

ORTSGEMEINDE BOCKENHEIM

BEBAUUNGSPLAN

IM VERFAHREN NACH § 13a BAUGB

„NÖRDLICH DES WEIHERWEGES“

BEGRÜNDUNG

FASSUNG ZUR ERNEUTEN OFFENLAGE

JUNI 2026

Inhalt

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung.....	3
3. Verfahren	5
4. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
5. Ursprüngliches Baurecht	6
6. Schutzgebiete.....	6
7. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation.....	7
7.1. Vorhandene und umgebende Nutzung	7
7.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur	7
7.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	8
7.4. Denkmalschutz	9
7.5. Bodenschutz	9
7.6. Sturzflutgefährdung	9
8. Planung	11
8.1. Städtebauliche Konzeption	11
8.2. Planungsrechtliche Festsetzungen	13
8.2.1. Art der baulichen Nutzung.....	13
8.2.2. Maß der baulichen Nutzung	14
8.2.3. Bauweise / Zahl der Wohnungen je Wohngebäude	15
8.2.4. Überbaubare Grundstücksflächen	15
8.2.5. Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	15
8.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	16
8.3.1. Dachgestaltung	16
8.3.2. Anzahl der Stellplätze	16
8.3.3. Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.....	17
8.4. Immissionsschutz	17
8.5. Verkehrserschließung.....	21
8.6. Grünordnung.....	21
8.7. Ver- und Entsorgung.....	24
8.7.1. Versorgung	24
8.7.2. Ableitung des Schmutzwassers	24
8.7.3. Umgang mit dem Niederschlagswasser.....	24
8.7.4. Wasserhaushaltsbilanz	25
9. Bodenordnung	28

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage der Ortsgemeinde Bockenheim in der Gemarkung Kleinbockenheim westlich des örtlichen Bahnhofs zwischen der Straße Weiherweg im Süden, dem Leininger Ring im Osten und der Schillerstraße im Norden. Es umfasst eine Fläche von ca. 12.770 m².



Lage des Plangebietes

(ohne Maßstab)

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 899 (Schillerstraße),
- im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 962 und 960/2 (Leininger Ring),
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 934/3 (Weiherweg),
- im Westen: durch die östliche Grenze der Flurstücke 939/1 und 948/1.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Kleinbockenheim die Flurstücke 950, 953, 954, 955, 955/2, 935/3 936, 935, 956, 957/3, 957/2 sowie 937/2 vollständig.

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung sowie die einbezogenen Flurstücke ergeben sich abschließend aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Die Ortsgemeinde Bockenheim unterliegt einer stetigen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine Wohnbebauung. Dieser Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken möchte die Ortsgemeinde in einem für Bockenheim sinnvollen

und vertraglichen Maß nachkommen, indem vorzugsweise die bestehenden Potenziale zur Nachverdichtung und Innenentwicklung innerhalb der bestehenden Ortslage in Anspruch genommen werden, bevor weitere Bauflächen im Außenbereich erschlossen werden. Aufgrund dessen beabsichtigt die Ortsgemeinde Bockenheim für den Bereich zwischen Weiherweg, Leininger Ring und Schillerstraße eine geordnete Nachverdichtung zu ermöglichen.

Das Plangebiet ist im Bestand bereits zum überwiegenden Teil durch Einzelhäuser bebaut, bietet jedoch im Raum für eine Nachverdichtung auf den teilweise sehr großen Grundstücken.

Für den Bereich nördlich des Weiherweges beabsichtigt ein privater Vorhabenträger weiterhin die bislang durch ein Weingut genutzte und entlang der äußeren Erschließungsstraße bis zu einer Tiefe von ca. 45 m ab der Straße mit landwirtschaftlichen Hallen bebaute Fläche einer Wohnbebauung zuzuführen. Die rückwärtige Plangebietsfläche ist bislang unbebaut.

Der Bebauungsplan soll einerseits der planungsrechtlichen Absicherung des Bestands dienen, andererseits die geplante Wohnbebauung der bislang durch einen landwirtschaftlichen Betrieb genutzte Fläche nördlich des Weiherweges ermöglichen und gleichzeitig eine geordnete Nachverdichtung auf den teilweise sehr großen Grundstücken ermöglichen. Mit einer Überplanung der Plangebietsfläche kann zur Deckung der in Bockenheim anhaltenden bestehenden Nachfrage nach Wohnbauland beigetragen und die geordnete Nachverdichtung sichergestellt werden.

Planungsrechtlich befindet sich die betreffende Fläche nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und wird somit momentan nach § 34 BauGB beurteilt. Aufgrund der vorhandenen Baustruktur im Umfeld ist die geplante Bebauung bis in die gewünschte Tiefe jedoch bislang nicht zulässig und bedarf daher zur planungsrechtlichen Absicherung der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Die Planungsabsicht des Vorhabenträgers entspricht grundsätzlich der oben dargestellten Zielsetzung der Ortsgemeinde, vorrangig bestehende innerörtliche Baulandpotenziale für die weitere bauliche Entwicklung zu nutzen. Aufgrund dessen hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde am 05.08.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Nördlich des Weiherweges“ gefasst.

Wesentliche Ziele der Gemeinde bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind daher:

- die Nachverdichtung in Form einer rückwärtigen Bebauung großer nicht mehr genutzter Gewerbegrundstücke
- Schaffung von Baugrundstücken für die Wohnnutzung durch die Nutzung von Baulandpotenzialen innerhalb der bestehenden Ortslage
- die Erhaltung unter Weiterentwicklung der historischen Bausubstanz sowie
- die Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei einer ergänzenden Wohnbebauung.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Umnutzung einer unbebauten Fläche bzw. der Nachverdichtung innerhalb der bereits bebauten Ortslage. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da

- die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt
- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.
- 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 Bestimmungen des § 13a BauGB wird auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Ungeachtet dessen sind die maßgebenden Umweltbelange erfasst und in die Abwägung eingestellt.

4. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

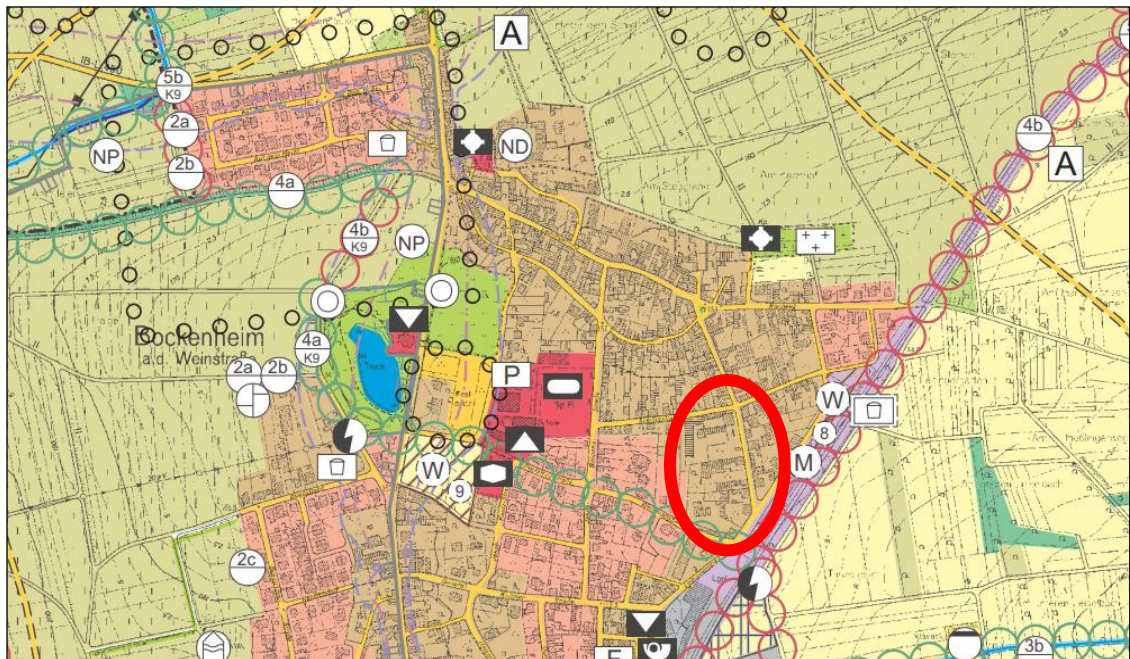
Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen im Bestand dargestellt.

