

ORTSGEMEINDE JOCKGRIM

BEBAUUNGSPLAN „FRÜHLINGSTRASSE WEST“

BEGRÜNDUNG ENTWURF

OKTOBER 2024

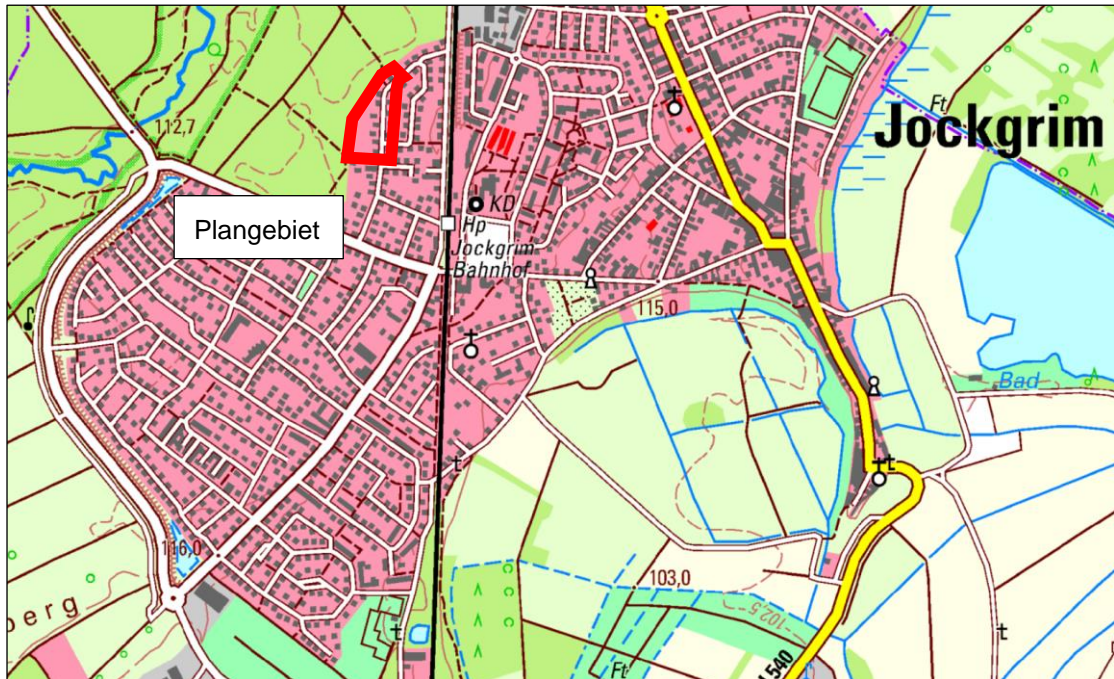
Inhalt

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
2. Angaben zum Bebauungsplan.....	5
2.1. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung....	5
2.2. Verfahrensart.....	5
2.3. Ursprüngliches Baurecht	6
2.4. Bebauungspläne im Umfeld.....	6
3. Einfügung in den übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
3.1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	7
3.2. Flächennutzungsplan.....	8
4. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen.....	9
4.1. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete.....	9
4.2. Wasserrechtliche Schutzgebiete.....	10
4.3. Denkmalschutz	10
5. Bestandssituation im Plangebiet.....	10
5.1. Vorhandene und umgebende Nutzung	10
5.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur	12
5.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	12
5.4. Artenschutz.....	12
5.5. Sturzflutgefährdung	13
5.6. Immissionsschutz	15
5.6.1. Gewerbliche Lärmimmissionen im Bestand	15
5.6.2. Verkehrsimmissionen.....	15
6. Planung.....	15
6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen	15
6.1.1. Art der baulichen Nutzung.....	15
6.1.2. Maß der baulichen Nutzung	16
6.1.3. Bauweise	18
6.1.4. Überbaubare Grundstücksfläche	18
6.1.5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	19
6.1.6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen.....	19
6.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	20
6.2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	20
6.2.2. Einfriedungen.....	21
6.2.3. Zahl notwendiger Stellplätze	21
6.3. Grünordnung.....	21

6.3.1. Umfang der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft	21
6.3.2. Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes	22
6.4. Verkehrserschließung	23
6.5. Ver- und Entsorgung	24
6.6. Umgang mit dem Niederschlagswasser	24
6.7. Wasserhaushaltsbilanz	24
7. Bodenordnung	25

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich im Westen der Ortslage von Jockgrim und umfasst eine Fläche von ca. 1,18 ha westlich der Frühlingstraße.



Lage in der Gemeinde

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

- im Nordosten: durch die südwestliche Grenze des Flurstücks 799/29 und deren geradlinige Verlängerung über die Frühlingstraße auf die nordwestliche Grenze des Flurstücks 799/18,
- im Osten: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 735/2 und 799/25 (Frühlingstraße),
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 756/1 und deren geradlinige Verlängerung über die Frühlingstraße auf die westliche Grenze des Flurstücks 777/11,
- im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstücks 7357.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 757/1, 758/1, 759/1, 760/1, 761/1, 762/2, 763/3 und 799/28 vollständig sowie 735/2 und 799/25 teilweise.

