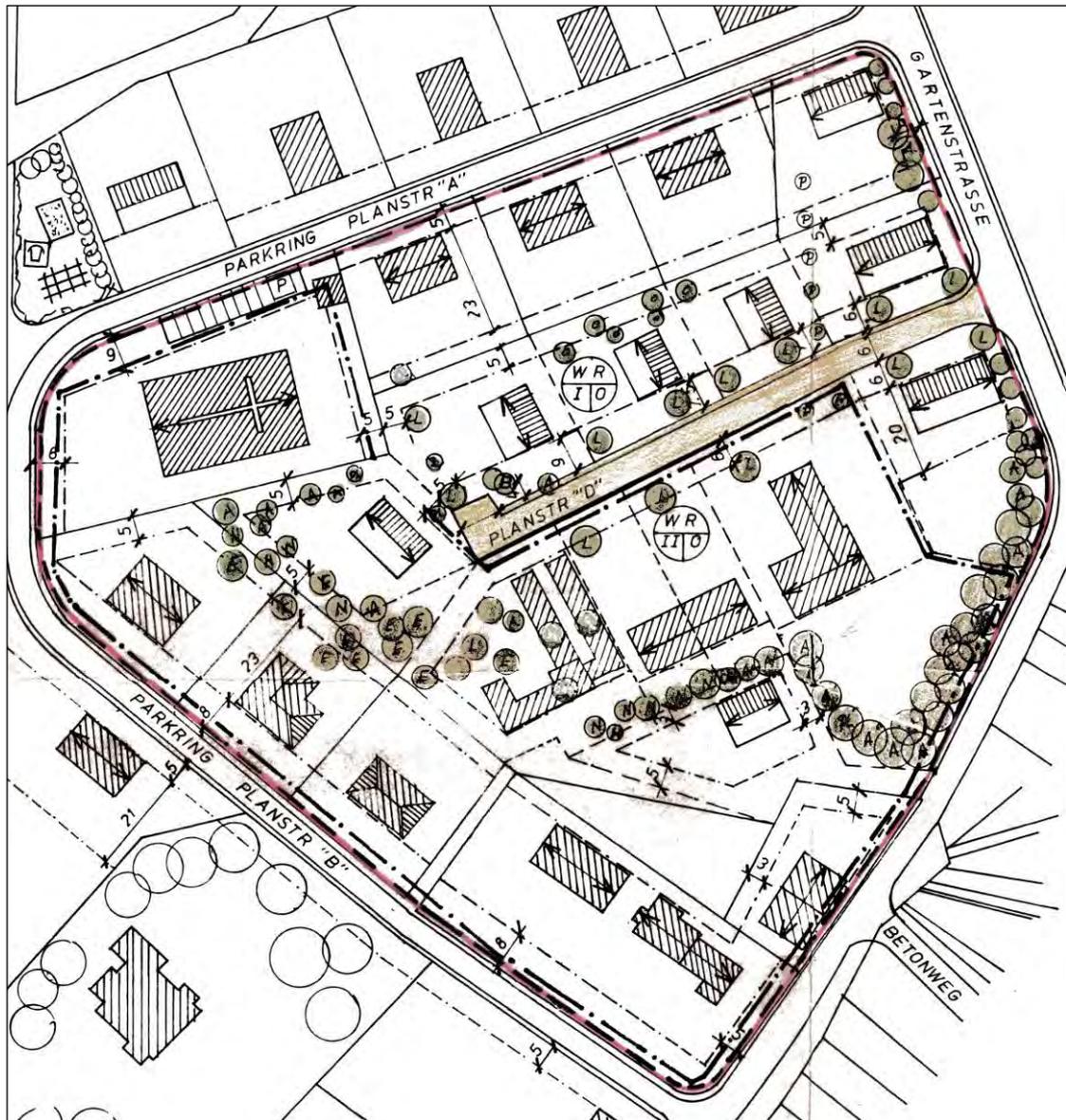
Wie bereits im Ursprungsbebauungsplan sind Dachformen und Firstrichtungen festgesetzt. Auch die Festsetzungen zur Dachneigung sind am Ursprungsbebauungsplan orientiert. Im Reinen Wohngebiet, in dem nur ein Vollgeschoss zulässig ist, sind nur Dächer mit einer Dachneigung von 25° +/- 5° zulässig. Im Reinen Wohngebiet, in dem zwei Vollgeschosse zulässig sind, sind geneigte Dächer bis zu 50° Neigung und Flachdächer zulässig.

Einfriedungen sind weiterhin mit einer Höhe bis zu 1,0 m zulässig.

Nebengebäude sind durchweg auch außerhalb der als überbaubar ausgewiesenen Flächen zulässig. Gemäß § 17 LBauO zulässige Garagen dürfen nur bei zur Straße giebelständigen Gebäuden in die geneigte Dachfläche des Hauptgebäudes einbezogen werden, müssen jedoch eindeutig als Nebengebäude erkennbar sein und einen Grenzabstand von 3,0 haben. In allen anderen Fällen sind die Garagen mit Flachdächern zu versehen. Von den öffentlichen Flächen bis zu den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5 m einzuhalten.

In Orientierung an den eingezeichneten Bestandsbäumen im Ursprungsbebauungsplan ist festgesetzt, dass der Baumbestand zu erhalten ist, um den

Parkcharakter zu wahren. Der im Bebauungsplan eingezeichnete Baumbestand darf nicht entfernt werden. Außerdem sind Pflanzgebote festgesetzt, die eine Auswahl an Laubbäumen zur Bepflanzung vorgibt.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Erste Ergänzung zum Teilbaugebungsplan Ziegelberg“

„Änderung des Bebauungsplanes Ergänzung zum Teilbaugebungsplan Ziegelberg“

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Änderung des Bebauungsplanes Ergänzung zum Teilbaugebungsplan Ziegelberg“ beinhaltet ausschließlich eine Änderung in Hinblick auf die zulässige Bauweise im Teilgebiet der zweigeschossigen Bebauung im Bereich der damaligen Flurstücke 650/63, 650/64, 650/65

– heute 650/69, 650/70, 650/75, 650/76, 650/77 und zum Teil 650/74. Die besondere Bauweise setzt einseitige Grenzbebauung fest. Diese Festsetzung wurde zum Schutz des Baumbestands erlassen. Der vorhandene Park sollte damit geschützt werden.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Änderung des Bebauungsplanes Ergänzung zum Teilbaugebungsplan Ziegelberg“

2.3. Bebauungspläne im Umfeld

Angrenzend an das Plangebiet liegen bis auf eine rechtskräftige Änderung des Bebauungsplans „Teilbaugebungsplan Ziegelberg“ keine Bebauungspläne vor. Die genannte „6. Änderung des Teilbaugebungsplans Ziegelberg“ setzt eine Verschiebung einer Baulinie sowie die Anhebung der GFZ von 0,4 auf 0,7 fest.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „6. Änderung des Teilbaugebungsplans Ziegelberg“

Im weiteren Umfeld des Plangebiets existieren die rechtskräftigen Bebauungspläne, „Frühlingsgasse / Bismarckstraße“, „Schillerstraße Nordwest“, „Ortsrandstraße, Teil 1 / K10 – 1. Änderung“ und „Altes Sägewerk“.

Diese setzen im Wesentlichen Wohngebiete (Allgemeine und Reine Wohngebiete) mit GRZ von 0,4, maximal ein, zwei oder zum Teil auch drei zulässigen Geschossen und vorgegebenen Dachformen und Neigungen fest.