Flächennutzungsplan

Die Ortsgemeinde Bockenheim befindet sich in der Verbandsgemeinde Leiningerland. Die Verbandsgemeinde Leiningerland entstand aus einer Fusion der Verbandsgemeinden Grünstadt-Land und Hettenleidelheim, welche am 01.01.2018 vollzogen wurde.

Die Verbandsgemeinde Leiningerland hat ein Verfahren zur Neuaufstellung eines Flächennutzungsplans eingeleitet. Dieses Verfahren wird jedoch aufgrund der Vielzahl zu berücksichtigender Belange noch einige Zeit in Anspruch nehmen. Maßgebend für den Bebauungsplan „Nördlich des Weiherweges“ ist damit die Darstellung im Flächennutzungsplan der früheren Verbandsgemeinde Grünstadt-Land vom 07.05.2001, welcher gemäß § 204 Abs. 2 BauGB weiterhin seine Gültigkeit behält. Dieser stellt die bereits bebaute Fläche nördlich des Weiherwegs als gemischte Baufläche im Bestand dar.

Der Weiherweg ist als Teil einer erhaltenswerten bzw. zu entwickelnden Vernetzungsstruktur dargestellt. Die Flächen westlich des Plangebiets sind als Wohnbaufläche dargestellt.



Verbandsgemeinde Grünstadt Land, Fortschreibung des Flächennutzungsplans, Stand 07.05.2001 (Ausschnitt)

Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

5. Ursprüngliches Baurecht

Das Gebiet befindet sich planungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Im unbeplanten Innenbereich 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. Das Ortsbild darf dabei nicht beeinträchtigt werden. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche weicht die geplante Bebauung des Vorhabenträgers vom planungsrechtlichen Rahmen des § 34 BauGB ab. Weiterhin besteht für die rückwärtigen Grundstücksflächen keine gesicherte Erschließung. Aufgrund dessen wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Um weitere Baulandpotenziale im Umfeld zu nutzen, wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend ausgedehnt.

6. Schutzgebiete

Für das Plangebiet bestehen keine naturschutzrechtlichen oder wasserrechtlichen Schutzgebiete. Gemäß Hochwassergefahrenkarte liegt auch keine Überschwemmungsgefährdung vor.

7. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

7.1. Vorhandene und umgebende Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bislang gemischt genutzte Fläche im Innenbereich der Ortsgemeinde Bockenheim. Der nördliche Bereich wird durch ein Weingut genutzt, im Osten entlang der Straße „Leininger Ring“ befindet sich überwiegend Wohnnutzung auf großen Grundstücken mit einem teilweise noch vorhandenen Scheunenkranz. Entlang des Weiherweges befindet sich eine nicht mehr genutzte landwirtschaftliche Halle. Entlang des Leininger Rings befinden sich großzügige Gartenflächen mit entsprechendem Gehölzbestand.

Die umgebende Bebauung ist hauptsächlich durch Wohnnutzung mit Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Des Weiteren befinden sich im westlichen Umfeld mehrere Weingüter und kleinere Gewerbebetriebe. Östlich des Plangebietes befindet sich der Bahnhof Bockenheim-Kindenheim.



Luftbild des Plangebiets (Quelle: Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz)

7.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

Das Plangebiet wird aktuell über den Weiherweg im Süden, den Leininger Ring im Osten und die Schillerstraße im Norden erschlossen. Die Straßen weisen einen für eine ergänzende Bebauung ausreichenden Ausbauzustand auf.

Für die geplante rückwärtige Bebauung des Weiherwegs besteht jedoch derzeit kein öffentlicher Zugang. Faktisch ist der rückwärtige Grundstücksbereich des Flurstücks 937/2 durch einen unbefestigten Weg westlich des Plangebietes bzw. über die Einfahrt des ehemaligen Weingutes zu erreichen.

Das Plangebiet ist durch die bestehende Leitungsinfrastruktur in der südlich angrenzenden Straße Weiherweg bereits so erschlossen, dass eine ergänzende Bebauung durch kurze Stich- oder Hausanschlussleitungen angebunden werden kann. Grundlegende Ausbauerfordernisse sind nicht erkennbar.

Die Versorgung mit Wasser wird durch die Erweiterung des bestehenden Ortnetzes gewährleistet. Versorgungsträger ist die Verbandsgemeinde Leiningerland.

7.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist in großen Teilen bereits baulich genutzt. Die unbebauten Flächen im rückwärtigen Teil des Plangebietes zeigen sich als krautige Wiesenfläche sowie als Nutz- und Ziergarten, der den heimischen Vogelarten und Tierarten der Siedlung und des Siedlungsrandes einen entsprechenden Lebensraum bietet. Besonders auf den Flächen südlich des bestehenden Weinguts finden sich einige höherwertige Vegetationsstrukturen in Form von Bäumen und Sträuchern.

Der südliche und nördliche Plangebietsteil ist zum weit überwiegenden Teil versiegelt und besitzt keine besondere ökologische Wertigkeit. Die Grundstücksflächen entlang des Leininger Rings sind zwar stark verdichtet, die Freiflächen sind jedoch weitestgehend unversiegelt und zeigen sich als Nutz- und Ziergarten.

Für das Plangebiet kann daher nicht abschließend ausgeschlossen werden, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes 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.

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 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 ergänzenden Bebauung einzelne Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten betroffen sein, so ist angesichts der ähnlichen Biotopstrukturen 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 möglicherweise vorhandenen Art führen könnte, angesichts der geringen Größe des Plangebiets und der ähnlichen 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.

7.4. Denkmalschutz

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Hofanlage (Gebäude Leininger Ring 79) ist in der Denkmalliste des Landes Rheinland-Pfalz als Einzeldenkmal aufgeführt. Dieses wurde um 1900 errichtet und umfasst einen weitläufigen gründerzeitlichen Winzerhof mit villenartigem Wohnhaus.

Falls die Anlage umgebaut oder gar abgebrochen werden soll, ist die geplante Maßnahme rechtzeitig bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen und die Abstimmung mit der Landesdenkmalpflege zu beachten. Aus dem Status als Kulturdenkmal können sich über den Bebauungsplan hinaus gemäß Denkmalschutzgesetz weitergehende Anforderungen an die Zulässigkeit baulicher Anlagen ergeben.

Des Weiteren liegen keine Erkenntnisse über archäologische Bodenfunde vor. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind zu berücksichtigen und dürfen im Zuge von Bauausführungsarbeiten nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Im Bebauungsplan ist daher ein Hinweis auf die Beachtung der Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes bei durchzuführenden Tiefbauarbeiten im Baugebiet verankert.