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

In der Ortsgemeinde Jockgrim besteht entlang der Frühlingstraße eine ortstypische Bebauung der 1970er und 1980er Jahre, welche sich überwiegend durch freistehende, maximal II-geschossige Wohnhäuser und großen rückwärtigen Gartenflächen kennzeichnet. Das Plangebiet liegt am Siedlungsrand. Direkt westlich angrenzend an das Plangebiet folgt Wald.

Aufgrund der seit Jahren hohen, permanenten Nachfrage nach Wohnraum zeigt sich in vielen Gemeinden in Siedlungsgebieten der 1970er und 1980er Jahre eine Umstrukturierungsdynamik, die zu einer weitergehenden Bebauung der Flächen führt. Auch in Jockgrim sind im Umfeld des Planungsgebiets Nachverdichtungen erfolgt, die im Einzelfall als städtebauliche Fehlentwicklung gewertet werden können.

Um im bislang als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu wertenden Plangebiet solchen städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken sowie um städtebaulich verträgliche Erweiterungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten westlich der Frühlingstraße zu schaffen, hält die Ortsgemeinde Jockgrim die Aufstellung eines Bebauungsplans für erforderlich.

Im Rahmen der Überplanung werden u. a. Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, der Bebauungstiefe, der Zahl der Wohnungen, zur Vollgeschosszahl und zur Zahl der notwendigen Stellplätze getroffen werden, um die grundlegende Siedlungsstruktur eines locker bebauten Wohngebiets der 1970er und 1980er Jahre größtenteils zu erhalten.

Wesentliche Ziele der Ortsgemeinde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Frühlingstraße West“ sind somit:

- Der Erhalt und die Sicherung der bestehenden Siedlungsstruktur,
- Die Zulässigkeit einer geordneten, begrenzten und städtebaulich verträglichen Nachverdichtung für die Wohnnutzung,
- 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
- Die Sicherung eines verträglichen Nebeneinanders von der Wohnnutzung mit den bestehenden Waldflächen im Umfeld des Plangebiets.

2.2. Verfahrensart

Der Bebauungsplan verfolgt die Zielsetzung der Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung einer bislang dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnenden Fläche.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird in einem Gebiet, das planungsrechtlich bislang nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) zu beurteilen ist, der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Daher wird der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen des § 13 BauGB sind erfüllt, da

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird auf eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet. Ungeachtet dessen sind die maßgebenden Umweltbelange erfasst und in der Abwägung eingestellt.

2.3. Ursprüngliches Baurecht

Für das Plangebiet existieren bislang keine Bebauungspläne. Daher ist es als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

2.4. Bebauungspläne im Umfeld

Angrenzend an das Plangebiet existieren keine Bebauungspläne. Daher ist dieser Bereich ebenfalls als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Südlich des Plangebiets, jedoch nicht angrenzend an das Plangebiet, existiert der rechtskräftige Bebauungsplan „Frühlingstraße / Bismarckstraße“ von 1997, der unter anderem Regelungen für die Bebauung entlang der Frühlingstraße festsetzt.

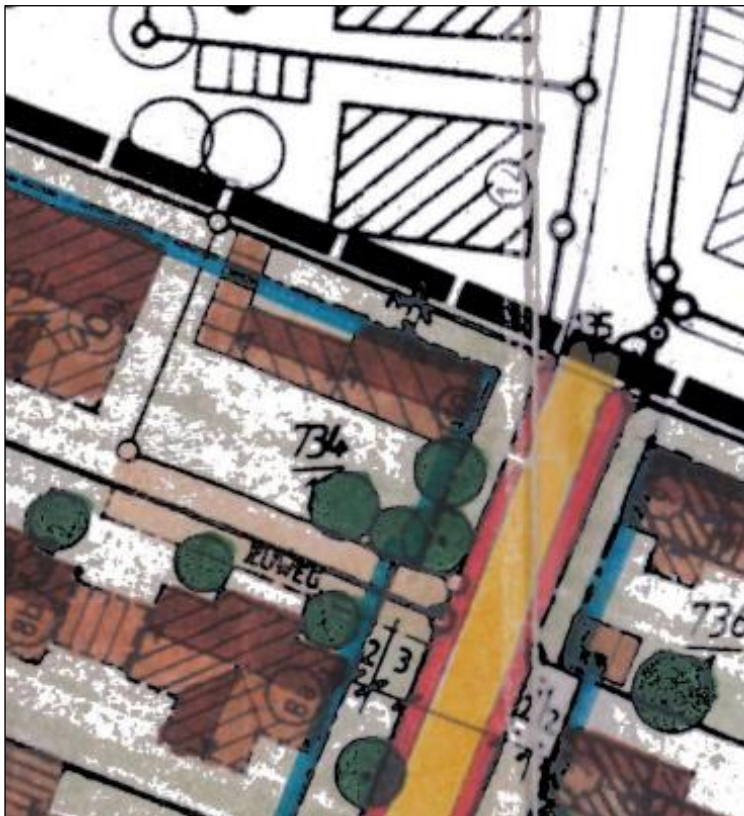
Der einfache Bebauungsplan setzt jedoch keine Art der baulichen Nutzung fest. Diese richtet sich daher gemäß § 30 Abs. 3 BauGB nach der Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 BauGB.