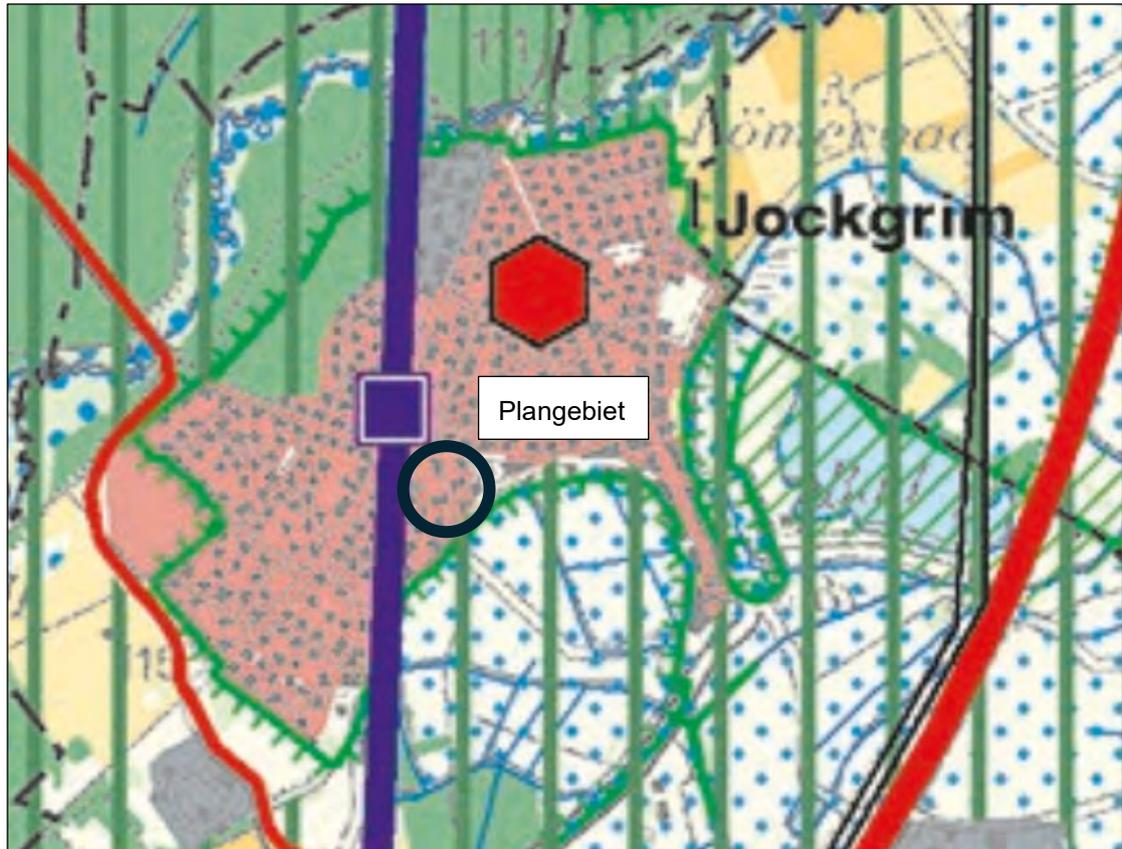
Der dem Plangebiet nächstgelegene rechtskräftige Bebauungsplan „Altes Sägewerk“ setzt jedoch ein Mischgebiet mit maximal zwei und drei Geschossen sowie ein Sondergebiet mit maximal einem zulässigen Vollgeschoss fest.

3. Einfügung in den übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

3.1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar sowie in der 1. Teiländerung des einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt. Der Bebauungsplan passt sich damit an die flächenbezogenen Darstellungen der Raumnutzungskarte an.

Die Ortsgemeinde Jockgrim ist als Grundzentrum in Rheinland-Pfalz als „Siedlungsbereich Wohnen“ eingeordnet. Daher ist hier der Bedarf zusätzlicher Bauflächen zu konzentrieren.



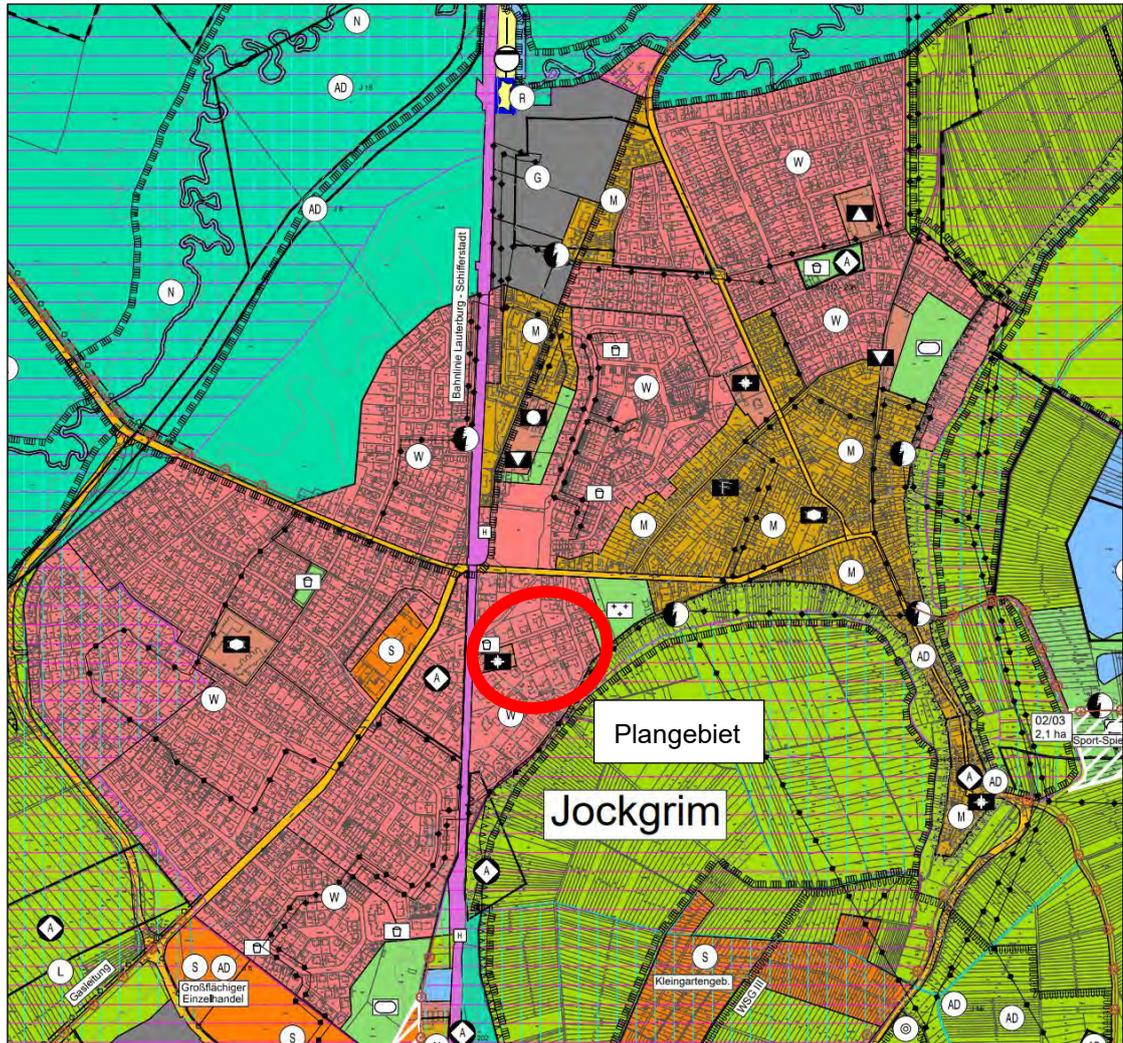
Ausschnitt der 1. Teiländerung des einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

3.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) 2025 der Verbandsgemeinde Jockgrim stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche im Bestand dar. Daneben ist die Fläche der Kirche als Gemeinbedarfsfläche für Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt.