7.5. Bodenschutz

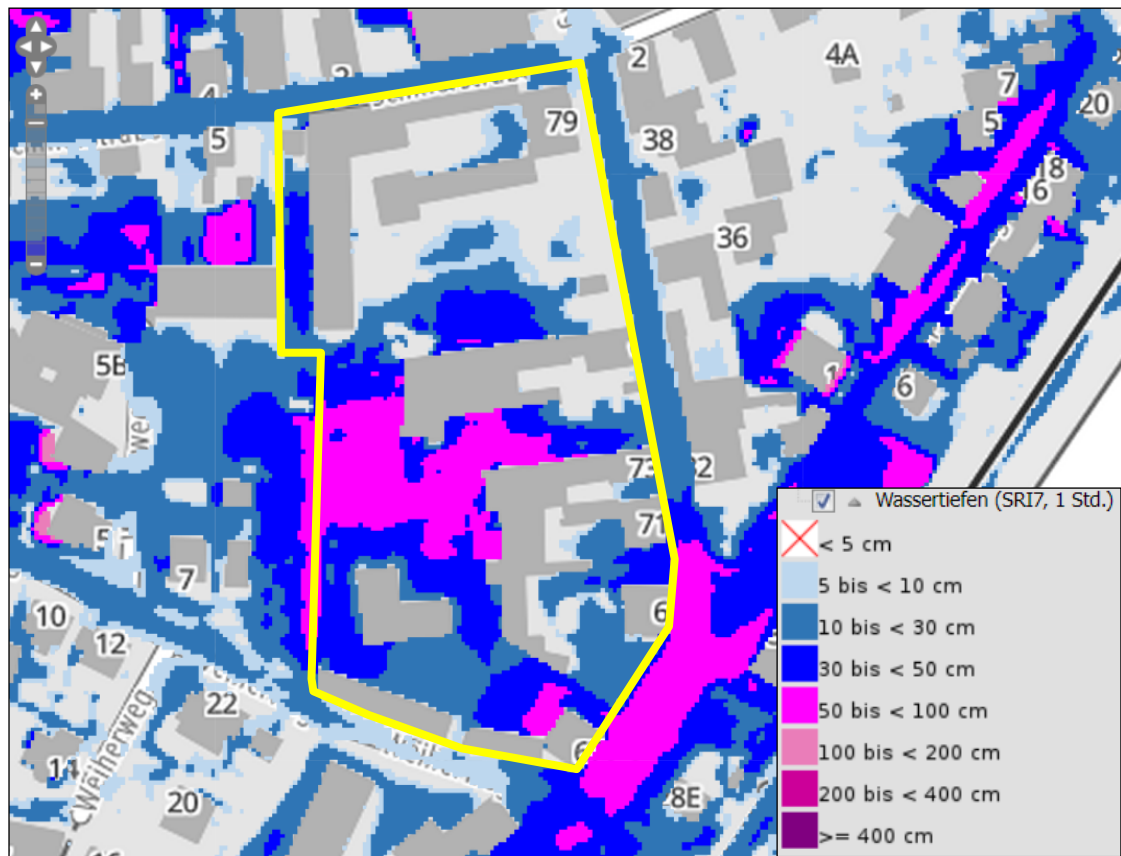
Das Plangebiet ist im südlichen, östlichen und nördlichen Teil überwiegend versiegelt. Unversiegelte Bodenfläche, die noch die natürlichen Bodenfunktionen aufweist, findet sich im Zentrum des Plangebiets. Aufgrund der Lage im Bereich des Ortskerns ist jedoch auch für die derzeit unbebaute Fläche damit zu rechnen, dass die natürlichen Bodenverhältnisse in der Vergangenheit bereits durch menschlichen Eingriff gestört wurden.

Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen liegen nicht vor.

7.6. 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.

Gemäß § 37 Wasserhaushaltsgesetz darf allerdings der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf zudem nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

8. Planung

8.1. Städtebauliche Konzeption

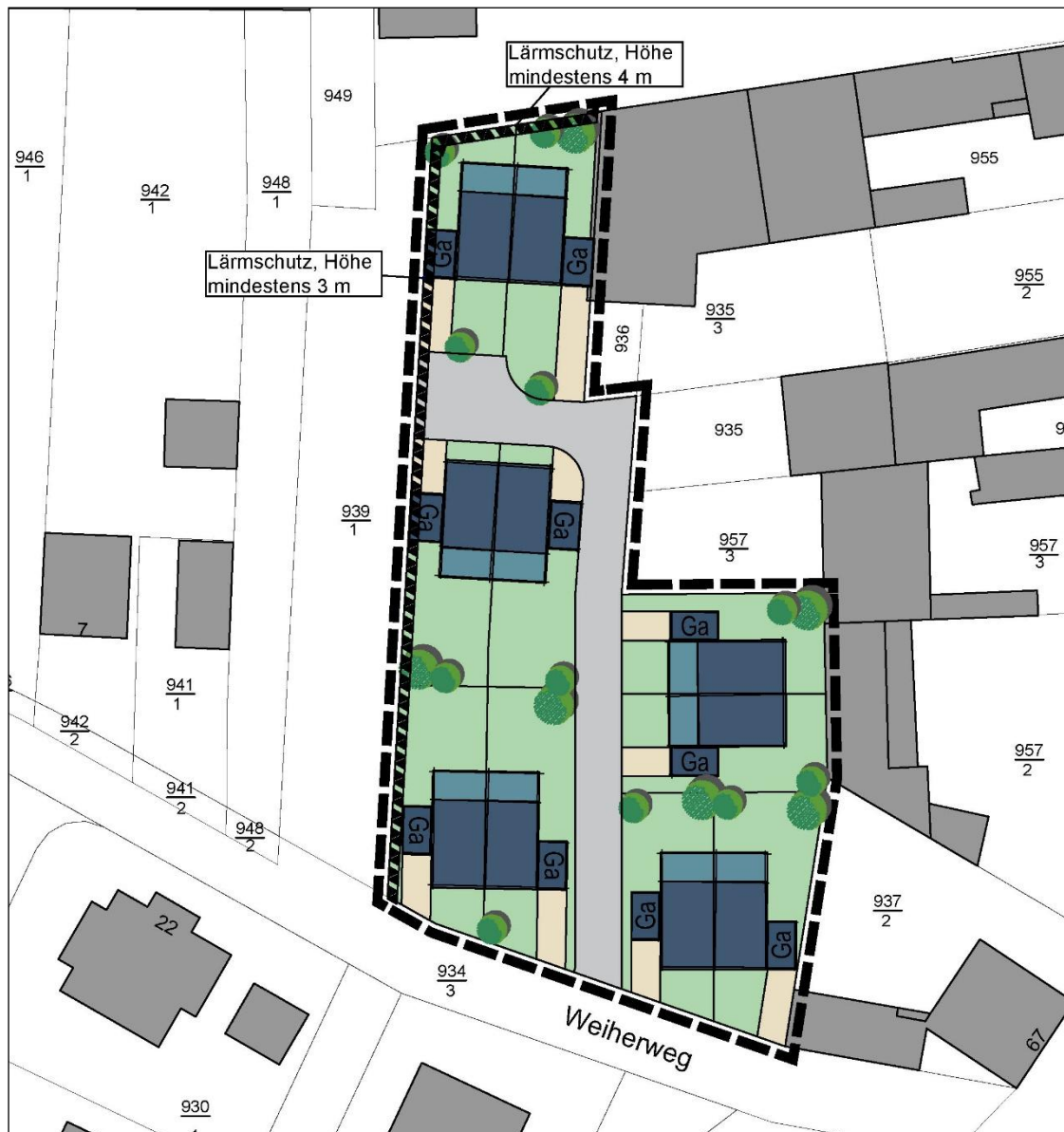
Der Bebauungsplan soll einerseits der planungsrechtlichen Absicherung des Bestands dienen, andererseits die geplante Wohnbebauung der bislang durch einen landwirtschaftlichen Betrieb genutzte Fläche nördlich des Weiherweges ermöglichen und gleichzeitig eine geordnete Nachverdichtung auf den teilweise sehr großen Grundstücken ermöglichen. Mit einer Überplanung der Plangebietsfläche kann zur Deckung der in Bockenheim anhaltenden bestehenden Nachfrage nach Wohnbauland beigetragen und die geordnete Nachverdichtung sichergestellt werden.

Hierzu wurde von einem Vorhabenträger, der einen Teil der bislang unbebauten Flächen des Planungsgebietes baulich entwickeln möchte, ein städtebauliches Konzept für die Umnutzung einer bisher zum Teil bereits bebauten Fläche innerhalb der bereits bebauten Ortslage in eine Wohnbaufläche erarbeitet. Dieses Konzept wird seitens der Ortsgemeinde Bockenheim als Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan gebilligt.

Vorgesehen ist eine Bebauung mit insgesamt 10 Doppelhaushälften, die sich städtebaulich in Größe und Gestaltung harmonisch in die umgebende Bebauung einfügen.

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt durch eine Stichstraße mit einer Breite von 4,75 m, welche vom Weiherweg nach Norden abknickt. Die Straße erhält am nördlichen Ende eine Wendemöglichkeit für PKW und soll öffentlich gewidmet werden.

Ortsgemeinde Bockenheim, Begründung zum Bebauungsplan „Nördlich des Weiherweges“
Fassung zur erneuten Offenlage 15.06.2026



Städtebauliches Konzept, Lageplan (ohne Maßstab)

8.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.2.1. Art der baulichen Nutzung

Die Flächen des Plangebiets werden entsprechend ihrer städtebaulichen Struktur, konkreten Nutzung und erkennbaren zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten als Dorfgebiet sowie als dörfliches Wohngebiet festgesetzt.