Der Bebauungsplan setzt im Bereich der Frühlingstraße ein Allgemeines Wohngebiet mit maximal II zulässigen Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 fest. Daneben trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Bauweise und zur Dachneigung. Es ist eine GRZ von 0,35 festgesetzt.

Es ist eine maximale Wandhöhe von 4,0 m und eine maximale Firsthöhe von 9,0 m festgesetzt.

Als Bauweise sind nur Einzelhäuser zulässig.

Bei I-geschossigen Gebäuden sind Dachneigungen von 40 - 60°, bei II-geschossigen Gebäuden von 30 – 45° festgesetzt. Außerdem trifft der Plan Aussagen über die einzuhaltende Firstrichtung der Hauptgebäude, die in diesem Fall giebelständig zur Straße ausgerichtet werden sollen.



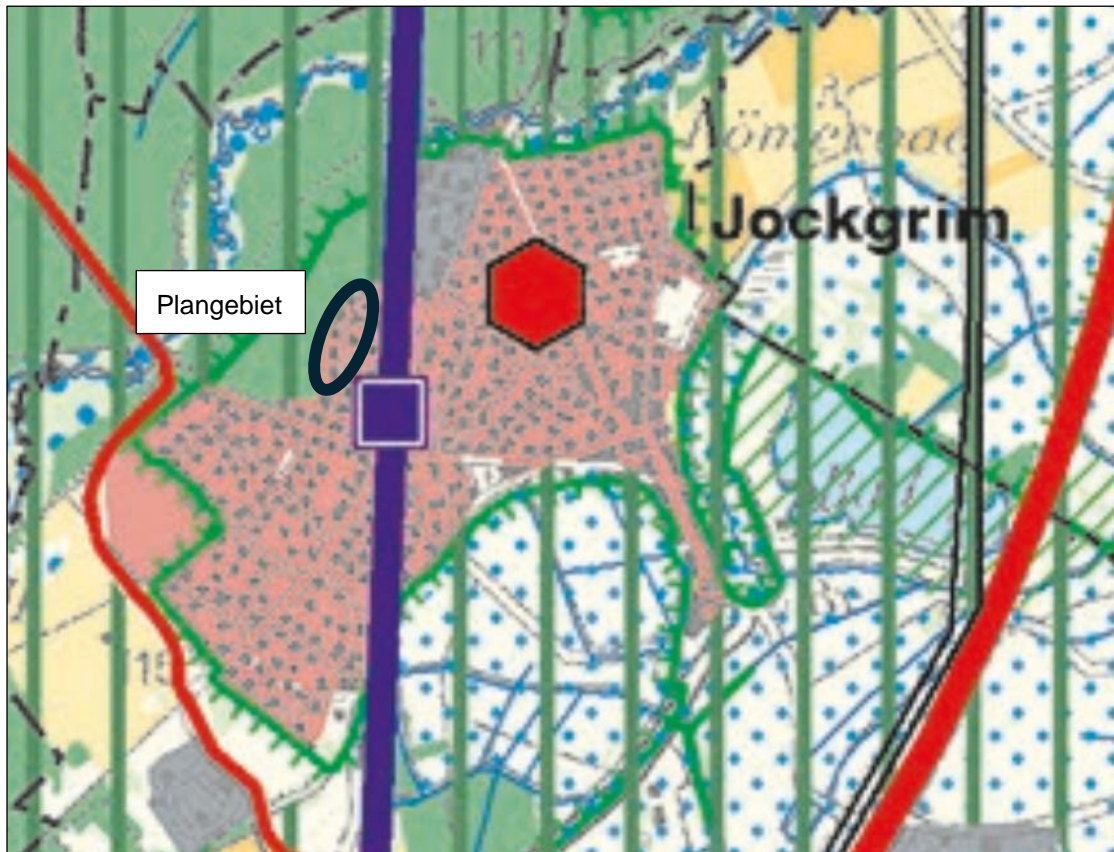
Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Frühlingstraße / Bismarckstraße“

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.