Mit der vorgesehenen Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Reines Wohngebiet sowie einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Anlagen für kirchliche Zwecke“ entwickelt sich der Bebauungsplan aus den Darstellungen des FNP.

Die Umgebung ist ebenfalls durch Wohnbauflächen geprägt. Im Osten grenzen Grünflächen an das Plangebiet. Nördlich des Plangebiets befindet sich ein Spielplatz.



FNP 2025 VG Jockgrim

4. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen

4.1. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Das Plangebiet ist Teil des großräumigen Landschaftsschutzgebietes „Pfälzische Rheinauen“, welches durch Rechtsverordnung vom 17. November 1989 ausgewiesen wurde. Der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes besteht in:

- der Erhaltung der landschaftlichen Eigenart und Schönheit der Rheinauen mit ihren stehenden und fließenden Gewässern, insbesondere seiner Altrheinarme naturnahen Waldgebieten, Waldrandbiotopen, Lichtungen, Feucht- und Nasswiesenbiotopen,
- der Erhaltung, Wiederherstellung und Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes für einen großräumigen ökologischen Ausgleich,
- der Sicherung dieser naturnahen Rheinauenlandschaft für die Erholung.

Im Landschaftsschutzgebiet ist es ohne Genehmigung der Landespflegebehörde – unter anderem – verboten bauliche Anlagen und Einfriedungen aller Art zu errichten oder zu erweitern, Stellplätze, Parkplätze sowie Sport-, Spiel-, Bade-, Zelt- oder Campingplätze oder ähnliche Einrichtungen anzulegen oder zu erweitern, Neu- oder Ausbaumaßnahmen im Straßen- und Wegebau durchzuführen, Leitungen aller Art über oder unter der Erdoberfläche zur Versorgung mit Wasser, Abwasser etc. zu errichten. Gemäß § 1 Abs. 2 der Rechtsverordnung gelten die Verbote der Rechtsverordnung jedoch nicht für den Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Das Plangebiet befindet sich darüber hinaus innerhalb eines gentechnikfreien Gebiets nach § 19 LNatSchG.

Im Plangebiet befinden sich daneben keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete. Das Vogelschutzgebiet „Bienwald und Viehstrichwiesen“ des Natura 2000 Netzes grenzt unmittelbar südöstlich an das Plangebiet. Die im Süden, Osten und Nordwesten des Plangebiets liegenden FFH-Gebiete des Fauna-Flora-Habitats „Bienwaldschwemmfächer“ tangieren das Plangebiet nicht. Das Naturschutzgebiet „Bruchbach-Otterbachniederung“ liegt etwa 700 m nordwestlich des Plangebiets und tangiert dieses ebenfalls nicht.

4.2. Wasserrechtliche Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb eines durch Rechtsverordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiets noch anderer wasserrechtlicher Schutzgebiete.

Im Osten, etwa 550 m entfernt befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet Zone III „WSG Jockgrim“.

Im Süden der Ortsgemeinde Jockgrim, etwa 1,2 km vom Plangebiet entfernt, befindet sich ein Mineralwassereinzugsgebiet.

4.3. Denkmalschutz

Gemäß dem „nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler Rheinland-Pfalz, Kreis Germersheim“, herausgegeben von der Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz mit Stand 15.05.2024 handelt es sich bei der im Nordwesten des Plangebiets liegenden protestantischen Kirche Parkring um ein geschütztes Einzeldenkmal.

Es handelt sich hierbei um einen stattlichen getünchten Backsteinbau mit weit heruntergezogenem Satteldach. Sie wurde 1938 als Grabkapelle für H. Ludowici erbaut.



Ludowici-Kapelle (links) und Gemeindehaus (vorne rechts), Quelle: Eigene Aufnahme, 17.09.24

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist daher das Denkmalrecht einschlägig. Falls das dort stehende Gebäude umgebaut oder gar abgebrochen werden soll, ist die geplante Maßnahme rechtzeitig bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen und die Abstimmungspflicht mit der Landesdenkmalpflege zu beachten.

Auch in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals darf - soweit sie für dessen Bestand, Erscheinungsbild oder städtebauliche Wirkung von Bedeutung ist - eine bauliche Anlage nur mit Genehmigung errichtet, verändert oder beseitigt werden (Umgebungsschutz).

Die entsprechende Genehmigung wird nur erteilt, wenn Belange des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen oder andere Erfordernisse des Gemeinwohls oder private Belange diejenigen des Denkmalschutzes überwiegen und diesen überwiegenden Interessen nicht auf sonstige Weise Rechnung getragen werden kann.

Für den Bebauungsplan bedeutet dies, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes möglichen ergänzenden oder abweichenden Vorgaben des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen dürfen.

Erkenntnisse über Bodendenkmäler liegen für das Plangebiet bisher nicht vor. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt. Daher ist es möglich, dass sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können.

5. Bestandssituation im Plangebiet

5.1. Vorhandene und umgebende Nutzung

Das Plangebiet wird derzeit wohnlich genutzt. Im Nordwesten des Plangebiets befindet sich eine Kirche. Eine freier Beruf ist in Form einer Rentenberatungskanzlei vorhanden.

Die Bebauung lässt sich zum einen der Altbebauung sowie der Bebauung zuordnen, die bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans „Teilbebauungsplan Ziegelberg“ vorhanden war und zum anderen der damals geplanten – heute zum größten Teil bestehenden – Bebauung, die sich insbesondere in Bezug auf die Dachform von der Altbebauung unterscheidet.



Luftbild des Plangebiets, Quelle: LANIS



Altbebauung im Zentrum des Plangebiets südlich der Stichstraße, Quelle: Eigene Aufnahme, 17.09.24



Jüngere Wohnbebauung im Norden des Plangebiets südlich des Parkrings, Quelle: Eigene Aufnahme, 17.09.24

5.2. **Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur**

Das Plangebiet ist durch die umschließenden Straßen „Parkring“, Ziegelbergstraße und Gartenstraße verkehrlich und durch die bestehende Leitungsinfrastruktur in Hinblick auf die Ver- und Entsorgung erschlossen. Die zuletzt genannte Gartenstraße erschließt das Zentrum des Gebiets zudem in Form eines Stiches.

5.3. **Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft**

Das Plangebiet besitzt trotz der Wohnbebauung einen parkähnlichen Charakter. Innerhalb des Plangebiets sind einige Gehölzstrukturen alter Ausprägung vorhanden. Darunter Eichen, Pappeln, Akazien, Kiefern, Tannen und Obstbäume etc.



Gehölzstrukturen im Zentrum des Plangebiets, Quelle: Eigene Aufnahme, 17.09.24

5.4. Artenschutz

Aufgrund des parkähnlichen Charakters des Gebiets mit Gehölzstrukturen alter Ausprägung sowie großflächiger Gartenflächen ist im Plangebiet das Vorkommen besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nicht ausgeschlossen. Im Plangebiet ist insbesondere mit heimischen Vogelarten sowie gegebenenfalls mit geschützten Eidechsenarten und Fledermausarten zu rechnen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten die Bestimmungen nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot und das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt zudem in diesem Fall nicht vor, soweit die ökologische Funktion, der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Einer Zerstörung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nestbrütender Vogelarten kann durch die Einhaltung der im Bundesnaturschutzgesetz verankerten Rodungszeiten vorgebeugt werden.