Dorfgebiet

Der nördliche Plangebietsbereich befindet sich ein Vollerwerbswinzer. Weiterhin ist im östlichen Teil des Plangebiets noch ein Teil des großvolumigen rückwärtigen Scheunenkranzes vorhanden. Um den vorhandenen Betrieb zu planungsrechtlich zu sichern, wird der nördliche Plangebietsbereich als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

Das Dorfgebiet soll vorrangig der Absicherung und Weiterentwicklung der landwirtschaftlichen Nutzung dienen. Zulässig sind dort daher Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Schank- und Speisewirtschaften sowie Gartenbaubetriebe. Ebenso zugelassen werden sonstige Wohngebäude, da diese schon auf Grundlage von § 34 BauGB zulässig wären und kein zwingender Grund für einen Ausschluss erkennbar ist.

Weitere gewerbliche Betriebe sind aufgrund der Zielsetzung einer Sicherung der Flächen für landwirtschaftliche Betriebe jedoch nur ausnahmsweise zulässig. Ebenso nur ausnahmsweise zugelassen werden können Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass diese Nutzungen mit einem teilweise erheblichen Kunden- oder Besucherverkehr einhergehen können.

Ausgeschlossen werden – aufgrund der bestehenden Baustruktur – Kleinsiedlungen. Diese würden sich nicht in die Eigenart der Umgebung einfügen.

Tankstellen und Vergnügungsstätten sind im Dorfgebiet aufgrund des zu erwartenden Kundenverkehrs bzw. aufgrund der befürchteten Trading-Down-Effekte unzulässig. Auch für Einzelhandelsbetriebe, die über eine Direktvermarktung der vor Ort erzeugten Lebensmittel hinausgeht, wird innerhalb des Plangebietes keine Ansiedlungsmöglichkeit gesehen.

Dörfliche Wohngebiete

Die sonstigen Flächen des Bebauungsplangebiets werden - ausgehend von der städtebaulichen Eigenart der Fläche als Teil des altbebauten Siedlungskerns von Bockenheim sowie entsprechend der konkreten Nutzungen und erkennbaren zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten - als dörfliches Wohngebiet festgesetzt.

Damit sollen zum einen die noch bestehenden landwirtschaftlichen Nebenerwerbsnutzungen gesichert, zum anderen aber auch eine weitergehende Entwicklung von Wohnnutzungen ermöglicht werden. Die Ausweisung eines Dorfgebiets kommt dabei für den südlichen Teil des Planungsgebiets nicht in Betracht, da Dorfgebiete vorrangig auch der Unterbringung von Wirtschaftsstellen

land- und forstwirtschaftlicher Betriebe dienen sollen. Die Neuansiedlung eines modernen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebs innerhalb des südlichen Teils des Planungsgebiets entspricht jedoch nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Ortsgemeinde und wird daher aufgrund der damit verbundenen Emissionen sowie des erheblichen Flächenbedarfs nicht zugelassen. In Verbindung mit den angrenzenden Gartenflächen sind hier jedoch noch immer die baulichen Möglichkeiten zur Ansiedlung oder dem Fortbestand einer kleineren landwirtschaftlichen Hofstelle oder eines Nebenerwerbsbetriebs vorhanden.

Im südlichen Teil des Planungsgebiets werden zur Absicherung des Bestandes Wohngebäude, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe, nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zugelassen. Ebenso zugelassen werden Schank- und Speisewirtschaften.

Nur ausnahmsweise zugelassen werden Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Gartenbaubetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, da einerseits keine städtebaulichen Ausschlussgründe für diese Nutzungen vorliegen, sie aber andererseits nicht den vorrangigen Entwicklungszielen der Ortsgemeinde entsprechen.

Kleinsiedlungen, Tankstellen und Einzelhandelsbetriebe (mit Ausnahme von Betrieben zur Direktvermarktung) werden aus den zum Dorfgebiet dargelegten Gründen ausgeschlossen.

8.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird für den überwiegenden Teil des Plangebietes im Bereich der bestehenden Bebauung (Dorfgebiet und dörfliches Wohngebiet MDW 2) eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Durch diese GRZ soll eine der innerörtlichen Lage angepasste angemessene bauliche Dichte auch weiterhin ermöglicht werden und bestehende Baurecht nach § 34 BauGB nicht eingeschränkt werden. Daher wird der Orientierungswert für die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO ausgeschöpft. Im Bereich der geplanten Wohnbebauung (MD 1) wird eine gegenüber dem Orientierungswert der BauNVO reduzierte GRZ von 0,4 festgesetzt, um die zukünftige Versiegelung auf ein verträgliches Maß zu reduzieren.

Um sicher zu stellen, dass sich die neu entstehende Bebauung (dörfliche Wohngebiete MDW 1.1 und 1.2) in Bezug auf Bauhöhe und Baumasse in die umgebend angrenzende Bebauung einfügt, wird die zulässige Traufhöhe auf maximal 6,5 m und die zulässige Firsthöhe auf maximal 11,0 m beschränkt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im gesamten Plangebiet – entsprechend des vorhandenen Gebäudebestand - auf maximal zwei beschränkt. Eine Festsetzung von maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen wird für die bestehende Bebauung nicht vorgenommen, um bereits bestehende Baurechte nicht einzuschränken.

Die festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe darf über maximal 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge überschritten werden, um Rücksprünge in der

Dachgestaltung z.B. durch Dacheinschnitte oder einen zurückgesetzten Eingang zu ermöglichen.

Durch die Festsetzungen zur GRZ, zur Zahl der Vollgeschosse sowie zur First- und Traufhöhe wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung bereits ausreichend bestimmt und die Kubatur der zulässigen Baukörper soweit begrenzt und umschrieben, dass auf eine zusätzliche Festsetzung zur Geschossflächenzahl verzichtet werden kann.

8.2.3. Bauweise / Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird aufgrund der bestehenden, sehr heterogenen Bebauungsstruktur mit teilweise vorhandener Grenzbebauung und sehr tiefen Gebäuden bewusst verzichtet.

Ausgehend von der vorgesehenen städtebaulichen Struktur eines durchgrünten dörflichen Wohngebiets sowie in Anlehnung an die angrenzenden Wohngebäude werden für die neu entstehenden Wohngebäude im Plangebiet (dörfliche Wohngebiete MDW 1.1 und 1.2) jedoch lediglich Einzel- oder Doppelhäuser zugelassen. Eine stärker verdichtete Bauweise durch Hausgruppen oder Mehrfamilienhäuser erscheint im Rahmen der Nachverdichtung im vorliegenden baulichen Zusammenhang nicht verträglich. Die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude wird daher zusätzlich für den Teilbereich des Geltungsbereiches, welcher einer neuen Bebauung zugeführt werden soll (dörfliche Wohngebiete MDW 1.1 und 1.2) auf maximal zwei je Einzelhaus und maximal eine Wohnung je Doppelhaushälfte beschränkt.

Für die übrigen Teile des Geltungsbereiches (Dorfgebiet und dörfliches Wohngebiet MDW 2) wird bewusst keine Zahl der zulässigen Wohnungen vorgegeben, um bestehende Baurechte nach § 34 BauGB – die Zahl der Wohnungen gehört nicht zu den Kriterien, die bei der Beurteilung des Einfügens eines Vorhabens nach § 34 BauGB zu prüfen sind – nicht einzuschränken.

8.2.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen begrenzt und orientieren sich im südwestlichen Teil des Plangebietes (dörfliche Wohngebiete MDW 1.1 und 1.2) an der konkreten Vorhabenplanung. Zur künftigen Erschließungsstraße wird teilweise ein Mindestabstand von 2 m zur Straße vorgegeben, um ausreichend große Baufenster schaffen zu können. Der geringe Abstand zur Verkehrsfläche ist angesichts der innerörtlichen Lage städtebaulich vertretbar.

Im Bereich der bestehenden Bebauung wird ein großzügiges Baufenster festgesetzt, welches den Bestand abdeckt und eine ergänzende Bebauung zulässt. Eine mögliche ergänzende Bebauung konkret zu verorten, erscheint nicht erforderlich.

8.2.5. Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Aus gestalterischen Gründen sowie um sicher zu stellen, dass das Fahrzeug zum Öffnen und Schließen des Garagentors auf dem Grundstück abgestellt werden kann, sind Garagen, welche nach Rechtskraft des Bebauungsplanes

errichtet werden, im gesamten Plangebiet mit Ihrer Zufahrtsseite um mindestens 5 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen.