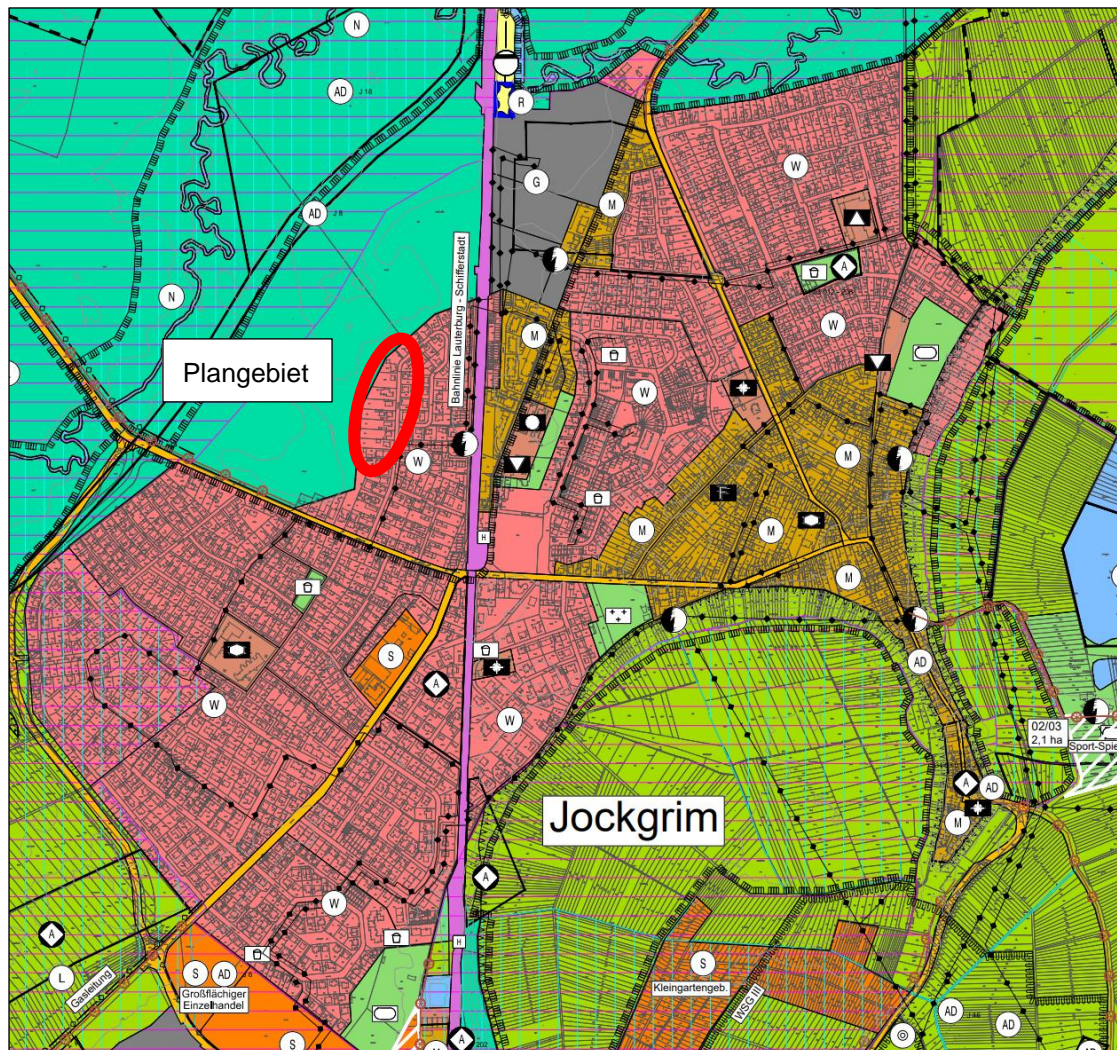
Ausschnitt der 1. Teiländerung des einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

3.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) 2025 der Verbandsgemeinde Jockgrim stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche im Bestand dar.

Mit der vorgesehenen Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet entwickelt sich der Bebauungsplan aus den Darstellungen des FNP.

Die Umgebung ist ebenfalls durch Wohnbauflächen geprägt. Im Westen grenzt Wald an das Plangebiet.



FNP 2025 VG Jockgrim

4. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen

4.1. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

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

Im Plangebiet befinden sich daneben keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete.

Das Vogelschutzgebiet „Bienenwald und Viehstrichwiesen“ des Natura 2000 Netzes befindet sich westlich des Plangebiets in etwa 160 m Entfernung. Das ebenfalls im Westen des Plangebiets liegende FFH-Gebiet „Bienenwaldschwemmfläcker“ tangiert das Plangebiet nicht.

4.2. Wasserrechtliche Schutzgebiete

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

4.3. Denkmalschutz

Im Plangebiet selbst befinden sich keine geschützten Einzeldenkmale.

Im FNP 2025 der VG Jockgrim sind im Plangebiet keine Grabungsschutzgebiete oder archäologische Fundstellen dargestellt.