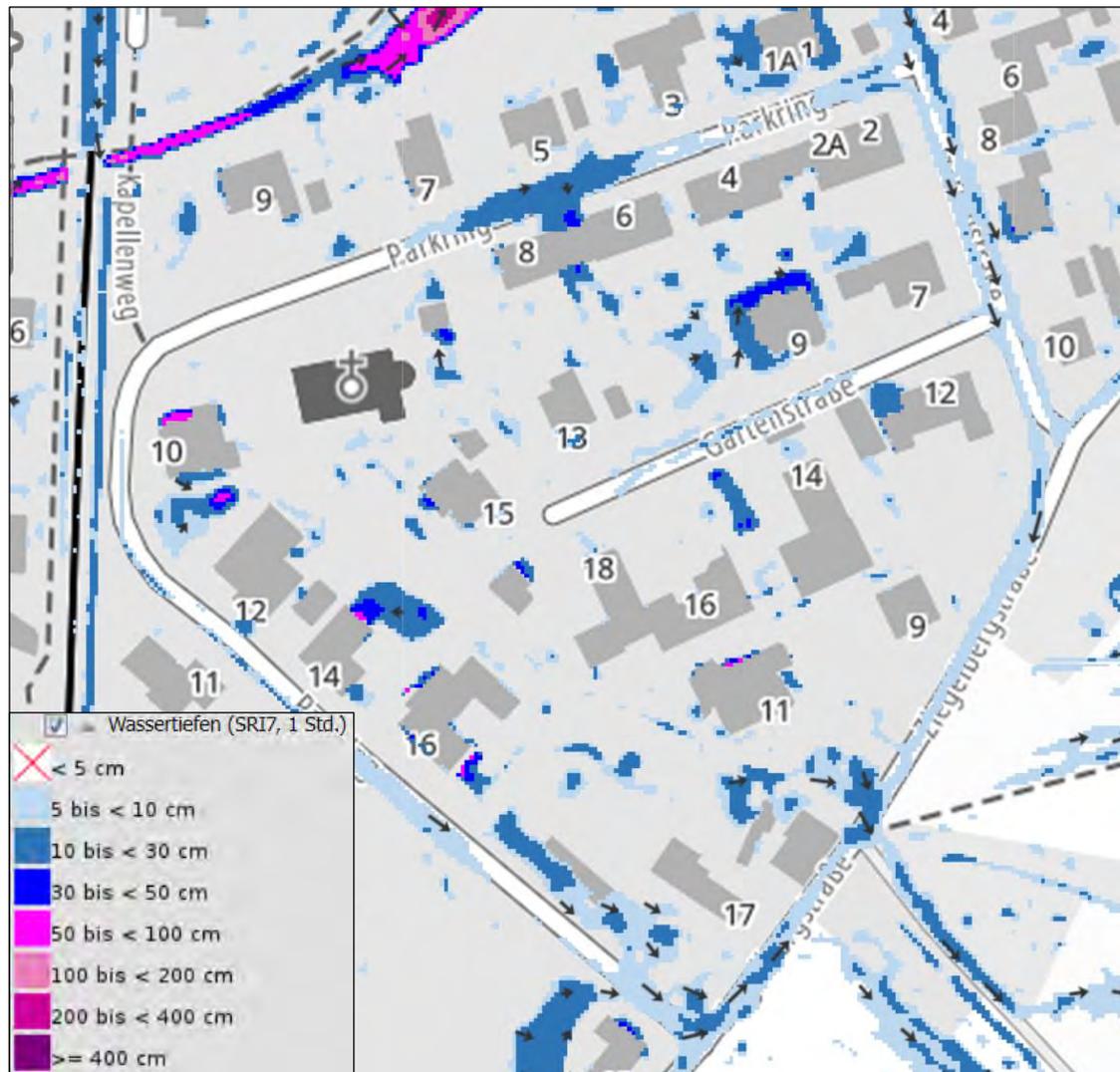
Angesichts der bestehenden Biotopstrukturen der großflächigen Gärten im Plangebiet sowie den angrenzenden Hausgärten im Umfeld des Plangebiets ist zugleich gewährleistet, dass die ökologische Funktion, der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Ebenso ist eine Störung, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population einer Art führen könnte, angesichts der vorhandenen Biotopstrukturen im Planungsgebiet sowie im Umfeld auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Belange können daher nicht so weitgehend betroffen sein, dass der Vollzug des Bebauungsplans an artenschutzrechtlichen Verboten scheitern könnte. Da die artenschutzrechtlichen Bestimmungen ohnehin erst zum Zeitpunkt der Umsetzung von Vorhaben anzuwenden sind, kann die Abarbeitung einer möglichen artenschutzrechtlichen Thematik somit im Einzelgenehmigungsverfahren erfolgen. Dem Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis beigefügt.

5.5. Sturzflutgefährdung

Aus den Sturzflutgefahrenkarten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM), Abteilung Wasserwirtschaft, ergibt sich für Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine Starkregengefährdung. Die im Internet veröffentlichten Sturzflutkarten zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen. Dafür wurden Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet.

Für Bebauungsplanverfahren ist nach Angaben der Obersten Wasserbehörde in der Regel ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7) heranzuziehen. Für dieses Regenereignis ergibt sich folgendes Bild:



Sturzflutgefährdung im Plangebiet für ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7). Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutfahrenkarten>.

Aufgrund der punktuell gegebenen Gefährdung bei Starkregenereignissen ist eine angepasste Bauweise, etwa durch eine Höherlegung der Bauflächen oder durch einen Verzicht auf eine Unterkellerung zu empfehlen.

5.6. Immissionsschutz

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um die Bestandsüberplanung eines bereits zum größten Teil bebauten Teils der Ortslage von Jockgrim. Dabei werden keine schutzwürdigen Nutzungen zugelassen, die nicht auch vor Rechtskraft des Bebauungsplans bereits zulässig waren. Ungeachtet dessen ist dennoch im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans die Immissionssituation zu betrachten.

5.6.1. Gewerbliche Lärmimmissionen im Bestand

Von der Fläche des Plangebiets gehen keine gewerblichen Emissionen aus. Auch von den umgebenden Nutzungen sind keine relevanten gewerblichen Lärmimmissionen zu erwarten.

5.6.2. Verkehrsimmissionen

Bei den auf das Plangebiet einwirkenden Schallquellen handelt es sich im Wesentlichen um die im Westen des Plangebiets von Süden nach Norden verlaufende Bahnlinie. Der zugehörige Bahnhof „Jockgrim Bf“ befindet sich im Norden in unter 200 m Entfernung zum Plangebiet.

Im Rahmen eines Schallgutachtens der nördlich der OG Leimersheim liegenden OG Rülzheim (Schalltechnische Immissionsprognose zum Bebauungsplan „Südhang“ der OG Rülzheim, Städtebauliches Konzept Variante 3, Ingenieurbüro für Bauphysik, Dipl.-Ing. Ch. Malo, 17.03.2023) wurde bereits eine Prognose für die Immissionen der Bahnlinie aufgestellt. Diese kam zum Ergebnis, dass durch die Bahnlinie, für die in Jockgrim vergleichbare Rahmenbedingungen gegeben sind, die geltenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts eines Reinen Wohngebiets in einer Entfernung ab etwa 180 m nicht mehr überschritten werden (freie Schallausbreitung 9 m über Gelände). Bis zu einer Entfernung von etwa 180 m ist eine Überschreitung der Orientierungswerte von mindestens 5 dB(A), bis zu einer Entfernung von etwa 25 m ist eine Überschreitung von bis zu 20 dB(A) gegeben.

Entsprechend sind innerhalb der Entfernung von 25 m Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 zu erwarten, denen nicht bereits durch handelsübliche Fenster, die den Anforderungen der Schallschutzklasse II entsprechen, begegnet werden kann.