Für Terrassen und überdachte Terrassen wird grundsätzlich kein Regelungsbedarf gesehen, da diese – auch wenn sie formal Teil der baulichen Hauptanlage sein sollten - als Teil der planungsrechtlich zu sichernden Gartennutzung angesehen werden. Dementsprechend wird klarstellend festgesetzt, dass Terrassen ausdrücklich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Gleiches gilt auch für Nebenanlagen. Allerdings wird für die geplante Neubebauung in den Bereichen, in denen unmittelbar angrenzend auf Nachbargrundstücken Gebäude im Bestand vorhanden sind, Terrassen und Balkone auf der Ostseite der geplanten Gebäude ausgeschlossen, um mögliche Beeinträchtigungen der Nachbarbebauung auszuschließen.

8.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung soll auf bauordnungsrechtliche Festsetzungen - insbesondere auf Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen - soweit möglich verzichtet werden. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen sollen lediglich zur Dachgestaltung sowie zur Gestaltung von Stellplätzen und unbebauten Flächen der privaten Baugrundstücke getroffen werden, um sicher zu stellen, dass sich das Plangebiet gestalterisch in die umgebende Bebauung einfügt.

8.3.1. Dachgestaltung

Um steile Dachneigungen sowie Flachdächer, die sich gestalterisch nicht in die ortstypische Dachlandschaft einfügen können, zu vermeiden, werden ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15° bis 45° zugelassen.

Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Gebäudeteile sind zusätzliche Flachdächer sowie geneigte Dächer mit geringerer Dachneigung zulässig, da diese Anlagen nicht wesentlich auf die Dachlandschaft einwirken.

Um ein zu starkes Zergliedern der Dachlandschaft zu vermeiden, sind Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte nur zulässig, wenn sie in ihrer Summe die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten, Nebengiebel bzw. Dacheinschnitte darf 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

Im Dorfgebiet und im dörflichen Wohngebiet MDW 2 können ausnahmsweise breitere Dachaufbauten Nebengiebel und Dacheinschnitte zugelassen werden, wenn hierfür eine Zustimmung seitens der zuständigen Denkmalschutzbehörde vorliegt. Damit sollen insbesondere für den unter Denkmalschutz stehenden Bereich auch abweichende Lösungen zugelassen werden, wenn dies mit denkmalpflegerischen Belangen vereinbar ist.

8.3.2. Anzahl der Stellplätze

Durch die Festsetzung zur Mindestanzahl der erforderlichen Stellplätze je Wohnung im Bereich der Neubebauung (dörfliche Wohngebiete MDW 1.1 und 1.2) wird sichergestellt, dass eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen auf den

privaten Grundstücken zur Verfügung steht und der öffentliche Straßenraum nicht über Gebühr durch parkende Fahrzeuge belastet wird.

8.3.3. Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Um die Belastung der Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung soweit möglich zu begrenzen bzw. zu verringern wird festgesetzt, dass neu hergestellte PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen sind, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.

8.4. Immissionsschutz

Als wesentliche Schallquellen wirken auf das Plangebiet der Verkehrslärm des südlich angrenzenden Weiherwegs und des östlich angrenzenden Leininger Rings ein, welche sich als gering belastete Ortsstraßen einstufen lassen. Von der ca. 100 m östlich verlaufenden Bahnlinie sind ebenfalls keine schalltechnischen Konflikte zu erwarten.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich jedoch ein bestehendes Weingut mit entsprechender Betriebstätigkeit. Die Traktorenzufahrt zum Weingut erfolgt von Süden über das Flurstück 939/1. Der Wirtschaftshof ist offen in Richtung Süden orientiert. Durch das Betreiben des Weingutes entstehen Lärmemissionen, die auf die geplante Wohnbebauung einwirken. Nachteilige Auswirkungen auf den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb sollen durch die wohnbauliche Entwicklung jedoch vermieden werden.

Um mögliche Nutzungskonflikte bereits frühzeitig erkennen zu können, wurde der auf die geplanten Wohnbauflächen einwirkende Gewerbelärm im Rahmen eines Schallgutachtens berechnet („Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Weiherweg“ in Bockenheim, Ingenieurbüro für Bauphysik Dr.-Ing. Monika Mrziglod-Hund, Kaiserslautern den 23.06.2022).

In dem schalltechnischen Gutachten wird untersucht, ob bei Betreiben des Weingutes - insbesondere während der Lesezeit – die Immissionsrichtwerte der TA Lärm vor den Fenstern der nächstgelegenen schutzbedürftigen Räume der geplanten Wohnbebauung eingehalten werden können. Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

Nach Rücksprache mit den Eigentümern des Betriebes stellt die Lesezeit die aus schalltechnischer Sicht ungünstigste Zeit dar und wird demzufolge der Immissionsprognose zugrunde gelegt. Für die Lesezeit wurde von den Winzern folgender Betriebsablauf beschrieben:

Die Lesezeit umfasst die Monate Ende August, September und Oktober. In dieser Zeit fahren ab 04.00 Uhr morgens oder früher 3 Traktoren (2 Traktoren mit Anhänger, 1 Traktor mit Vollernter) vom Betriebsgelände zum jeweiligen Weinberg. Nach etwa einer Stunde kehrt ein Traktor mit geernteten Trauben zum Hof zurück. Die anderen Traktoren bleiben am Weinberg zurück. Die Lese wird im hinteren Bereich der Unterstände mit einer Maischepumpe direkt in die Weinkelter umgefüllt, in der Weinpresse gekeltert und anschließend in die bereitstehenden Tanks umgefüllt. Während der Entladung laufen die Traktoren im

Leerlauf. Die Entladung des Traubenwagens dauert ca. 15 Minuten. Der Traktor fährt nach der Entladung zum Weinberg zurück, um nach einer halben Stunde wieder zurückzukehren.

Tagsüber zwischen 06.00 und 22.00 Uhr wiederholt sich dieser Vorgang bis zu 18 Mal. Hierin enthalten sind 8 Traktorfahrten mit dem Kompoststreuer, die den Trester wieder zum Feld befördern. Der Trester wird mithilfe einer mechanischen Vorrichtung (Tresterschnecke) verladen. Die Befüllung eines Wagens wurde mit 15 Minuten angegeben.

Ab der ersten Verladung laufen ununterbrochen im Bereich des Kelters zwei Kompressoren je nach Bedarf mit unterschiedlichen Lastzuständen bis nach der letzten Entladung im Nachtzeitraum. Die beiden Kühlaggregate laufen ununterbrochen Tag und Nacht.

Entrapper und Weinpumpe laufen tagsüber zwischen 07.00 und 20.00 Uhr maximal 3 Stunden.

Die 3 Traktoren mit Anhänger kehren nach 22.00 Uhr zum Hof zurück, 2 Traktoren mit Traubenladungen und ein Traktor mit Vollernter. Nach den letzten beiden Entladungen werden die Traktoren, 2 Hänger und Vollernter nacheinander am eingehausten Waschplatz mit einem Hochdruckreiniger gereinigt. Das Reinigen aller Geräte und Maschinen mittels Hochdruckreiniger kann bis zu 1,5 Stunden dauern.

Gemäß den Berechnungen des Schallgutachters werden für die neu zu bebauenden Grundstücke des Plangebietes (dörfliche Wohngebiete MDW 1.1 und 1.2) im Nachtzeitraum die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht durch den landwirtschaftlichen Betrieb überschritten.

Um hier dennoch gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen gewährleisten zu können werden - zur Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes - Maßnahmen ergriffen:

a) Lärmschutzmaßnahme LSM 1: Schallschutzwand

Entlang der privaten Zufahrt zu dem Weingut muss westlich der geplanten Bebauung eine 3 m hohe Lärmschutzwand errichtet werden.

b) Lärmschutzmaßnahme LSM 2: Schallschutzwand

Richtung Wirtschaftshof des Weinguts muss nördlich der geplanten Bebauung eine 4 m hohe Lärmschutzwand errichtet werden

c) Maßnahmen an den Gebäuden im nördlichen Bereich der neu entstehenden Bebauung LSM 3

Es wird weiterhin festgesetzt, dass innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (LSM 3) an den nach Norden orientierten Außenfassaden keine offenbaren Fenster von Wohn- und Schlafräumen vorhanden sein dürfen.