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 rein wohnlich genutzt. Es ist durch alleinstehende Einzelhäuser und große rückwärtige Zier- und Erholungsgärten sowie Vorgärten geprägt. Vereinzelt sind die Vorgartenbereich als Pkw-Stellplätze genutzt.

Die Bebauung der 1970er und 1980er Jahre zeichnet sich hier durch überwiegend giebelständig, zur Straße orientierte Gebäude mit Satteldächern aus. Die maximal II-geschossigen Gebäude sind im Durchschnitt ca. 9 m hoch.



Luftbild des Plangebiets, Quelle: LANIS



Bebauung im Plangebiet, Quelle: Eigene Aufnahme, 17.09.24

5.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist durch die Frühlingstraße verkehrlich und durch die bestehende Leitungsinfrastruktur in Hinblick auf die Ver- und Entsorgung bereits vollständig erschlossen.

5.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist als locker bebautes Wohngebiet mit großflächigen rückwärtigen Gartenflächen geprägt, die als Zier- und Erholungsgärten genutzt werden. Westlich an das Plangebiet grenzt unmittelbar Wald an die rückwärtigen Gartenflächen an.

5.4. Artenschutz

Im Plangebiet ist aufgrund der Lage angrenzend an den Wald sowie der großflächigen rückwärtigen Gartenflächen davon auszugehen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (insbesondere Eidechsen oder europäische Vogelarten) vorkommen. 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 jedoch 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.

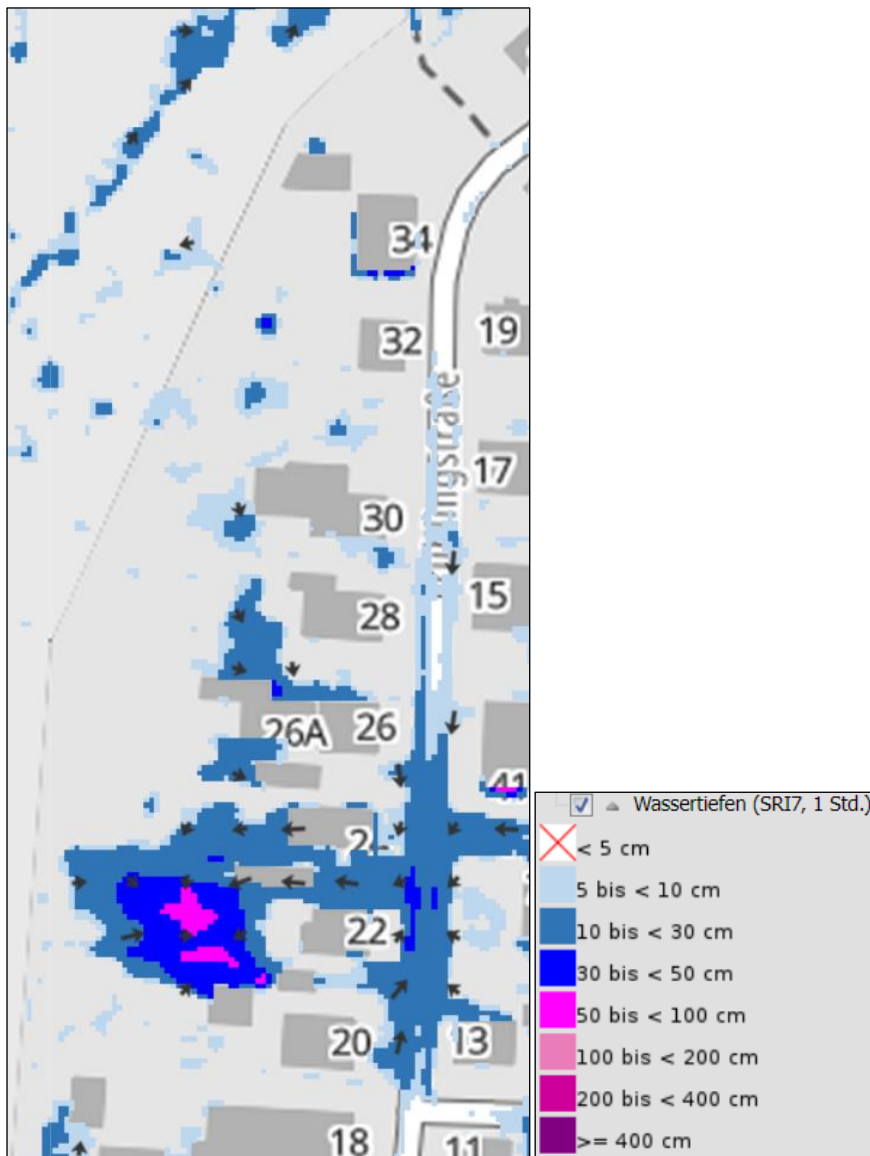
Sollten bei der vorgesehenen Bebauung einzelne Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten betroffen sein, so ist auch angesichts der ähnlichen Biotopstrukturen in den umgebenden Grundstücken im Umfeld des Plangebiets gewährleistet, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- 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 geringen Größe des Plangebiets auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Belange können 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.