Im Bebauungsplan werden daher Festsetzungen zum Schallschutz erforderlich.

6. Planung

Die Ortsgemeinde Jockgrim plant die Änderung des gültigen Bebauungsplans für die von der Gartenstraße, dem Parkring und der Ziegeleistraße umschlossenen Flächen. Es handelt sich um einen Teil der ehemaligen Parkanlage der Ziegeleifamilie Ludowici. Die Ortsgemeinde will die Struktur dieses Gebietes mit seinen großzügigen, parkähnlichen Gartenstrukturen im Teilbereich der Straßen „Parkring“ und „Gartenstraße“ erhalten. Daher soll der Bau von Reihenhäusern künftig ausgeschlossen werden. Zugleich soll im Wesentlichen nur noch eine eingeschossige Bebauung zulässig sein. Auch für die Anzahl der Wohneinheiten soll eine Festlegung getroffen werden.

6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1. Art der baulichen Nutzung

Ausgehend vom Bestand wird das Plangebiet überwiegend entsprechend der Festsetzungen in den bislang gültigen Bebauungsplänen als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Klarstellend sind Räume für freie Berufe allgemein zulässig. Diese Klarstellung wird aufgrund einer vorhandenen Nutzung eines freien Berufes in Form eines Büros zur Rentenberatung vorgenommen.

Im Bereich der Kirche sowie des Gemeindehauses im Nordwesten des Plangebiets wird künftig statt eines Reinen Wohngebiets eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Anlagen für kirchliche Zwecke“ festgesetzt, um die Nutzung durch eine Kirche und ein Gemeindehaus planungsrechtlich abzusichern. Damit wird einerseits die Darstellung im FNP aufgegriffen und andererseits dem Umstand Rechnung getragen, dass in einem Reinen Wohngebiet nur Anlagen für kirchliche Zwecke zulässig sind, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

In der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Anlagen für kirchliche Zwecke“ sind daher Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke zulässig. Ebenso zugelassen werden Wohnungen in Zu- und Unterordnung zu Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke. Damit soll insbesondere eine Umnutzung bzw. Ergänzung des bestehenden Gemeindehauses in bzw. um eine Pfarrwohnung ermöglicht werden

6.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), der maximalen Zahl der Vollgeschosse und der zulässigen Gebäudehöhe bestimmt.

Grundflächenzahl

In den Reinen Wohngebieten WR 1.1 und 1.2 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, die den Orientierungswert für die Obergrenze zum Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden voll ausschöpft. Diese Festsetzung erfolgt zum einen aufgrund der Festsetzungen in den Ursprungsbebauungsplänen, zum anderen aufgrund der vorhandenen Bebauung festgesetzt, die hiermit planungsrechtlich abgesichert wird.

In den Reinen Wohngebieten südlich der Gartenstraße und an der Ecke Ziegelbergstraße/Parkring (WR 2.1, 2.2 und 2.3) wird, abweichend von bisherigem Baurecht, die Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,3 reduziert. Diese Reduzierung ist möglich, da selbst eine Grundflächenzahl von 0,3 vollauf ausreichend ist, um den Bestand zu sichern. Sie ist zugleich im Interesse einer

Erhaltung der parkähnlichen Gartenstrukturen erforderlich. Eine substantielle Nachverdichtung soll in diesen Bereichen vermieden werden.

In der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Anlagen für kirchliche Zwecke“ wird ebenfalls eine GRZ von 0,3 festgesetzt, die den Bestand absichert und auch in Hinblick auf eine Erweiterung, beispielsweise des Gemeindehauses, ausreichend Spielraum für eine Entwicklung bietet.

Zur Klarstellung wird festgesetzt, dass die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50% überschritten werden darf.

Der Katalog der Nutzungen, für die diese Überschreitung der GRZ bis 50 % zulässig ist, wird dabei gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise um Terrassen und überdachte Terrassen ohne Seitenwände erweitert, auch wenn sie mit dem Hauptgebäude verbunden sind. Auch wenn Terrassen und überdachte Terrassen ohne Seitenwände sowie überdachte Eingangsbereiche Teil des Hauptbaukörpers sind, wirken diese Anlagen in der Regel nur geringfügig auf das Siedlungsbild ein, so dass der Einbezug in die regelmäßig zulässige Überschreitung der GRZ angemessen erscheint.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird für den weit überwiegenden Teil des Geltungsbereichs auf maximal ein Vollgeschoss beschränkt. Diese Regelung zur Zahl der Vollgeschosse wird von der Ortsgemeinde angesichts der Struktur der vorhandenen Bebauung und dem zu erhaltenden parkähnlichen Charakter des Gebiets als Obergrenze einer städtebaulich verträglichen Bebauung angesehen.

Die Gebäude Gartenstraße 14 und Ziegelbergstraße 9 und 11, die bereits über zwei Vollgeschosse verfügen, dürfen weiterhin zwei Vollgeschosse aufweisen. Für die Gebäude Ziegelbergstraße 9 und 11 kann zudem angesichts ihrer Lage im Hang nicht ausgeschlossen werden, dass planungsrechtlich drei Vollgeschosse vorhanden sind. Daher werden dort ausnahmsweise bis zu drei Vollgeschossen zugelassen, wenn das Vorhaben der Erweiterung oder dem Ersatz eines bereits im Bestand vorhandenen und genehmigten bzw. rechtmäßig errichteten III-geschossigen Gebäudes dient. Der Bebauungsplan soll für bereits bestehende Gebäude nicht hinter die bereits in Anspruch genommenen Baurechte zurückfallen.

Für die Fläche für Gemeinbedarf werden ebenfalls zwei Vollgeschosse zugelassen. Damit soll dort eine Aufstockung des Gemeindehauses planungsrechtlich ermöglicht werden.

Gebäudehöhen

In den Reinen Wohngebieten wird für die überwiegenden Zahl der Gebäude eine Traufhöhe von maximal 6,0 m und eine Firsthöhe von max. 9,0 m festgesetzt. Da die Ursprungsbebauungspläne keine Regelungen zu den Gebäudehöhen treffen, sieht die Ortsgemeinde eine Begrenzung der Gebäudehöhen in diesem Maße als geboten, um eine künftige Entwicklung im Plangebiet im Sinne des Erhalts des parkähnlichen Charakters zu erhalten. Durch die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sollen sich die Gebäude geringfügiger auf den parkähnlichen Charakter des Gebiets auswirken.

Die festgesetzte Traufhöhe darf dabei zur Verwirklichung von Dacheinschnitten, Nebengiebeln und Fassadenrücksprüngen auf maximal 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge überschritten werden.

Beim Anbau, bei der Erweiterung, beim Umbau oder beim Ersatz bestehender genehmigter bzw. rechtmäßig errichteter Gebäude, die bereits eine höhere First- und / oder Traufhöhe aufweisen, kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten First- und Traufhöhe bis auf die bisherige Trauf- und Firsthöhe des Bestandes zuzüglich 0,3 m zugelassen werden. Bei den Gebäuden, die die zulässige Trauf- und Firsthöhe bereits im Bestand überschreiten, soll damit sichergestellt werden, dass die vorhandenen First- und Trauflinien in gleicher Höhe weitergeführt werden kann und ein unschöner Höhensprung in der Dachgestaltung des Gebäudes vermieden wird. Die Möglichkeit einer Erhöhung um 0,3 m soll dabei insbesondere eine energetische Sanierung der Gebäude ermöglichen.

Als Bezugshöhe für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 Abs.1 BauNVO die Höhe der Gehweghinterkante der jeweils zur Erschließung genutzten Verkehrsstraße an der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze bestimmt.

Lediglich für die Gebäude Gartenstraße 14 und Ziegelbergstraße 9 und 11 wird auf die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen verzichtet, da hier im Bestand bereits höhere Gebäude vorhanden sind. Auch hier gilt, dass der Bebauungsplan für bereits bestehende Gebäude nicht hinter die bereits in Anspruch genommenen Baurechte zurückfallen soll.

Auch in der Fläche für Gemeinbedarf wird auf die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen aufgrund der Sonderbauweise des Kirchengebäudes verzichtet. Zudem soll eine Aufstockung des Gemeindehauses ermöglicht werden. Städtebauliche Fehlentwicklungen sind hier nicht zu befürchten, da ergänzend zu den planungsrechtlichen Bestimmungen dort die denkmalrechtlichen Anforderungen eingehalten werden müssen.

Geschossflächen- oder Baumassenzahl

Auf die Festsetzung einer Geschossflächen- oder Baumassenzahl kann verzichtet werden, da die maximal mögliche Kubatur ausreichend über die Fest-

setzung der Grundfläche sowie der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen geregelt ist.

6.1.3. Bauweise

Die Bauweise wird entsprechend dem Bestand festgesetzt. Damit wird für den weit überwiegenden Teil des Plangebiets die offene Bauweise festgesetzt.

In Anlehnung an den Bebauungsplan „Änderung des Bebauungsplanes Ergänzung zum Teilbepauungsplan Ziegelberg“ wird entsprechend des Bestandes und zum Schutz des zu sichernden Baumbestands im Bereich eines Grundstücks eine abweichende Bauweise festgesetzt mit verpflichtendem Anbau an die östliche Grundstücksgrenze.

Im Bereich der offenen Bauweise ist ein seitlicher Grenzanbau auch ohne explizite Festsetzung grundsätzlich zulässig, wenn der betroffene Nachbar öffentlich-rechtlich (durch Baulast) einer Übernahme der Abstandflächen oder einem beidseitigen Anbau zustimmt.

Als Gebäudetyp werden aufgrund der Bestandssituation nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

6.1.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durchweg durch Baugrenzen abgegrenzt und weitestgehend entlang der Erschließungsstraßen in Bändern zusammengefasst.

Die Tiefe der Baufenster sowie die Abstände der Baugrenzen von den Grundstücksgrenzen wird überwiegend am Bestand und dem bisherigen Baurecht orientiert festgesetzt. Der Bestand wird hiermit planungsrechtlich abgesichert. Darüber hinaus werden die Baufenster in Hinblick auf den zu erhaltenden Baumbestand zum Teil enger gefasst, als dies in den Ursprungsbebauungsplänen der Fall war.

Der Abstand der Baugrenzen zu den Erschließungsstraßen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen wird weitestgehend mit mindestens 5 m eingehalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen dürfen im Plangebiet durch Balkone, Lichtschächte, Kellerabgänge und Treppenhäuser auf einer Breite von je maximal 5,0 m um bis zu 2,0 m überschritten werden, da diese untergeordneten Bauteile eines Gebäudes nicht wesentlich auf das Siedlungsbild oder den parkähnlichen Charakter des Gebiets einwirken, sodass ein begrenztes Überschreiten der Baugrenze gerade für das An- und Umbauen im Bestand vertretbar erscheint.

6.1.5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Ein Ziel der Planung ist es, die parkähnlichen Strukturen im Gebiet aufgrund ihrer historischen Bedeutung als ehemalige Parkanlage der Ziegeleifamilie Ludowici, ihres Beitrags zum besonderen Wohnwert im Plangebiet, ihrer

ausgleichenden Wirkung auf das Siedlungsklima und ihres ökologischen Wertes als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu sichern.

Um eine wesentliche Zunahme der Versiegelung in den Gartenflächen zu vermeiden und diese von störenden Nutzungen wie Stellplätzen freizuhalten wird festgesetzt, dass nach der Rechtskraft des Bebauungsplans erstmals errichtete Garagen, Stellplätze und bauordnungsrechtlich genehmigungspflichtige Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den seitlichen Abstandflächen der straßenseitigen Baureihe (also zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der rückwärtigen Baugrenze der straßenseitigen überbaubaren Grundstücksfläche bzw. deren Verlängerung an die seitlichen Grundstücksgrenzen) sowie bis zum Abstand von 11 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig sind. Die Möglichkeit, Garagen, Stellplätze und genehmigungspflichtige Nebenanlagen bis zum Abstand von 11 m zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten, eröffnet für Eckgrundstücke die Möglichkeit, Garagen und Stellplätze nicht nur an der Straße des Haupteingangs, sondern auch an der Seitenstraße anzuordnen. Die Tiefe von 11 m ergibt sich aus der notwendigen Tiefe zur Errichtung einer um 5 m hinter die Straßenkante zurückgestellte Garage von 6 m mit einem vorgelagerten Pkw-Stellplatz. Bei allen anderen Baugrundstücken umfasst die Fläche zumindest den Vorgartenbereich, in dem Garagen und Stellplätze unter Beachtung der Pflicht zur Begrünung von Vorgärten zulässig sind.

Im Sinne eines Bestandsschutzes für die bereits hergestellten Anlagen wird der Erhalt sowie der Ersatz bereits bestehender Garagen, Stellplätze und genehmigungspflichtiger Nebenanlagen ausdrücklich zugelassen, auch wenn sie nach den Festsetzungen des Bebauungsplans am aktuellen Standort unzulässig wären.

Garagen sind zusätzlich mit der Zufahrtsseite um mindestens 5 m hinter die Straßenkante zurückzustellen. Damit ist sichergestellt, dass das Fahrzeug zum Öffnen und Schließen des Garagentores auf dem eigenen Grundstück abgestellt werden kann. Darüber hinaus wird die städtebaulich unschöne und erdrückend wirkende Situation von großformatigen Garagentoren direkt an der Straßenkante vermieden.

6.1.6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Die Begrenzung der Zahl der Wohnungen auf maximal zwei Wohneinheiten in Wohngebäuden je Baugrundstück entspricht den planerischen Vorstellungen der Ortsgemeinde Jockgrim in Hinblick auf eine städtebaulich verträgliche soziale Dichte im Plangebiet. Trotz der nachzuweisenden Stellplätze auf dem Grundstück soll damit ein Parken im umgebenden Straßenraum möglichst vermieden werden, um den Straßenraum nicht zu überlasten. Ebenso soll damit eine Überlastung der vorhandenen Leitungsnetze vermieden werden.

Darüber hinaus wird jedoch festgesetzt, dass für bereits bestehende und genehmigte bzw. rechtmäßig errichtete Wohngebäude mit einer größeren Zahl an Wohnungen, diese auch bei Änderung oder Ersatz des Gebäudes

ausnahmsweise beibehalten bzw. wieder hergestellt, jedoch nicht weiter erhöht werden darf.

6.1.7. Verkehrslärmschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Wahrung bzw. Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten. Bei der wesentlichen auf das Plangebiet einwirkenden Quelle von Verkehrsschall handelt es sich um die Bahnlinie westlich des Plangebiets.

Da angesichts der gegebenen Bebauungssituation aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwälle und/oder Lärmschutzwände) ausscheiden, werden Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen notwendig.

Daher wird festgesetzt, dass für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ und der DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, einzuhalten sind. Die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 und die sich daraus ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind unter Berücksichtigung der Raumkorrektur und der Orientierung der Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 zu ermitteln.

In der DIN 4109-1, 2018, Nummer 7.4, wird darauf hingewiesen, dass das Schalldämm-Maß von Außenbauteilen nur voll wirksam ist, wenn die Türen und Fenster bei der Lärmeinwirkung geschlossen bleiben. Um dennoch eine ausreichende Belüftung der Schlafräume zu erreichen, ist eine schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftung erforderlich.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird im Beurteilungszeitraum Nacht (22.00 bis 06.00 Uhr) der Orientierungswert der DIN 18005 von 40 dB(A) zumindest in einem Teil des Plangebiets voraussichtlich überschritten. Zur Gewährleistung des nächtlichen Schutzziels des ungestörten Schlafs wird daher festgesetzt, dass in Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, durch den Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen für eine ausreichende Belüftung zu sorgen ist. Auf den Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn nachgewiesen wird, dass der Beurteilungslärmpegel in der Nacht unter 40 dB(A) liegt.

6.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6.2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

In den Reinen Wohngebieten WR 1.1 und 2.1 (jüngere Bebauung entlang des Parkrings und nördlich der Gartenstraße) sind geneigte Dächer von 20 – 30° Neigung sowie Flachdächer zulässig. Diese Festsetzung orientiert sich an der Festsetzung zur Dachneigung im Bebauungsplan „Teilbepbauungsplan

Ziegelberg“, der eine Dachneigung von 25° +/- 5° für die damals neu geplante Bebauung festsetzt.

Für die Altbebauung in den Reinen Wohngebieten WR 1.2, 2.2 und 2.3 sind hingegen geneigte Dächer bis 50° Neigung sowie Flachdächer zulässig. Auch diese Regelung orientiert sich an Festsetzungen der Ursprungsbebauungspläne. Die in den Ursprungsbebauungsplänen verankerte Differenzierung der zulässigen Dachformen, oder Neigungen nach Lage oder Geschossigkeit der Gebäude wird jedoch nicht mehr weitergeführt, insbesondere in Hinblick auf die weitere Entwicklung des Plangebiets, um den Bauherren künftig einen größeren Spielraum bei der Dachform zu bieten.

Für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Anlagen für kirchliche Zwecke“ werden keine Festsetzungen zur Gestaltung getroffen, da es sich bei der Kirche ohnehin um ein denkmalgeschütztes Gebäude handelt.

6.2.2. Einfriedungen

In den Reinen Wohngebieten WR 1.1 und 2.1 wird die Höhe baulicher Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auf maximal 1,6 m begrenzt, um den erdrückenden Eindruck 2 m hoher Einfriedungen zu den Verkehrsflächen zu vermeiden. Die zulässige Höhe von 1,6 m entspricht dabei etwa der Augenhöhe eines durchschnittlich großen Erwachsenen und erscheint auch für die seitlichen Grundstücksgrenzen von Eckgrundstücken ausreichend, um eine angemessene Abschirmung der privaten Gartenflächen zu schaffen.

Entlang der Nachbargrenzen wird keine Regelung getroffen. Damit sind dort gemäß den Regelungen der Landesbauordnung bauliche Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2 m an der Grundstücksgrenze genehmigungsfrei zulässig.

Auch in den altbebauten Bereichen des Plangebiets (WR 1.2, 2.2, 2.3 und 2.4) wird keine begrenzende Regelung zu Einfriedungen getroffen, um die im Bestand vorhandenen Einfriedungen, die zum parkähnlichen Charakter des Gebiets beitragen, planungsrechtlich zu erhalten.

6.2.3. Zahl notwendiger Stellplätze

Durch die Festsetzung zur Zahl der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze wird eine ausreichende Zahl an Stellplätzen auf den privaten Baugrundstücken sichergestellt und gleichzeitig im Bebauungsplan eine abschließende Regelung getroffen. Der öffentliche Straßenraum kann so weitgehend von parkenden Fahrzeugen freigehalten werden.

6.3. Grünordnung

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung

stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

6.3.1. Umfang der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits bebaute Fläche innerhalb der Ortslage von Jockgrim.

Durch die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans sollen städtebauliche Fehlentwicklungen insbesondere in Hinblick auf den Erhalt der parkähnlichen Strukturen im Plangebiet z.B. durch eine zu hohe Nachverdichtung vermieden werden.

Bezüglich des Umfangs der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft wird auf die Flächenbilanz im Umweltbericht, Kapitel 8.1.4, verwiesen.

Im Rahmen des Bebauungsplans werden keine zusätzlichen Bauflächen erschlossen oder wesentliche bauliche Möglichkeiten eingeräumt, die nicht auch vor Aufstellung des Bebauungsplans bereits möglich waren. Durch den Bebauungsplan sind daher keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, die in ähnlicher Weise nicht auch bei bisherigem Baurecht zu erwarten wären.

6.3.2. Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes

Zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden folgende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

- Bei nach Rechtskraft des Bebauungsplans errichteten Gebäuden sind Flachdächer und Dächer bis 10° Neigung mit einer mindestens 8 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht mit standortgerechten Gräsern oder standortgerechten Stauden oder Sedumsprossen zu begrünen, soweit sie nicht durch Dachausstiege, Oberlichter oder technischen Aufbauten genutzt werden. Kombinationssysteme aus Dachflächenbegrünung und Regenrückhaltung sind zulässig.

Bei Vordächern, Dachterrassen und untergeordneten Gebäudeteilen kann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden, wenn das auf diesen Dachflächen anfallende Niederschlagswasser an anderer Stelle innerhalb des Baugrundstücks zurückgehalten wird.

Thermische Solaranlagen sowie Photovoltaikanlagen auf den begrüneten Dachflächen sind zulässig. Diese sind mit einem Höhenabstand von mind. 30 cm von der Dachfläche anzubringen. Auch unter Solar- und Photovoltaikanlagen ist vollflächig Substrat aufzubringen und zu begrünen.

Die Festsetzung zur Dachflächenbegrünung wird zu einer Verminderung der Überwärmung beitragen. Darüber hinaus wird das auf diesen Dachflächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb der Dachbegrünung zurückgehalten und zumindest zum Teil durch die Verdunstung wieder in den

natürlichen Wasserkreislauf eingebracht. Damit können auch die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt wirksam vermindert werden.

- Auf den privaten Baugrundstücken sind PKW-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird. Der Abflussbeiwert der Flächenbefestigung darf höchstens 0,6 betragen.
- Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig. Der Ausschluss von Dachflächen aus unbehandelten Metallen dient dem Boden-, Gewässer- und Grundwasserschutz, da Metalle vom Regen ausgewaschen und über die Versickerung oder Ableitung von Niederschlagswasser in Boden und Grundwasser oder in die oberirdischen Gewässer gelangen.
- Im Bereich der privaten Baugrundstücke ist – außer im Traufbereich der Gebäude bis maximal 0,8 m Abstand zur Außenfassade der Gebäude – die Verwendung von Stein-, Kiesel- und sonstigen Materialschüttungen mit mehr als 1 m² Fläche zur Gestaltung von Vegetationsflächen unzulässig.

Der Ausschluss von Schotter- und Kiesgärten soll die Lebensraumeignung der Frei- und Gartenflächen innerhalb des Plangebiets für die heimischen Tierarten der Siedlung und Gärten (insbesondere für Insekten, heimische Vogelarten, Amphibien und Kleinsäuger) erhalten und gleichzeitig der sommerlichen Überwärmung entgegenwirken. Moderne, nach Abtragung der durchwurzelten Bodenschicht in der Regel durch ein Geotextil unterlegte, Schotter- oder Kiesgärten gelten zwar als „pflegeleicht“, sowohl in ihrer ökologischen Wertigkeit als auch in ihrer kleinklimatischen Wirkung sind diese Flächen jedoch eher mit einer vollständig versiegelten Pflaster- oder Asphaltfläche zu vergleichen. Gerade bei sommerlichen Hochdruckwetterlagen heizen sich die Steinschüttungen über Tag in der Sonne stark auf. Die gespeicherte Wärme wird dann – vergleichbar den Steinen eines Saunaofens – bis in die Nacht hinein an die Umgebung abgegeben und wirkt so der nächtlichen Abkühlung der bepflanzten Gartenflächen entgegen.