Um alternative Lösungen (wie etwa Prallscheiben in der Fensterlaibung oder direkt davor, Konstruktionen vergleichbar einem Hamburger Hafenfenster) zu ermöglichen bzw. den Fall einer möglichen Betriebsverlagerung des landwirtschaftlichen Betriebs abzudecken, werden offenbare Fenster von Wohn-

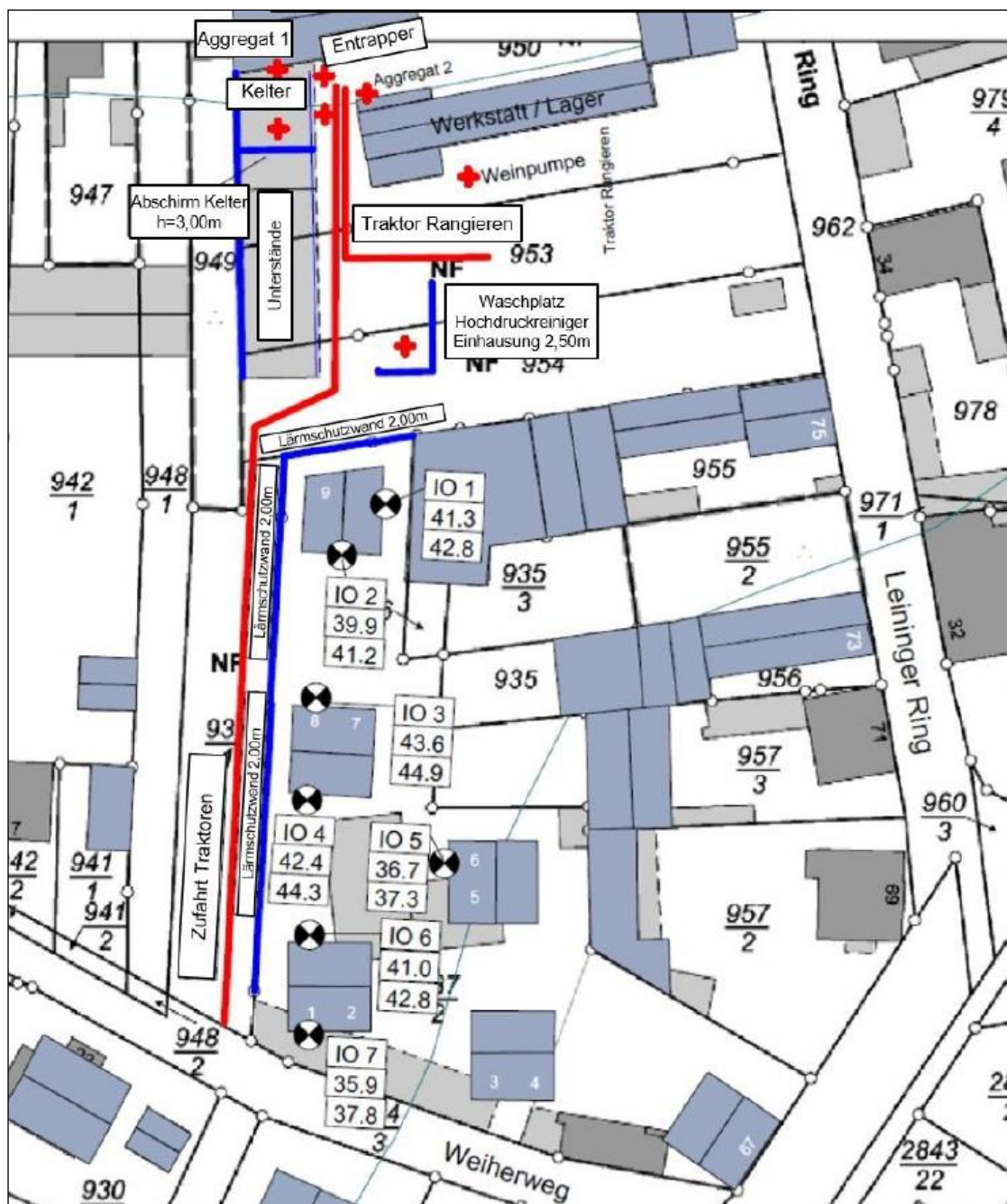
und Schlafräumen an den nach Norden orientierten Außenfassaden ausnahmsweise zugelassen, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass auf andere Weise sichergestellt ist, dass keine Überschreitung der im Nachtzeitraum maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete zu befürchten ist.

d) Maßnahmen im Bereich des bestehenden Betriebes

Innerhalb der festgesetzten Fläche (LSM 4) sind zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung Waschplätze für landwirtschaftliche Geräte in Richtung Süden und Osten durch eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2,5 m über Geländeoberkante und Kelterplätze in Richtung Süden durch eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 3,0 m über Geländeoberkante abzuschirmen.

Durch den landwirtschaftlichen Betrieb ergeben sich bei Höhen der Lärmschutzwände nördlich und westlich der geplanten Bebauung von 2 m folgende Beurteilungspegel an den jeweiligen Immissionsorten:

Ortsgemeinde Bockenheim, Begründung zum Bebauungsplan „Nördlich des Weiherweges“
Fassung zur erneuten Offenlage 15.06.2026



Beurteilungspegel an den Immissionsorten (Erläuterung zur Tabelle: IO: Immissionsort, oberer Wert: Beurteilungspegel am Tag, unterer Wert: Beurteilungspegel in der Nacht) aus: „Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Weiherweg“ in Bockenheim, Ingenieurbüro für Bauphysik Dr.-Ing. Monika Mrziglod-Hund, Kaiserslautern den 23.06.2022

Die im Schallgutachten vorgeschlagenen Maßnahmen sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Jedoch wurde aus Gründen eines weitergehenden Schallschutzes die Höhe der Schallschutzwand westlich der geplanten Neubebauung mit 3 m und nördlich der geplanten Neubebauung mit 4 m über der jeweils maßgebenden Schallquelle festgesetzt. Darüber hinaus erfolgt eine rechtliche Sicherung der Durchführung durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Ortsgemeinde, dem Eigentümer des landwirtschaftlichen

Betriebs und dem Vorhabenträger der geplanten Neubebauung. Die Schallschutzwände verbleiben – außer im Bereich unmittelbar angrenzend an die geplante öffentliche Verkehrsfläche – in privatem Eigentum.

Um Überdimensionierungen des Schallschutzes vermeiden zu können bzw. auf Veränderungen in der tatsächlichen Nutzung der Flächen reagieren zu können, wird festgesetzt, dass ausnahmsweise auf die Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ganz oder teilweise verzichtet werden kann, wenn nachgewiesen wird, dass an die nächstgelegenen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Dorfgebiete bzw. für dörfliche Wohngebiete unter Berücksichtigung sonstiger Vorbelastungen auch ohne die Maßnahmen oder durch andere Maßnahmen nicht überschritten werden.

8.5. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die Schillerstraße im Norden, den Leiningering im Osten sowie den Weiherweg im Süden erschlossen.

Der erstmalig erschlossene Teil des Plangebietes wird durch eine vom Weiherweg ausgehenden Stichstraße mit einer Breite von 4,75 m erschlossen. Die Straße soll öffentlich gewidmet werden und wird dementsprechend als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Am nördlichen Ende der Straße wird eine Wendemöglichkeit für PKW gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, RAST 06, Bild 55, vorgesehen. Die Stichstraße ist jedoch nicht für das Drehen eines Müllfahrzeugs geeignet. Daher muss die Abfallentsorgung am Weiherweg erfolgen.

8.6. 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.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 12.770 m² auf und zeigt sich bislang als gemischt genutzte Fläche.

Der nördliche Bereich wird durch ein Weingut genutzt, im Osten entlang der Straße „Leiningering“ befindet sich überwiegend Wohnnutzung. Entlang des Weiherweges befindet sich eine nicht mehr genutzte Fläche. Daran schließt im Norden eine Freifläche, die sich als krautige Wiese zeigt und im Westen eine private Zufahrt zu dem Weingut an.

Durch die Nachverdichtung gehen die Gärten im rückwärtigen Bereich mit den vorhandenen einzelnen Sträuchern und Kleinbäumen teilweise dauerhaft verloren. Stattdessen ist im Plangebiet im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksanteile der privaten Baugrundstücke die Anlage von Hausgärten mit der typischen Mischung aus Ziergärten, Rasenflächen und einem geringeren Anteil Nutzgärten zu rechnen.