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/sturzflutgefahrenkarten>.

Aufgrund der gegebenen Gefährdung bei Starkregenereignissen, insbesondere im Süden des Plangebiets, ist eine angepasste Bauweise, etwa durch eine Höherlegung der Bauflächen oder durch einen Verzicht auf eine Unterkellerung zu empfehlen.

5.6. Immissionsschutz

5.6.1. Gewerbliche Lärmimmissionen im Bestand

Von der Fläche des Plangebiets gehen keine gewerblichen Emissionen aus.

Im Umfeld des Plangebiets sind keine gewerblichen Immissionsquellen vorhanden, die auf das Plangebiet einwirken.

5.6.2. Verkehrsimmissionen

Bei den auf das Plangebiet einwirkenden Schallquellen handelt es sich im Wesentlichen um die etwa 150 m entfernte, östlich des Plangebiets von Süden nach Norden verlaufende Bahnlinie Wörth-Germersheim. Auch der zugehörige Bahnhof „Jockgrim Bf“ befindet sich im Südosten in unter 250 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, die in Jockgrim unter vergleichbaren Umständen vorliegt, die geltenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eines Allgemeinen Wohngebiets in einer Entfernung ab etwa 90 m nicht mehr überschritten werden (freie Schallausbreitung 9 m über Gelände).

Somit ist davon auszugehen, dass es im Plangebiet zu keiner Überschreitung der genannten schalltechnischen Orientierungswerte eines Allgemeinen Wohngebiets durch die Bahnlinie kommt. Im Bebauungsplan werden daher keine Festsetzungen zum Schallschutz erforderlich.

6. Planung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans für die Flächen westlich der Frühlingstraße, die bislang dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen sind, werden u. a. Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Bebauungstiefe, zur Zahl der Wohnungen, zur Vollgeschosszahl und zur Zahl der notwendigen Stellplätze getroffen, um die grundlegende Siedlungsstruktur eines locker bebauten Wohngebiets der 1970er und 1980er Jahre größtenteils zu erhalten. Ein wesentliches Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Absicherung der bestehenden überwiegend wohnlichen Nutzung sowie die Steuerung der Nachverdichtung.

6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Trotz der faktisch vorhandenen reinen Wohnnutzung wird nicht das Reine Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzung eines Reinen

Wohngebiets erscheint in Hinblick auf das Leitbild der einer Nutzungsgemischten Stadt im Sinne einer nachhaltigen Nutzung der Fläche bzw. des Bodens (vgl. Leipzig-Charta) als nicht mehr zeitgemäß. Eine Entwicklung des Plangebiets mit weiteren, mit dem Gebietscharakter verträglichen sonstigen Nutzungen, soll ermöglicht werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden gegenüber dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO die allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Ebenso werden die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind in Hinsicht auf ihren erheblichen Zu- und Abfahrtverkehrs aufgrund der gerade einmal 4,50 m breiten Erschließungsstraße nicht mit dem Gebiet verträglich.

Die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden im Plangebiet ebenfalls ausgeschlossen. Tankstellen sind aufgrund ihres besonderen Störpotenzials für die umgebend vorhandene Wohnnutzung unzulässig. Eine Ausnahme hierbei bilden Stromtankstellen für elektrisch angetriebene Fahrzeuge aller Art, für die angesichts ihrer allenfalls geringen Störwirkung kein städtebaulicher Grund für einen Ausschluss erkennbar ist.

Gartenbaubetriebe sind aufgrund ihres erheblichen, mit dem bestehenden Wohngebiet nicht zu vereinbarenden Platzbedarfs unzulässig.

Die gemäß § 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen durch Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sind im Allgemeinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässig, da diese Nutzungen je nach konkreter Größe und Ausgestaltung durchaus mit einem gewissen Störpotenzial für die umgebende Wohnbebauung einhergehen können. Das durch die ausnahmsweise Zulässigkeit dieser Nutzungen erforderliche Baugenehmigungsverfahren bietet die Möglichkeit, dass eine gemäß § 15 BauNVO aufgrund ihrer Eigenart im Einzelfall unzulässige Nutzung rechtzeitig erkannt und die Entstehung von Konflikten verhindert werden kann.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Damit wird der Orientierungswert für die Obergrenze zum Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden unterschritten. Dieser Wert wird ohnehin weitestgehend im Bestand unterschritten.

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 auf maximal zwei Vollgeschosse beschränkt. Diese Regelung zur Zahl der Vollgeschosse wird von der Ortsgemeinde angesichts der Struktur der vorhandenen Bebauung als Obergrenze einer städtebaulich verträglichen Bebauung angesehen.