- Bei Einfriedung ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 20 cm einzuhalten. Auf durchgehende Mauersockel ist zu verzichten.

Die Festsetzung zur für Kleintiere durchwanderbaren Gestaltung baulicher Einfriedungen stellt sicher, dass der Lebensraum der künftigen privaten Grünflächen auch ohne vermeidbare Zerschneidung für Arten des Siedlungsraums zur Verfügung steht.

- Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 2.600 Kelvin zum Einsatz kommen, die nach unten abstrahlen.

Die Festsetzung zur Farbtemperatur der Außenbeleuchtung soll die insektenanziehende Wirkung der Außenbeleuchtung verringern und damit die Population der nachtaktiven, fliegenden Insekten schützen.

- Bäume sind mit einem Stammumfang von mehr als 0,80 m – gemessen in einer Höhe von 1 m über angrenzendem Gelände – mit Ersatzverpflichtung zu erhalten. Damit werden insbesondere die Bestandsbäume alter Ausprägung im Sinne des Erhalts der parkähnlichen Struktur des Plangebiets geschützt.

6.4. Verkehrserschließung

Der Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Straße „Parkring“ sowie die Gartenstraße und die Ziegelbergstraße. Ausbau-erfordernisse im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche in Folge der Planung sind nicht erkennbar.

6.5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebiets mit Strom, Telefon, Gas und Wasser ist durch die in den Erschließungsstraßen vorhandenen Leitungen gesichert.

Das anfallende Schmutzwasser kann in das bestehende Kanalnetz eingeleitet werden.

6.6. Umgang mit dem Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Bei der Neuerrichtung baulicher Anlagen sind die Regelungen des WHG anzuwenden und die Möglichkeiten für eine Rückhaltung bzw. Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück im Rahmen des Bauantrages entsprechend nachzuweisen.

6.7. Wasserhaushaltsbilanz

Der Beachtung und dem Erhalt des lokalen Wasserhaushalts kommt zwischenzeitlich eine besondere Rolle bei städtebaulichen Planungen zu. Grundlage dafür sind die fachlichen Vorgaben der DWA-Arbeitsblätter A 102-1 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer, Dezember 2020“ und A 102-4 / BWK-M 3-4 Teil 4 „Wasserhaushaltsbilanz für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers, März 2022“.

Mit der Wasserhaushaltsbilanz wird die Veränderung des Wasserhaushalts bezogen auf die Ausgangssituation vor der Realisierung von Maßnahmen

betrachtet, d.h. die Betrachtung bezieht sich auf den Urzustand des Vorhabensbereichs. Zielsetzung dieser fachlichen Vorgaben ist, dass im Zuge von Planungen der lokale Wasserhaushalt gegenüber dem Urzustand des Geländes so weit als möglich erhalten bleiben oder wieder an diesen angenähert werden soll. Neben dem Verschlechterungsverbot gemäß den §§ 27 bzw. 47 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) rückt damit auch das Verbesserungsgebot in den Fokus. Der geplante Zustand ist dabei – durch geeignete und verhältnismäßige Maßnahmen – soweit möglich dem Urzustand anzunähern.

Um den Anforderungen der Wasserwirtschaft gerecht zu werden, sind im Bebauungsplan folgende Maßnahmen zur Verbesserung des Wasserhaushalts festgesetzt:

- Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig, um ein Auswaschen der Metalle und damit ein Anreichern in Boden und Grundwasser zu vermeiden.
- Flachdächer und Dächer bis 10° Neigung sind mit einer mindestens 8 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht mit standortgerechten Gräsern oder standortgerechten Stauden oder Sedumsprossen zu begrünen, soweit sie nicht durch Dachausstiege, Oberlichter oder technischen Aufbauten genutzt werden. Kombinationssysteme aus Dachflächenbegrünung und Regenrückhaltung sind zulässig.
- Nach Rechtskraft des Bebauungsplans hergestellte PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.
- Sogenannte „Schottergärten“ sind unzulässig.

Die Ortsgemeinde Jockgrim bewertet die vorgesehenen Maßnahmen als ausreichend, um der Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushaltes“ in einem vollständig bebauten Gebiet gerecht zu werden, ohne die Grundstückseigentümer dabei über Gebühr einzuschränken und zu belasten. Aus Sicht der Ortsgemeinde kann eine vollständige Umsetzung der wasserwirtschaftlichen Zielsetzung, dass der natürliche Wasserhaushalt der bebauten Fläche an den der unbebauten Fläche angenähert wird, innerhalb einer bebauten Ortslage nicht mit den Mitteln des Planungsrechts erzwungen werden.

7. **Bodenordnung**

Zur Umsetzung des Bebauungsplans ist keine gesetzliche Neuordnung der Flurstücke erforderlich.

9. Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 10 a BauGB ist dem Bebauungsplan eine Zusammenfassende Erklärung beizufügen, die erläutert, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

9.1. Zielsetzung der Planung

Die Ortsgemeinde Jockgrim plant die Änderung des gültigen Bebauungsplans für die von der Gartenstraße, dem Parkring und der Ziegeleistraße umschlossenen Flächen. Es handelt sich um einen Teil der ehemaligen Parkanlage der Ziegeleifamilie Ludowici. Diese wurde bereits in den 1970er und 1980er Jahren mit Wohnnutzung überplant. Die Ortsgemeinde will die Struktur dieses Gebietes mit seinen großzügigen, parkähnlichen Gartenstrukturen im Teilbereich der Straßen „Parkring“ und „Gartenstraße“ erhalten.

Der Bebauungsplan verfolgt daher die Zielsetzung der Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Hinblick auf den Erhalt der parkähnlichen Struktur des bereits bebauten Gebiets.

Wesentliche Ziele der Ortsgemeinde bei der Aufstellung des Bebauungsplans „2. Änderung der ersten Ergänzung zum Teilbepbauungsplan Ziegelberg“ sind somit:

- Erhalt und Sicherung der bestehenden Siedlungsstruktur insbesondere in Hinblick auf den Erhalt des parkähnlichen Charakters des Gebiets,
- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

9.2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange sind im Planungsverfahren durch eine Erhebung des derzeitigen Zustands von Natur und Landschaft, eine Erfassung der durch die Planung zu erwartenden Eingriffe und durch Festsetzungen zur Vermeidung und Verminderung dieser Eingriffe berücksichtigt.

9.3. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

(wird im Rahmen des weiteren Verfahrens ergänzt)

9.4. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Teil der bereits vollständig erschlossenen und weitgehend bebauten Ortslage von Jockgrim, der sich durch einen einzigartigen parkähnlichen Charakter auszeichnet.

Vorhabenalternativen in Form von Standortalternativen oder grundlegender Nutzungsalternativen sind damit aufgrund der bereits bestehenden baulichen Nutzung im Plangebiet nicht gegeben.

Denkbar wäre eine Nutzungsalternative in Form einer erhöhten Nachverdichtung unter Aufgabe der bestehenden parkähnlichen Strukturen und Zulässigkeit insbesondere von vertikaler Nachverdichtung bis hin zum Geschosswohnungsbau ohne begrenzenden Bezug zur Zahl der Wohneinheiten.

Diese Alternativen entsprechen jedoch nicht dem Planungsziel der Ortsgemeinde.