Der Flächenbedarf der Planung lässt sich wie folgt bilanzieren:

Nutzung	Bestand in m ²	Planung in m ²	Differenz in m ²
Versiegelte Flächen			
Gebäude	3.750		
Sonstige versiegelte Flächen	4.900		
Zulässige Versiegelung mit GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO im MD 1		1.340	
Zulässige Versiegelung mit GRZ 0,6 + zulässige Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,8 im MD 2		8.080	
Öffentliche Verkehrsfläche		420	
Summe versiegelte Fläche	8.650	9.840	+ 1.190
Unversiegelte Flächen			
Unversiegelte Flächen	4.120		
Private Gartenfläche bei GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO		900	
Private Gartenfläche bei GRZ 0,6 + zulässige Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,8		2.030	
Summe unversiegelte Flächen	4.120	2.930	- 1.190
Gesamtsumme	12.770	12.770	

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere durch die gegenüber dem Bestand mögliche werdende zusätzliche Flächenversiegelung (ca. 1.190 m²) und aufgrund der Rodung einzelner Gehölze zu erwarten. In Bezug auf die zusätzliche Flächenversiegelung ist jedoch darauf hinzuweisen, dass ein erheblicher Teil dieser zusätzlichen Versiegelung bereits bislang auf Grundlage von § 34 BauGB zulässig war.

Um eine Mindestdurchgrünung des Plangebiets und einen Ausgleich der waserwirtschaftlichen Eingriffe sicher zu stellen, werden im Rahmen des Bebauungsplans die folgenden Festsetzungen getroffen:

- Innerhalb der privaten Baugrundstücke der künftigen Neubebauung (dörfliche Wohngebiete MDW 1.1 und 1.2) ist je angefangenen 250 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder heimischer Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen ist.
- Die Festsetzung, dass Dachflächen von Carports und Garagen, die nach Rechtskraft des Bebauungsplans neu errichtet werden, mindestens extensiv zu begrünen sind, wird ebenfalls zur 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.

- Durch die Regelung, dass Pkw-Stellplätze, Zufahren und Wege wasserdurchlässig zu befestigen sind, soweit das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig innerhalb des Baugrundstücks zur Versickerung gebracht wird, kann der Eingriff in den Wasserhaushalt weiter minimiert werden.
- Der Ausschluss von sogenannten Schotter- und Kiesgärten soll sicherstellen, dass die nicht versiegelbaren privaten Grundstücksflächen auch als Pflanzflächen angelegt werden und damit für heimische Tierarten als Lebensraum zur Verfügung stehen.
- Der Ausschluss von flächigen Dacheindeckungen aus unbehandelten Metallen für Gebäude, die nach Rechtskraft des Bebauungsplans neu errichtet werden, dient dem Grundwasser- und Bodenschutz, da Metalle vom Regen aus den Dachflächen ausgewaschen werden und sich durch die Versickerung oder Ableitung in Oberflächengewässern, Grundwasser und Boden anreichern können.
- Die Beschränkung der Außenbeleuchtung auf warmweißes Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 2.700 Kelvin im Bereich der künftigen Neubebauung (dörfliche Wohngebiete MDW 1.1 und 1.2) dient dem Schutz nachtaktiver Insekten. Die Verwendung von ausschließlich nach unten abstrahlenden Lampen verringert den „Lichtsmog“ und vermindert die Störung von Flugrouten der das Plangebiet durchquerenden Fledermausarten.

Nachteilige Auswirkungen auf das Siedlungsbild ergeben sich nicht, da die ergänzende Bebauung aufgrund der rückwärtigen Lage von den öffentlichen Straßenräumen aus nur eingeschränkt wahrnehmbar sein wird und keine Ausweitung der Bebauung in die freie Landschaft hinein erfolgt. Ein weitgehender Ausgleich der Eingriffe in den Wasserhaushalt ergibt sich durch die gemäß den wasserrechtlichen Bestimmungen – auch ohne gesonderte Regelung im Bebauungsplan - vorzusehende Versickerung des Niederschlagswassers.

Ein Ausgleich der Eingriffe in das Bodenpotenzial ergibt sich jedoch nicht.

Dieser Eingriff in Natur und Landschaft wird jedoch vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung einer Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung hingenommen, zumal mit der Nutzung innerörtlicher Flächen eine weitere Ausdehnung der Siedlungsflächen in die freie Landschaft hinein vermindert werden kann.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13 a BauGB aufgestellt wird, gelten für den Bereich des Plangebiets Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig. Ein Ausgleich ist damit nicht erforderlich.

8.7. Ver- und Entsorgung

8.7.1. Versorgung

Das Plangebiet ist durch die bestehende Leitungsinfrastruktur in den umliegenden Straßen vollständig erschlossen. Ausbauerfordernisse an der übergeordneten Infrastruktur entstehen dabei nicht. Um die Verlegung der erforderlichen Leitungsinfrastruktur auch innerhalb der privaten Verkehrsfläche rechtssicher zu ermöglichen, werden die privaten Verkehrsflächen als mit Leitungsrecht zugunsten der im Plangebiet tätigen oder tätig werdenden Leitungsbetreiber zu belastende Flächen festgesetzt.

8.7.2. Ableitung des Schmutzwassers

Das im Bereich des Plangebietes mit erstmals entstehender Wohnbebauung anfallende Schmutzwasser wird in den bestehenden Kanal in der Straße Weiherweg eingeleitet. Aufgrund der geringen Größe des erstmalig erschlossenen Teils des Plangebiets ist zu erwarten, dass das bestehende Kanalnetz das zusätzlich anfallende Schmutzwasser problemlos aufnehmen kann.

8.7.3. Umgang mit dem Niederschlagswasser

Das im bislang unbebauten Plangebietsteil anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Abs. 2 WHG - unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans - vorrangig ortsnahe zu versickern, zu verrieseln, direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten oder in technischen Anlagen (z.B. Zisterne mit Brauchwassernutzung) auf dem Grundstück zu verwerten.

Die Rahmenbedingungen für eine Versickerung des Niederschlagswassers, wie sie aufgrund der rechtlichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes geboten ist, wurden im Bodengutachten („Geotechnischer Bericht“, Dipl.-Ing. Peter Josy, Beratender Ingenieur für Grund- und Felsbau, Speyer, 07.12.2021) geprüft. Eine Versickerung im Bereich der Bauflächen ist bei den gegebenen Untergrundbedingungen (durchweg anstehende Tonschichten) laut Gutachter nicht möglich.

Auf Grundlage der Erkenntnisse aus dem Bodengutachten wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Konzept zum Umgang mit dem Niederschlagswasser ausgearbeitet („Fachtechnischer Beitrag Niederschlagswasserbewirtschaftung“, Planungsbüro PISKE, Ludwigshafen, September 2022). Die Konzeption der Niederschlagswasserbewirtschaftung soll sowohl den allgemeinen Anforderungen der Wasserwirtschaft und des Grundwasserschutzes genügen als auch einen angemessenen Oberflächenentwässerungskomfort gewährleisten. Die lokale Wasserbilanz und die Vorgaben Versickern/ Verdunsten/ Rückhalt/ Verzögern des Abflusses sind zu berücksichtigen.

Da eine gezielte Versickerung aufgrund der lokalen Bodenverhältnisse nicht umsetzbar ist, soll das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes zurückgehalten – in Teilen verdunstet und versickert – und gedrosselt der Kanalisation zugeführt werden. Durch die Planung muss dabei

sichergestellt werden, dass gegenüber dem Bestand eine Reduzierung des Abflusses erreicht wird.

Ein Anschluss an den bestehenden Regenwasser(RW)-Kanal scheidet aus, da dieser der Sicherstellung der Entwässerung der Außengebiete und Überflutungsvorsorge des Ortsgebiets dient und im Bestand bereits ausgelastet ist. Eine weitergehende Beaufschlagung wäre unter der Berücksichtigung möglicher zukünftiger Neuerschließungen im südwestlichen Ortsgebiet, welche zwangsläufig an diesen RW-Kanal angeschlossen werden müssten, nicht zielführend.

Eine Nutzung und Speicherung des anfallenden Niederschlagswasser in (Retentions-)Zisternen ist im Sinne des ökologischen Gesamtkonzepts und der erwarteten Wasserhaushaltsbilanz sinnvoll.