Gebäudehöhen

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine Traufhöhe von maximal 6,5 m und eine Firsthöhe von max. 9,5 m festgesetzt. Diese Festsetzung ist vom Bestand abgeleitet und so gewählt, dass sie von mindestens 90 % der Gebäude im Bestand nicht überschritten wird.

Das Anwesen Frühlingstraße 26 übersteigt die festgesetzte Firsthöhe um ca. einen Meter und ist als städtebauliche Ausreißer zu bewerten, der nicht als Maßstab für die zukünftige Entwicklung im Plangebiet herangezogen werden soll.

Die festgesetzte Traufhöhe von 6,5 m ist so gewählt, dass grundsätzlich zwei „echte“ Vollgeschosse mit gerader Wand und ohne Kniestock im Obergeschoss möglich sind. Für die im Bestand eingeschossigen oder anderthalbgeschossigen Gebäude besteht damit grundsätzlich die Möglichkeit, das Gebäude auf zwei Vollgeschosse aufzustocken.

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

Beim Anbau an bestehende Gebäude, 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 Höhengsprung 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 des Baugrundstücks genutzten öffentlichen Verkehrsfläche an der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze bestimmt.

Geschossflächen- oder Baumassenzahl

Auf die Festsetzung einer Geschossflächen- oder Baumassenzahl kann verzichtet werden, da die maximal mögliche Kubatur ausreichend über die Festsetzung der Grundfläche sowie der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen geregelt ist.

6.1.3. Bauweise

Die offene Bauweise wird entsprechend dem Bestand festgesetzt. Eine stärker verdichtete Bauweise durch Hausgruppen erscheint im vorliegenden baulichen Zusammenhang nicht verträglich.

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.

6.1.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durchweg durch Baugrenzen abgegrenzt und entlang der Erschließungsstraße als Band zusammengefasst.

Die Tiefe der Baufenster sowie die Abstände der Baugrenzen von den Grundstücksgrenzen wird überwiegend am Bestand orientiert festgesetzt. Der Bestand wird hiermit planungsrechtlich abgesichert. Darüber hinaus wird ein Abstand von mindestens 12 m vom Wald eingehalten. Dies ist in Hinblick auf die Wuchshöhe der Bäume im angrenzenden Wald aus Sicherheitsgründen geboten. Größtenteils wird jedoch ohnehin ein Abstand von etwa 36 m zum Wald eingehalten, sodass diesbezüglich keine zusätzliche Gefahr für (Haupt-)Gebäude durch umstürzende Bäume zu erwarten ist.

Der Abstand der Baugrenzen zu den Erschließungsstraßen wird weitestgehend mit 6 m festgesetzt. Im nördlichen Bereich wird ein Abstand von 3 m eingehalten, um den Bestand im Baufenster einzufangen.

Da vereinzelt Hauptgebäude die überbaubaren Grundstücksgrenzen minimal überschreiten, ist festgesetzt, dass bei bestehenden Wohngebäuden, die die Baugrenzen um maximal einen Meter überschreiten, eine Überschreitung in vergleichbarem Maß bei einer Erweiterung oder wesentlichen Änderung des Gebäudes zugelassen werden kann. Damit soll eine Erneuerung bzw. Weiterentwicklung des Bestands ermöglicht werden. Die Festsetzung gilt jedoch

ausdrücklich nicht für Ersatzneubauten, da solche Überbauungen nur im Bestand toleriert werden können, sich nicht aber dauerhaft verfestigen sollen.

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 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 rückwärtigen Gartenflächen aufgrund 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 sowie bis zu einem Abstand von 11 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig sind. 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 Tiefe mit einem vorgelagerten Pkw-Stellplatz. Dies umfasst auch die Fläche des Vorgartenbereichs, in dem Garagen und Stellplätze 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

Im Rahmen der ungesteuerten Nachverdichtung zeigt sich die Tendenz zum Ersatz bisheriger Einfamilienhäuser durch größere Mehrfamilienhäuser. Mit dieser Entwicklung geht eine deutlich höhere soziale Dichte, meist der Verlust der begrüneten Gartenfläche zur Herstellung der benötigten Stellplätze und trotz der nachzuweisenden Stellplätze auf dem Grundstück auch ein vermehrter Druck

durch parkende Fahrzeuge im umgebenden Straßenraum einher. Der Ersatz von Einfamilienhäusern durch bisher im Plangebiet nicht typischen größeren Geschosswohnungsbauten führt oftmals zu einer Beeinträchtigung der Wohnumfeldqualität, die im Plangebiet größtenteils vermieden werden soll. Gleichzeitig soll im Rahmen der Weiterentwicklung des Plangebiets eine maßvolle Nachverdichtung auf den mit ca. 1.200 bis 1.300 m² großen Baugrundstücken ermöglicht werden. Um sicherzustellen, dass die Zahl der möglichen Wohnungen mit der Grundstücksgröße in einem angemessenen Verhältnis steht und der umgebende Straßenraum sowie die vorhandenen Leitungsnetze nicht überlastet werden, wird die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße begrenzt. In Hinblick auf das Szenario einer Grundstücksteilung sind für Baugrundstücke bis 600 m² Fläche maximal zwei Wohnungen zulässig. Dies entspricht dem im Rahmen der Erstbebauung entstandenen Gebäudetyp der Ein- und Zweifamilienhäuser.

Für Baugrundstücke mit bis zu 600 m² werden maximal 2 Wohnungen in Wohngebäuden und für Baugrundstücke mit mehr als 600 m² werden maximal 4 Wohnungen in Wohngebäuden zugelassen. Diese Größe der Mehrfamilienhäuser erscheint auch in einem ursprünglich durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägten Wohngebiet noch verträglich. Da gerade die größeren Baugrundstücke überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut wurden, besteht hiermit in Verbindung mit der künftig durchgehenden Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen für viele Anwesen die Möglichkeit zur substanziellen Nachverdichtung.

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.

6.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6.2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Ein wesentliches Ziel der Planung ist es, trotz der zugelassenen Nachverdichtung des Bestandes das vorhandene Siedlungsbild im Grundsatz zu bewahren und harmonisch weiterzuentwickeln. Das Siedlungsbild im Plangebiet wird dabei auch wesentlich durch die weitestgehend homogene Dachlandschaft geprägt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind daher nur Satteldächer mit einer Neigung von 30 - 45° zulässig. Diese Regelung orientiert sich am Bestand sowie an den Festsetzungen des Bebauungsplans „Frühlingstraße / Bismarckstraße“, der diese Festsetzung im Bereich der Frühlingstraße für II-geschossige Gebäude trifft.

Andere Dachneigungen sind bei der Erweiterung oder beim Ersatz bestehender und genehmigter bzw. rechtmäßig errichteter Gebäude zulässig, soweit diese im Bestand bereits eine andere Dachneigung aufweisen.

Für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen und Nebenanlagen werden zusätzlich Flachdächer sowie sonstige geneigte Dachformen bis 45° Neigung zugelassen, da diese Anlagen nur begrenzt auf das Siedlungsbild einwirken.

Durch Regelungen zu Dachaufbauten, Nebengiebeln und Dacheinschnitten wird zudem sichergestellt, dass die Dachflächen nicht übermäßig zergliedert werden.

6.2.2. Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen wird die Höhe baulicher Einfriedungen 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.

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 BauGB 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

Zur Bewertung der geplanten Flächeninanspruchnahme ist ein Vergleich mit dem gegebenen Bestand erforderlich. Durch die geplante Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) ergeben sich entsprechend den Festsetzungen zur GRZ sowie den grünordnerischen Festsetzungen folgende Änderungen der Flächennutzungen:

Flächennutzungen	Bestand	Planung	Differenz Bestand / künftiges Baurecht
Versiegelte Flächen			
Gebäude / zulässige Versiegelung mit GRZ 0,3 (WA)	1.130 m ²	3.100 m ²	
Sonstige versiegelte Fläche / zulässige Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen bis GRZ = 0,45 (WA)	1.550 m ²	1.550 m ²	
Öffentliche Verkehrsfläche	1.450 m ²	1.450 m ²	
Summe versiegelte Flächen	4.130 m²	6.100 m²	+ 1.970 m²
Nicht versiegelte Flächen			
Private Gartenfläche	7.640 m ²	5.670 m ²	
Summe unversiegelte Fläche	7.640 m²	5.670 m²	- 1.970 m²
Gesamt	11.770 m²	11.770 m²	

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich durch festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 und der zulässigen Überschreitung bis 0,45 im Rahmen des künftigen Baurechts rechnerisch eine Mehrversiegelung von bis zu 1.970 m². Diese Flächen gehen damit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, als Kaltluftentstehungsflächen, für die Grundwasserneubildung sowie als Flächen mit natürlichen Bodenfunktionen dauerhaft verloren.

Da sich das Plangebiet bislang dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen war und die überbaubare Grundstücksfläche nicht über die bereits bebauten Flächen hinausgeht, wäre eine Mehrversiegelung in einem Umfang entsprechend der künftigen Regelung als Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 bei Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung auch bislang schon möglich gewesen. Damit wird gegenüber dem bestehenden Planungsrecht auf der Basis des § 34 BauGB keine zusätzliche Versiegelung zugelassen, die nicht in gleichem Umfang und in ähnlicher Weise bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans zulässig gewesen wäre. Daher ist kein Ausgleich der Eingriffe erforderlich.

6.3.2. Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes

Auch wenn durch den Bebauungsplan keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft entstehen, werden zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft folgende Regelungen vorgesehen:

- 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 durchwurzelt 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 bepflanzen 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.

6.4. Verkehrserschließung

Der Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Frühlingstraße. Ausbauerfordernisse 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 Vorhabenbereichs. 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.

- 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.