Der Abfluss der Dachflächen wird somit kanalisiert gesammelt und Retentionszisternen zugeleitet, welche an einen RW-Kanal innerhalb des Grundstücks bzw. im Wohnweg angeschlossen sind. Die Verkehrsanlagen bzw. der Wohnweg entwässern über diesen RW-Kanal und werden mit einem Übergabeschacht an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen. Die Hausanschlüsse der Grundstücke, welche unmittelbar über den Weiherweg erschlossen werden, schließen mit der Retentionszisterne direkt an den Mischwasserkanal im Weiherweg an.

Für das Plangebiet wird – unter Berücksichtigung einer Reduzierung der Einleitungsmenge gegenüber dem Bestand – ein Drosselabfluss von $Q_{Dr,max} = 8 \text{ l/s}$ berücksichtigt.

Die Zuwegungen und Stellplatzflächen werden mit durchlässigen Befestigungen hergestellt. Evtl. Abflüsse werden durch bauliche Maßnahmen (Gefälleplanung und/oder Rinnen) breitflächig den jeweils angrenzenden Freiflächen zugeleitet, sofern welche vorhanden sind. Im Falle eines Extremereignisses werden die Überflutungsflächen innerhalb des Wohnwegs bzw. Privatstraße angeboten, um einen unkontrollierten Abfluss über Böschungen etc. in den öffentlichen Raum zu unterbinden.

Der Rückhalteraum wird auf ein mindestens 30-jährliches Niederschlagsereignis vorbemessen. Weitergehende Überstauplächen werden im Rahmen eines Überflutungsnachweises dargelegt.

8.7.4. 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 soweit 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. Somit wird für die Maßnahme aus „Urzustand“ bzw. Ausgangszustand, bisheriger Bestand und geplanter Zustand die Wasserbilanz ermittelt. Der geplante Zustand ist dabei – durch geeignete und verhältnismäßige Maßnahmen – soweit möglich dem Urzustand anzunähern.

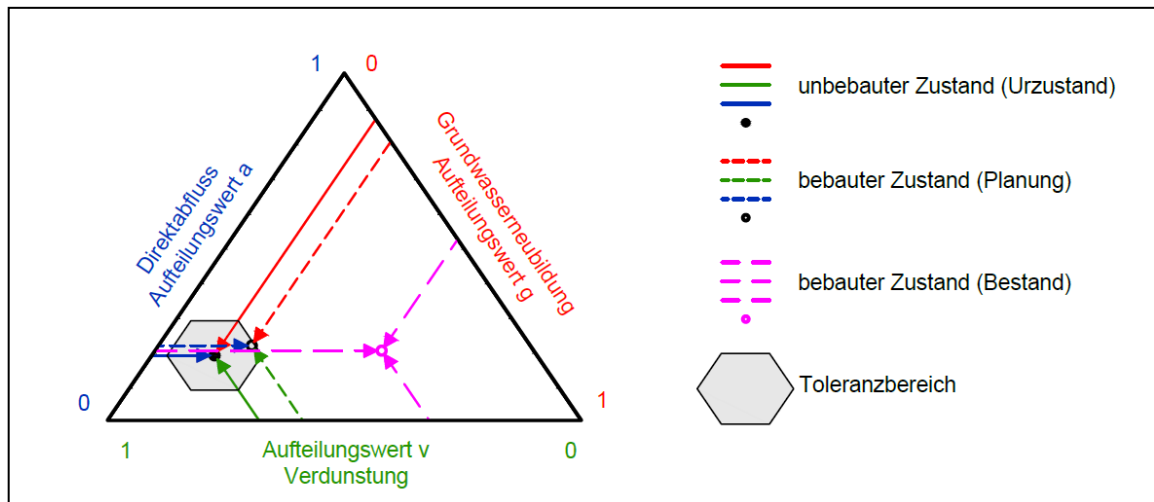
Im fachtechnischen Beitrag zum Bebauungsplan („Fachtechnischer Beitrag Niederschlagswasserbewirtschaftung“, Planungsbüro PISKE, Ludwigshafen, September 2022) wurde die Wasserhaushaltsbilanz bezogen auf das konkrete Vorhaben erstellt.

Für den Planungszustand wurden bereits folgende gezielte Maßnahmen zugunsten des Wasserhaushalts – welche im Bebauungsplan und dem Ökologischen Gesamtkonzept berücksichtigt sind – zugrunde gelegt:

- PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege werden mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.
- Abflüsse der teilversiegelten Flächen und Gründachflächen werden in Grünflächen eingeleitet und sollen hier breitflächig versickern und verdunsten. Weitergehende Abflüsse (bei Starkregen) können gedrosselt abgeleitet werden.
- Schottergärten sind unzulässig
- Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
- wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nicht zulässig.
- Flachdächer und Garagendächer sind mit mindestens mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
- Für die Rückhaltung und Brauchwassernutzung sind für die Bebauungen Retentionszisternen vorzusehen.

Aus dem nachfolgenden Diagramm kann für die Planung – gegenüber dem Bestand – eine deutliche Annäherung an den Urzustand verdeutlicht werden, welche innerhalb des allgemein üblichen Toleranzbereiches (+/- 10 Prozentpunkten) liegt.

Ortsgemeinde Bockenheim, Begründung zum Bebauungsplan „Nördlich des Weiherweges“
Fassung zur erneuten Offenlage 15.06.2026

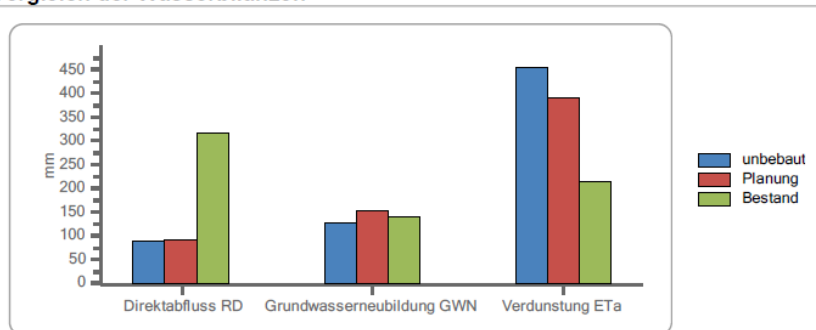


Hydrologisches Dreieck, aus: „Fachtechnischer Beitrag Niederschlagswasserbewirtschaftung“, Planungsbüro PISKE, Ludwigshafen, September 2022, S.54

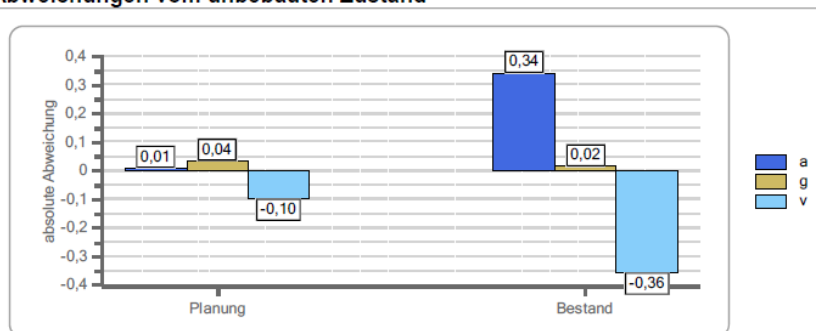
Zusammenfassung der Ergebnisse

Variante	Wasserbilanz			Aufteilungsfaktor			Abweichung		
	RD	GWN	ETa	a	g	v	a	g	v
	(mm)			(-)			(-)		
unbebaut	87	128	455	0,130	0,191	0,679			
Planung	92	152	389	0,137	0,227	0,581	0,008	0,036	-0,098
Bestand	316	139	215	0,471	0,208	0,321	0,341	0,017	-0,358

Vergleich der Wasserbilanzen



Abweichungen vom unbebauten Zustand



Wasserhaushaltsbilanz, aus: „Fachtechnischer Beitrag Niederschlagswasserbewirtschaftung“, Planungsbüro PISKE, Ludwigshafen, September 2022, S.54

Durch die Planung wird eine deutliche Verbesserung gegenüber dem Bestand erreicht und eine weitergehende Annäherung an den Urzustand induziert.

Durch das Vorhaben ergeben sich – sofern eine Brauchwassernutzung umgesetzt wird – keine nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Dem Verschlechterungsverbot wird entsprochen.

9. Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich vollständig in privatem Eigentum.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich.