BEBAUUNGSPLAN „ORTSKERN“

Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim

Fassung gemäß Satzungsbeschluss

BEGRÜNDUNG

Stand: 21.04.2026

DÖRHÖFER & PARTNER
INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER
Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt
Telefon: 06130 / 91969-0, *Fax*: 06130 / 91969-18
e-mail: info@doerhoefer-planung.de
Internet: www.doerhoefer-planung.de

INHALT: **Seite**

1. Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung 3

2. Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss 4

3. Beschreibung des Geltungsbereiches 5

4. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen 6
4.1 Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Planungen 6
4.2 Schutzgebiete oder -objekte / Sonstige planungsrelevante Vorgaben 7
4.3 Sonstige flächen- bzw. bodenrelevante Informationen 8

5. Standortalternativen 9

6. Erschließung 10
6.1 Versorgung 10
6.2 Entsorgung 10
6.3 Verkehr 11

7. Planungsrechtliche Festsetzungen 11
7.1 Art der baulichen Nutzung 11
7.2 Maß der baulichen Nutzung 12
7.3 Bauweise 13
7.4 Überbaubare Grundstücksfläche 14
7.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen 14

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 14
8.1 Dächer 15

9. Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz 15

10. Abwägung / Auswirkungen der Planung 16

11. Umsetzung der Planung 16
11.1 Eigentumsverhältnisse 17
11.2 Bodenordnung 17

Begründung gemäß § 2a BauGB:

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans

1. Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Ortskern“ soll sichergestellt werden, dass die städtebauliche Ordnung in diesem Gebiet gesichert bleibt und nicht länger durch Bauvorhaben gestört wird, deren Maß und Ausgestaltung gemäß § 34 BauGB nur unzureichend im Zusammenhang mit der Umgebung vom Planungsträger gesteuert werden können – etwa durch unkontrollierte Nachverdichtungen oder unmaßstäbliche Neubebauungen u. v. a. m.

In diesem Gebiet finden sich, neben verschiedenen gewerblichen Nutzungen und Gemeinbedarfs-Flächen (Kirche, Rathaus), vor allem zahlreiche Wohngebäude verschiedener „Erweiterungsphasen“ der Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim. Unter anderem finden sich mehrere ortsbildprägende Baustrukturen aus verschiedenen Bauepochen des mittleren bis späten 19. und des frühen 20. Jahrhunderts entlang der Hauptstraße, die teilweise auch denkmalpflegerischen Wert besitzen und aus städtebaulicher Sicht zweifellos erhaltenswert sind und für diese wichtige Ortsdurchfahrt der Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim eine besondere Bedeutung aufweisen.

Aufgrund der insgesamt sehr inhomogenen Nutzungsstruktur in dem genannten Gesamtgebiet, bei gleichzeitig aber hohem Anteil gestaltprägender Gebäude und zum Teil großen Grundstückstiefen, wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes angestrebt.

Im Rahmen dieser Bebauungsplanung sollen, neben Festsetzungen nach § 9 BauGB, insbesondere auch Aussagen zur Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen werden. Auf Grundlage einer Abgrenzung verschiedener zusammenhängender Nutzungsbereiche soll mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der rechtliche Rahmen für Umstrukturierungen, Nachverdichtungen und die Bebauung der noch bestehenden Baulücken, unter Beachtung siedlungsstruktureller bzw. stadtgestalterischer Aspekte, definiert werden.

Die nun anstehende Überplanung des Geltungsbereichs ist ein weiterer Baustein zum Erhalt bzw. zur Aufwertung des Ortskerns und zur planungsrechtlichen Sicherung von behutsamen Entwicklungsmöglichkeiten, welche den städtebaulichen Funktionsansprüchen dieses Bereichs gerecht wird.

Die Lage des räumlichen Geltungsbereichs ist in vereinfachter Form Gegenstand der nachstehenden Abbildung.

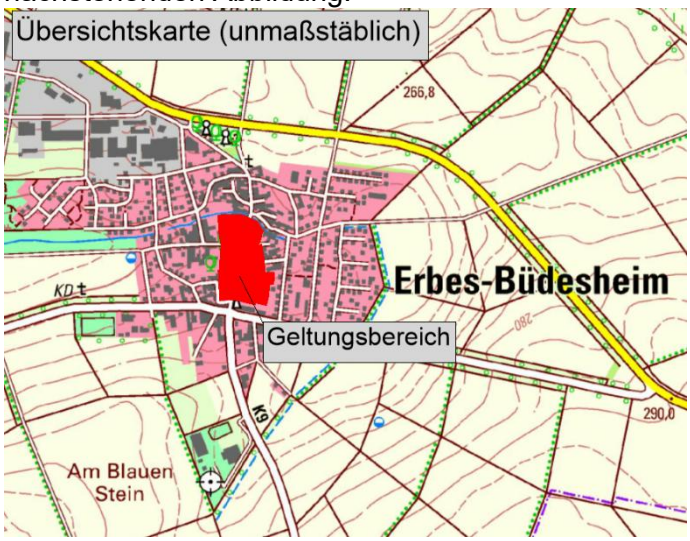


Abb. 1: Lage im Ortskern von Erbes-Büdesheim mit Markierung der Lage des Geltungsbereiches (unmaßstäblich).
[Quelle: Übersichtskarte der Bebauungsplanzeichnung].

2. Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss

Zur Verwirklichung der in Kap. 1 genannten städtebaulichen Ziele hat der Rat der Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim die Aufstellung des „Nicht qualifizierten Bebauungsplanes Ortskern“ im Rahmen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB beschlossen.

Verfahren

Da die Grundzüge der Planung durch die einzelnen Änderungen nicht berührt werden, wird die Änderung im **vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB** durchgeführt.

Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB sind gewährleistet, da

- gemäß § 13 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung und nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird, und
- gemäß § 13 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und von Europäischen Vogelschutzgebieten) bestehen, und
- gemäß § 13 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von folgenden Vorschriften bzw. Leistungen abgesehen werden:

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4,
- dem Umweltbericht nach § 2a,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- dem Monitoring nach § 4c BauGB.

Auch die zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB ist im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nicht erforderlich.

Nicht ausgeschlossen ist im vereinfachten Verfahren die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, soweit die Planung zu Eingriffen führen kann.

Der § 13 Abs. 2 BauGB definiert die Möglichkeiten zur Vereinfachung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

- Nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 kann von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder es kann wahlweise die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden (Nummer 2).
- Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder es kann wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden (Nummer 3).

3. Beschreibung des Geltungsbereiches

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortskern der Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim. Mittig entlang des Geltungsbereichs verläuft die Hauptstraße. Der überwiegende Geltungsbereich ist derzeit schon bebaut.

Nachfolgend werden weitere Parameter stichwortartig beschrieben.

Verwaltungs-Zuordnung: Landkreis Alzey-Worms, Verbandsgemeinde Alzey-Land, Gemarkung Erbes-Büdesheim

Lage: Im Ortskern der Ortslage Erbes-Büdesheim

Größe: ca. 4,08 ha (Geltungsbereich)

Höhe: ca. 251-259 m ü. NN

Naturräumliche Einordnung: Lage am westlichen Rand des Nördlichen Oberrheintieflandes

Aktuelle Raumnutzung: Aktuell überwiegend bebauter Innenbereich (Ortskern)

Der **räumliche Geltungsbereich** des Bebauungsplanes umfasst die in der Planzeichnung dargestellten Flurstücke der Gemarkung Erbes-Büdesheim.

Die genauen Grenzen und betroffenen Flurstücke des räumlichen Geltungsbereiches ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1000. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Abbildung 1 zu entnehmen.

4. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen

4.1 Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Planungen

- **Landesplanung** (Landesentwicklungsprogramm - LEP IV):

  – Prognose der Bevölkerungsentwicklung

  Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung prognostiziert für den Landkreis Alzey-Worms im Zeitraum von 2012 bis 2035 gar einen Bevölkerungszuwachs von 2,1% (Grundlage: Raumordnungsbericht 2018).

  – Sonstige Aussagen mit möglicher Bedeutung für die Planung:

  Im Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV) ist die Verbandsgemeinde Alzey-Land den sogenannten „verdichteten Bereichen“ zugeordnet. Diese zeichnen sich durch eine konzentrierte Siedlungsstruktur aus, bei der der Bevölkerungsanteil in Ober- und Mittelzentren 50 % oder mehr beträgt. Zudem befindet sich die VG Alzey-Land in einem Raum mit hoher Zentrenerreichbarkeit: Mehr als acht Zentren sind in weniger als 30 Pkw-Minuten erreichbar. Diese Merkmale unterstreichen die gute infrastrukturelle Lage und die Bedeutung des Raumes für die siedlungsstrukturelle Entwicklung.

- **Regionalplanung**
  (Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe – RROP -, in Kraft getreten am 23.11.2015; Stand: 2. Teilfortschreibung 2019):
  - Im RROP ist der Geltungsbereich als „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt.
  - Gemäß der Raumstrukturgliederung wird die Verbandsgemeinde Alzey-Land auch im neuen RROP zu den ´verdichteten Bereichen` gezählt.
    Verdichtete Bereiche sind durch eine überdurchschnittliche Verdichtung und günstige Erreichbarkeitsverhältnisse bestimmt.
    Die Aufgabe der verdichteten Bereiche besteht u. a. in der Entlastung der hoch verdichteten Bereiche und darin, den ländlichen Bereichen Entwicklungsimpulse zu geben.

  Als **Ziel einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung** ist im RROP zudem der (inzwischen ja auch im Baugesetzbuch – u. a. in § 1 Abs. 5 und in § 1a Abs. 2 – verankerte) Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung festgesetzt worden, so u. a. in Kap. 2.2.5:

  - *"Z 23 Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei einer Ausweisung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich i. S. des BauGB ist durch die Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken“.*

    - *Der gewählte Standort befindet sich innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges der Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim und ist daher dem Innenbereich im Sinne der Raumordnung und des Baugesetzbuches zuzuordnen. Die geplante Nutzung erfolgt somit in Einklang mit dem im Regionalen Raumordnungsplan formulierten Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Der Geltungsbereich stellt eine der wenigen im Innenbereich verfügbaren Flächen dar, die in ihrer Größe, Lage und Struktur eine geeignete städtebauliche Entwicklung zulassen. Aufgrund der überwiegend dichten Bebauung und der begrenzten Anzahl an realistisch aktivierbaren Baulücken innerhalb der Ortslage bietet die ausgewählte Fläche ein sinnvolles und nachhaltiges Potenzial zur bedarfsgerechten Entwicklung, ohne auf Neuausweisungen im Außenbereich zurückgreifen zu müssen.*

- **Flächennutzungsplanung**:

  Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Alzey-Land ist das Plangebiet bereits überwiegend schon als Mischbaufläche (´**M**´) und Gewerbliche Baufläche (´**G**´) dargestellt. Die restlichen Bereiche werden als Grünflächen und Flächen für den Gemeinbedarf abgebildet (s. Abb. 2).

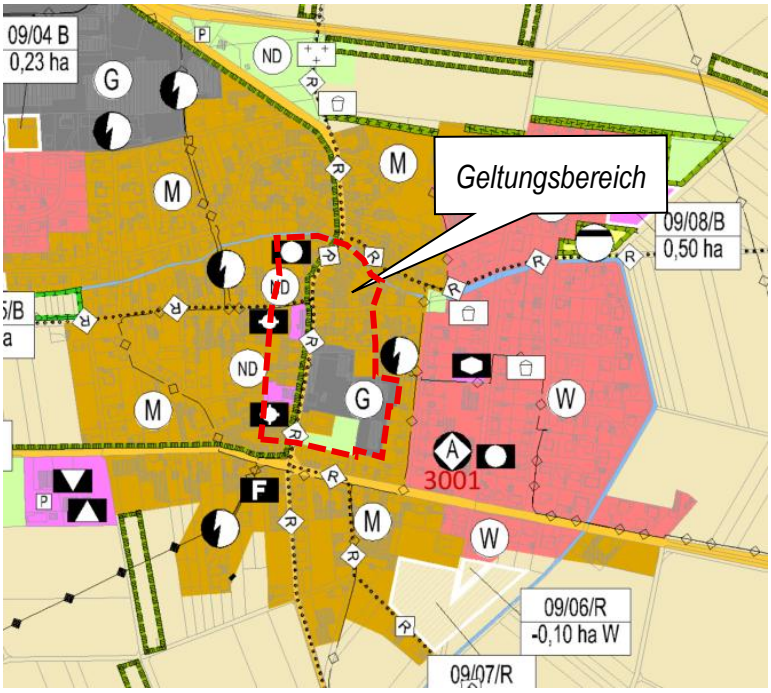


Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen FNP der Verbandsgemeinde Alzey-Land mit Markierung des Geltungsbereiches der vorliegenden Bebauungsplanung (unmaßstäblich).

4.2 Schutzgebiete oder -objekte / Sonstige planungsrelevante Vorgaben

Im Folgenden wird aufgelistet, welche (durch unterschiedliche Rechtsgrundlagen begründete) Schutzgebiete oder -objekte oder sonstige potenziell planungsrelevante Vorgaben durch die vorliegende Planung betroffen sein könnten.

- **NATURA2000-Gebiete** (FFH-Gebiete / Vogelschutzgebiete):

  Es sind keine NATURA2000-Gebiete direkt von der Planung betroffen. Das nächstgelegene NATURA2000-Gebiet, das Vogelschutzgebiet ´Ackerplateau zwischen Ilbesheim und Flomborn` (VSG-7000-035) befindet sich ca. 6,5 km südlich des Geltungsbereichs.

- **Sonstige Schutzgebiete / -objekte nach Naturschutzrecht**:

  Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Rheinhessische Schweiz“ (LSG-7300-004).

- **Schutzgebiete nach Wasserrecht**:

  Es sind keine Schutzgebiete nach Wasserrecht (Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete o. ä.) von der Planung tangiert.

  Das Gebiet liegt auch außerhalb von Flächen, die gemäß der Hochwassergefahren- oder Hochwasserrisiko-Karten in irgendeiner Form von Überflutungen betroffen sein könnten.

- **Schutzgebiete / -objekte nach Denkmalschutzrecht**:
  Im Geltungsbereich, nahe der Kirche, befindet sich das Naturdenkmal „Kastanie an der katholischen Kirche, Erbes-Büdesheim“ (ND-7331-434).

- **Schutzgebiete nach sonstigem Recht**:
  Es werden keine sonstigen Schutzgebiete von der Planung tangiert.

4.3 Sonstige flächen- bzw. bodenrelevante Informationen

Baugrund / Böden

Aktuell liegen noch keine Untersuchungen zum Untergrund vor. Aus den Erfahrungen der umgebenden Bebauung ist aber mit hinreichender Sicherheit abzuleiten, dass die Fläche grundsätzlich bebaubar ist.

Entsprechende Untersuchungen zum Untergrund sind von Bauwilligen frühzeitig in Auftrag zu geben, um fundierte Empfehlungen zum Baugrund, zu Erdarbeiten, zur Gründung etc. sowie zu der orientierenden umwelttechnischen Beurteilung der anstehenden und auszuhebenden Böden einzuholen.

Generell sollten stets die Anforderungen der folgenden Regelwerke an den Baugrund und an geotechnische Aspekte beachtet werden:

- DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau),
- DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke),
- DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten), sowie
- DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds).

Bei allen Bodenarbeiten sind zudem die Vorgaben der

- DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) und der
- DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten)

zu berücksichtigen.

- **Hangstabilität / Rutschungsgefährdung**

Die Fläche liegt außerhalb von bisher bekannten rutschungsgefährdeten Zonen. Auch im näheren Umfeld der Ortslage von Erbes-Büdesheim und auf der gesamten Gemarkung der Ortsgemeinde liegen keine nachgewiesenen oder vermuteten Rutschgebiete.

Auch sonstige Massenbewegungen (Erdfall, Felssturz, Steinschlag, Tagesbruch) sind laut Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau bisher (Abruf: 06.05.2025) nicht verzeichnet [Quelle: https://mapclient.lgb-rlp.de/].

- **Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen**

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet des Geltungsbereiches nicht bekannt.

Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) mitzuteilen.

- **Kampfmittel**

Derzeit sind keine Anhaltspunkte bekannt, die das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vermuten lassen. Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Eine Kampfmittel-Sondierung des Geländes hat bislang nicht stattgefunden. Diese ist ggf. in Eigenverantwortung des Grundstückseigners / Vorhabenträgers zu veranlassen. Jedwede Erdarbeiten sind in entsprechender Achtsamkeit durchzuführen.

Sollte ein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln bestehen, so sind aus Sicherheitserwägungen weitere Erdarbeiten sofort zu unterlassen. Zunächst muss dann eine Freimessung des Geländes erfolgen. Ist diese unter vertretbarem Aufwand nicht möglich, so muss bei allen bodeneingreifenden Maßnahmen eine baubegleitende Aushubüberwachung / Kampfmittelsondierung durchgeführt werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, so sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und umgehend das Ordnungsamt der Verbandsgemeinde Alzey-Land, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu benachrichtigen.

5. Standortalternativen

Die Prüfung von Standortalternativen erübrigt sich im vorliegenden Fall, da die Planungsabsicht unmittelbar und ausschließlich an die spezifische Situation im Ortskern von Erbes-Büdesheim gebunden ist. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans „Ortskern“ ist es, die städtebauliche Ordnung innerhalb dieses historisch gewachsenen Bereichs zu sichern und planungsrechtlich zu steuern.

Im Geltungsbereich bestehen durch die Anwendung des § 34 BauGB derzeit nur eingeschränkte Möglichkeiten, städtebaulich unerwünschte Entwicklungen – etwa in Form von unkontrollierten Nachverdichtungen oder maßstabsfremden Neubauten – zu verhindern. Der Bebauungsplan dient daher dazu, unter Berücksichtigung der ortsbildprägenden, zum Teil denkmalgeschützten Bausubstanz sowie der besonderen siedlungsstrukturellen Gegebenheiten, einen verbindlichen Rahmen für die bauliche Entwicklung zu schaffen.

Die vorhandene inhomogene Nutzungsstruktur, bestehend aus Wohnnutzungen verschiedener Epochen, Gemeinbedarfsflächen (z. B. Kirche, Rathaus) und gewerblichen Einrichtungen, macht es erforderlich, gerade für diesen spezifischen Bereich eine gezielte planerische Steuerung zu etablieren. Nur so kann der Ortskern langfristig als funktionaler, gestalterisch einheitlicher und lebenswerter Bereich erhalten und weiterentwickelt werden.

Da sich die Planungsziele somit ausschließlich auf die Sicherung, Gestaltung und behutsame Weiterentwicklung des bestehenden Ortskerns beziehen, sind alternative Standorte außerhalb dieses eng umrissenen Bereichs nicht geeignet und daher planerisch nicht relevant.

6. Erschließung

Die Erschließung im Planungsgebiet ist bereits vollständig hergestellt. Eine Veränderung durch den vorliegenden Bauleitplan entsteht nicht.

6.1 Versorgung

- **Trinkwasser**
  Die Versorgung mit Wasser kann durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes gewährleistet werden. Versorgungsträger ist die „wvr“ Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH.

- **Elektrizität**
  Das Baugebiet wird hoch- oder niederspannungsseitig über Frei- oder Erdkabelleitungen von der EWR GmbH in Worms mit elektrischer Energie versorgt. Eine Versorgung mit Energie kann durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes gewährleistet werden.

- **Erdgas**
  Eine Versorgung mit Erdgas kann durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes gewährleistet werden.

- **Kommunikationsmedien**
  Die fernmeldetechnische Versorgung ist durch die Verlegung der entsprechenden telekommunikationsanlagen herzustellen, die problemlos an das bestehende Netz angebunden werden können.

6.2 Entsorgung

- **Niederschlagswasserbewirtschaftung**

Eine gesonderte Betrachtung oder planerische Berücksichtigung der Niederschlagswasserbewirtschaftung im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans ist nicht erforderlich. Der Grund dafür liegt darin, dass mit der Planung keine baulichen Veränderungen oder Erweiterungen der vorhandenen Bausubstanz verbunden sind, die eine signifikante Änderung des Versiegelungsgrades zur Folge hätten.

Der Bebauungsplan „Ortskern“ dient primär der planungsrechtlichen Sicherung und Steuerung bereits vorhandener baulicher Strukturen sowie gestalterischer Vorgaben für zukünftige Maßnahmen im Bestand. Es handelt sich somit um eine bauleitplanerische Maßnahme zur Ordnung, Steuerung und Bewahrung der bestehenden Siedlungsstruktur. Da keine neuen Flächenversiegelungen vorgesehen sind, ergeben sich auch keine zusätzlichen Anforderungen an die Ableitung, Rückhaltung oder Versickerung von Niederschlagswasser.

Vor diesem Hintergrund ist eine weitergehende konzeptionelle Planung zur Niederschlagswasserbewirtschaftung nicht erforderlich und im vorliegenden Zusammenhang als nicht relevant einzustufen.

- **Schutz vor Außengebietswasser**

Grundsätzlich ist, gemäß den Vorgaben des § 5 Abs. 2 WHG, jeder Grundstückseigentümer eigenverantwortlich „*im Rahmen des ihm Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.“*

Dies betrifft auch Maßnahmen vor Überflutungen aus eindringendem Außengebietswasser (nicht jedoch aus Abwasseranlagen) auf sein Grundstück.

Im vorliegenden Fall wird den Grundstückseigentümern empfohlen, zum Schutz vor einem nie ganz auszuschließenden Eindringen von Wasser aus Nachbargrundstücken im Falle von Starkregenereignissen entsprechende Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

- **Schmutzwasserentsorgung**

Das häusliche Schmutzwasser wird bereits der kommunalen Schmutzwasserkanalisation mit Anschluss an die Kläranlage Flonheim zugeführt.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt bereits gemäß dem Abfallwirtschaftskonzept des Landkreises Alzey-Worms.

Die Abholung des Abfalls erfolgt unverändert über die Bereitstellung der Müllgefäße an den von dem Abfuhrunternehmen angefahrenen angrenzenden öffentlichen Straßen.

6.3 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die bereits im Bestand vorhandenen Straßenverkehrsflächen. Eine Änderung erfolgt durch den Bauleitplan nicht.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans orientieren sich an der bestehenden Nutzungsstruktur sowie an den städtebaulichen Zielen der Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim zur Sicherung und Weiterentwicklung des Ortskerns und seiner angrenzenden Bereiche.

Festsetzungen nach § 5 BauNVO (Dorfgebiet)

Im Bereich mit der Festsetzung als Dorfgebiet (MD) wurden gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO insbesondere solche Nutzungen für zulässig erklärt, die der bisherigen funktionalen Durchmischung aus Wohnen, kleinteiligem Gewerbe sowie landwirtschaftlichen Nutzungen entsprechen und ortsbildverträglich sind.

Die Zulassung von Wohngebäuden, Wirtschaftsstellen, Kleinsiedlungen, verarbeitenden landwirtschaftlichen Betrieben sowie Einzelhandels- und Beherbergungsbetrieben (Nr. 1–7) entspricht dem dörflich geprägten Charakter und erlaubt eine flexible, jedoch gesteuerte Nutzungsmischung. Dies fördert die Erhaltung der dörflichen Struktur und unterstützt die ortsansässige Bevölkerung in ihrer wirtschaftlichen Betätigung – sowohl im Haupt- als auch im Nebenerwerb.

Nicht zulässig sind hingegen Nutzungen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 8 und 9 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen), da diese entweder aufgrund ihres Flächenbedarfs, ihres potenziellen Verkehrsaufkommens oder ihrer Immissionswirkungen nicht mit der Struktur des Ortskerns vereinbar sind. Ladesäulen für E-Fahrzeuge bleiben als zukunftsweisende Infrastrukturmaßnahme hingegen zulässig. Auch die Ausnahme von Vergnügungsstätten gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO wurde ausgeschlossen, um städtebaulich nicht integrierbare Entwicklungen und eine Beeinträchtigung des Ortsbildes sowie des Wohnumfeldes zu vermeiden.

Festsetzungen nach § 8 BauNVO (Gewerbegebiet)

In bestimmten Randbereichen des Plangebietes ist ein Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt, um die bestehenden und künftigen gewerblichen Nutzungsbedürfnisse in verträglicher Form zu sichern. Anders als im allgemeinen Gewerbegebiet (GE) sind im GEe ausschließlich Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Hierdurch wird den besonderen städtebaulichen Anforderungen des Ortskerns Rechnung getragen, der durch eine enge Verzahnung von Wohnen, Gemeinbedarf und gewerblichen Nutzungen geprägt ist.

Zur Vermeidung einer städtebaulich unerwünschten Entwicklung – insbesondere durch großflächigen Einzelhandel – wurden Einzelhandelsbetriebe und Verbrauchermärkte gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO explizit ausgeschlossen. Damit soll sowohl die wohnortnahe Versorgungsstruktur im Ortskern geschützt als auch die Steuerung großflächiger Einzelhandelsansiedlungen gesichert werden, die mit dem planerischen Ziel einer durchmischten Nutzung im Ortsbereich nicht vereinbar wären.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Hilfe der im Folgenden erläuterten Maßfaktoren bestimmt.

- **Maximale Firsthöhe (FH) / Maximale Traufhöhe (TH)**

Zur Sicherung einer ortsbildverträglichen Bebauung sowie zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Gebäudeproportionen werden im Plangebiet die maximal zulässige Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) festgesetzt.

Die Traufhöhe (TH) bezeichnet die Höhe der Schnittlinie zwischen der Außenwand und der Dachhaut und begrenzt somit die maximal zulässige Höhe der aufgehenden Wand vor dem Dachansatz. Die Firsthöhe (FH) beschreibt den höchsten Punkt des Daches (z. B. First, Attika, oberer Dachabschluss). Beide Höhenbegrenzungen tragen wesentlich zur städtebaulichen Einfügung und zur Harmonisierung mit dem Bestand bei.

Bei Gebäuden mit einfachem Pultdach (Dachneigung mehr als 7°) ist die tiefere Traufseite des Gebäudes für die Beurteilung der zulässigen Traufhöhe maßgeblich. Die gegenüberliegende, höhere Traufseite darf bis zur festgesetzten Firsthöhe ausgeführt werden. Diese Regelung gewährleistet die gleichwertige Behandlung unterschiedlicher Dachformen im Sinne eines einheitlichen städtebaulichen Maßes, ohne asymmetrische Bauformen zu benachteiligen.

Da im Plangebiet keine Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt, übernehmen die Trauf- und Firsthöhen die steuernde Funktion hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung. Dies ermöglicht eine flexible Ausnutzung der Grundstücke innerhalb des rahmensetzenden städtebaulichen Gestaltungswillens.

Zwerchhäuser dürfen zur funktionalen Gliederung und Belichtung des Dachraums eingesetzt werden. Ihre maximal zulässige Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe ist auf 3,0 m begrenzt. So wird eine maßvolle Dachakzentuierung ermöglicht, ohne das Höhenbild der Hauptbaukörper wesentlich zu verändern.

Technische Anlagen wie Antennen, Solaranlagen oder Dachfenster sind in dem Maße zulässig, indem sie die Höhenentwicklung des Gebäudes nur untergeordnet verändern und das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Geringfügige Überschreitungen durch technische Aufbauten sind möglich, sofern diese nicht gestalterisch dominierend wirken.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) wurden die zulässigen Höhen (Trauf- und Firsthöhe) bewusst so festgelegt, dass sie einerseits die betriebliche Nutzung ermöglichen,

andererseits aber eine maßvolle Eingliederung in das angrenzende Wohnumfeld gewährleisten. Durch diese Begrenzung wird verhindert, dass überdimensionierte Baukörper entstehen, die das Ortsbild dominieren oder zu Konflikten mit der bestehenden Wohnnutzung führen könnten. Die Höhenfestsetzungen dienen somit der Sicherung eines verträglichen Maßes der baulichen Nutzung im Übergangsbereich zwischen Wohnen und Gewerbe.

Bezugspunkt

Für die Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen ist ein eindeutig definierter und dauerhaft nachvollziehbarer Bezugspunkt erforderlich, um Planungs- und Rechtssicherheit zu gewährleisten und eine einheitliche Höhenentwicklung innerhalb des Plangebiets zu sichern.

Als Bezugspunkt wird daher die Oberkante der an das Grundstück grenzenden Randbefestigung der erschließenden Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Diese Straßenflächen sind im Bestand bereits vorhanden, wodurch die Höhenbezüge unveränderlich und im Gelände klar bestimmbar sind. Eine nachträgliche Veränderung des Bezugspunkts durch spätere Umbaumaßnahmen oder Geländeangleichungen ist somit ausgeschlossen.

Die Wahl dieses Bezugspunkts ermöglicht eine einheitliche Ausrichtung der Gebäudehöhen zum öffentlichen Raum und sorgt für eine städtebaulich geordnete Höhenentwicklung entlang der bestehenden Straßen. So wird ein homogenes Straßenbild erreicht und unerwünschte Höhensprünge oder gestalterische Unruhe im Baukörpergefüge vermieden.

Zudem bietet diese Festsetzung eine praxisgerechte Grundlage für die Bauantragstellung und Bauausführung, da der Bezugspunkt für alle Beteiligten eindeutig ermittelbar ist und im Gelände verlässlich kontrolliert werden kann.

7.3 Bauweise

Zur Schaffung flexibler Bebauungsmöglichkeiten und zur besseren Ausnutzung der Grundstücksflächen wird im Plangebiet eine abweichende Bauweise zugelassen. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist daher ein Heranbauen an die seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig, sofern die bauordnungsrechtlichen Anforderungen, insbesondere der Brandschutz, nachweislich eingehalten werden.

Diese Regelung erlaubt es, sowohl grenzständige Bebauungen als auch gebäudeverbindende Baukörper zu realisieren, was insbesondere für kleinere oder schmal geschnittene Grundstücke eine ökonomischere und städtebaulich sinnvolle Bebauung ermöglicht. Darüber hinaus kann durch entsprechende Maßnahmen wie die Bestellung von Baulasten die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden, etwa durch gegenseitige Abstandflächenübernahme.

Die Festsetzung berücksichtigt die baulichen Strukturen im Umfeld, fördert eine maßvolle Nachverdichtung und trägt zu einer kompakten und energieeffizienten Siedlungsentwicklung bei. Sie ermöglicht zudem eine gestalterische Vielfalt innerhalb eines städtebaulich verträglichen Rahmens, ohne dabei das öffentliche Interesse oder nachbarschaftliche Belange zu beeinträchtigen.

7.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen von Grundstücken werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

Um eine flexible städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen und die Art der Grundstücksteilung nicht starr vorzugeben, wird in der Planzeichnung ein durchgezogenes Baufenster dargestellt. Dieses ist bewusst so ausgestaltet, dass es eine offene Grundstücksteilung zulässt. Die Bebauung innerhalb des Baufensters bleibt damit anpassungsfähig für unterschiedliche Grundstückszuschnitte und Nutzungsanforderungen.

Durch diese Festsetzungen wird eine ortsbildverträgliche, flexible und ausnutzungsfreundliche Bebauung ermöglicht, die sowohl den Nachbarschaftsschutz als auch die städtebauliche Ordnung wahrt.

7.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze, Garagen sowie sonstige bauliche Anlagen, die nach LBauO in den Abstandsflächen zulässig sind, sind - zur Gewährleistung einer möglichst guten Ausnutzung der überbaubaren Flächen zu Wohnzwecken – innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche erlaubt, sofern dem keine sonstigen Festsetzungen oder nachbarrechtliche Vorgaben entgegenstehen.

Ebenfalls zur weiteren Forcierung einer möglichst guten Ausnutzung der überbaubaren Flächen zu Wohnzwecken und angesichts der ausreichend bemessenen Grundstücksgrößen sind Garagen sowie Carports bzw. überdachte Stellplätze unter den in den textlichen Festsetzungen definierten Bedingungen auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In Abschnitt 2 der Textfestsetzungen werden gestalterische Festsetzungen getroffen, die sich ausschließlich auf die Dachform und die Dachneigung der Hauptgebäude beziehen. Diese Vorgaben dienen dem Ziel, die städtebauliche Ordnung und das harmonische Erscheinungsbild des bestehenden Siedlungsbereichs zu erhalten.

Die vorhandene Bebauung im Geltungsbereich weist eine prägende Dachlandschaft mit überwiegend klassischen Dachformen wie Sattel-, Walm- oder Pultdächern auf. Um dieses ortsbildprägende Erscheinungsbild zu sichern, beschränkt sich der Planungsträger auf die verbindliche Festlegung zulässiger Dachformen sowie einer Mindestdachneigung.

Die Zulassung mehrerer Dachformen innerhalb eines bestimmten gestalterischen Rahmens ermöglicht eine gewisse Vielfalt, ohne jedoch das harmonische Gesamtbild zu beeinträchtigen. Gleichzeitig verhindert die Festsetzung einer Mindestdachneigung gestalterisch untypische Flachdächer oder nur minimal geneigte Dächer, die nicht dem Erscheinungsbild der Umgebung entsprechen und einen Bruch im Ortsbild darstellen könnten.

Die getroffenen Festsetzungen wurden bewusst auf das städtebaulich wesentliche Gestaltungselement "Dach" beschränkt, um sowohl den Charakter des bestehenden Quartiers zu schützen als auch den Bauherren ausreichenden individuellen Gestaltungsspielraum bei der übrigen Gebäudegestaltung zu belassen.

8.1 Dächer

Dachform

Es sind mehrere gestalterische Festsetzungen zur Dachform, Dachaufbauten und zur Dacheindeckung erfolgt.

Es wurden dabei u.a. Festlegungen zur zulässigen Dachform (nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer, Pultdächer, gegeneinander versetztes Pultdach, sowie Zeltdächer) getroffen.

Um ein optisch störendes und baulich unharmonisches Erscheinungsbild zu vermeiden, werden bei gegeneinander versetzten Pultdächern besondere Anforderungen an die Versetzung und Flächengröße gestellt. Die Firstkanten der entgegengesetzt fallenden Pultdachteile müssen mindestens 0,80 m und höchstens 1,80 m versetzt sein. Diese Maßvorgaben verhindern eine unproportionierte Gestaltung und gewährleisten die visuelle Gliederung des Dachs.

Zudem muss die Fläche der einen Dachseite mindestens 2/3 der Fläche der anderen Dachseite betragen. Diese Regelung soll asymmetrische und unausgewogene Dachformen verhindern, die den harmonischen Gesamteindruck stören könnte

Dachneigung

Die Festlegung einer minimalen Dachneigung von 7° dient sowohl der funktionalen Nutzung als auch der Wahrung des historischen und städtebaulichen Charakters des Gebiets. Diese Neigung sorgt für eine ausreichende Entwässerung der Dächer und gewährleistet eine gute Nutzung der Dachflächen, ohne das bestehende Erscheinungsbild zu stören. Sie fügt sich zudem harmonisch in die bestehende Bebauung ein, da auch die umliegenden Dächer eine vergleichbare Neigung aufweisen.

Durch die Festlegung der Mindestdachneigung werden Flachdächer im Plangebiet ausgeschlossen. Dies trägt maßgeblich zur Erhaltung des einheitlichen und gewachsenen Erscheinungsbilds des Bestandsgebiets bei und verhindert gestalterische Brüche im Straßen- und Ortsbild.

9. Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für Bauleitpläne grundsätzlich eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Plans ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Diese Ergebnisse sind in einem Umweltbericht darzustellen, der Bestandteil der Planunterlagen ist.

Im vorliegenden Fall des Bebauungsplans „Ortskern“ wird jedoch auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet, da der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt wird. Dieses vereinfachte Verfahren ist rechtlich zulässig, da folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

Wichtig ist hierbei hervorzuheben, dass es sich bei dem geplanten Bebauungsplan „Ortskern“ nicht um ein Neubaugebiet handelt, sondern um die Neuordnung eines bereits bestehenden Gebiets. Die Zielsetzung des Plans liegt in der geordneten städtebaulichen Entwicklung und Anpassung des vorhandenen Bestands, ohne wesentliche bauliche Neuentwicklungen vorzusehen. Eine zusätzliche Flächenversiegelung ist nicht vorgesehen.

1. Kein Vorhaben, das einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegt: Der Bebauungsplan umfasst keine Vorhaben, die gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) einer UVP-Pflicht unterliegen. Insbesondere

sind keine umfangreichen Bau- oder Infrastrukturmaßnahmen vorgesehen, die erhebliche Umweltauswirkungen erwarten lassen.

2. Keine Beeinträchtigung von Schutzgebieten: Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Schutzgüter wie Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB beeinträchtigt werden. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb solcher sensiblen Gebiete.

3. Keine Verpflichtung zur Vermeidung schwerer Unfälle gemäß 12. BImSchV (Störfall-Verordnung): Der Bebauungsplan umfasst keine Planungen, die in den Anwendungsbereich der Störfallverordnung (12. BImSchV) fallen. Es sind weder industrielle Anlagen noch Betriebe vorgesehen, die gefährliche Stoffe in relevanten Mengen verwenden oder verarbeiten. Die Störfallverordnung dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Umwelt vor schwerwiegenden Unfällen durch gefährliche Stoffe.

4. Keine wesentlichen Eingriffe in Natur und Landschaft: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beschränkt sich auf den bereits baulich geprägten Ortskern von Erbes-Büdesheim. Die städtebaulichen Festsetzungen zielen auf eine geordnete Entwicklung im Bestand ab, ohne wesentliche Eingriffe in die natürliche Umwelt.

5. Rechtskonforme Anwendung des vereinfachten Verfahrens: Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB kann im vereinfachten Verfahren auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einen Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie auf die Angabe der verfügbaren umweltbezogenen Informationen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB verzichtet werden.

Durch den Verzicht auf eine Umweltprüfung im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB wird der Verfahrensaufwand reduziert, ohne dass der notwendige Schutz der Umwelt und der Belange des Umweltschutzes unberücksichtigt bleibt. Der Bebauungsplan dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortskerns, wobei potenzielle Umweltauswirkungen aufgrund des Bestandscharakters und der begrenzten baulichen Entwicklung als gering einzuschätzen sind.

10. Abwägung / Auswirkungen der Planung

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Demnach müssen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden.

Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. In deren Rahmen entscheidet sich der Planungsträger für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus den folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials
- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen Belange
- Abwägungsergebnis.

11. Umsetzung der Planung

Es sind keine besonderen Regelungen zur Umsetzung der Bebauungsplanung bzw. zur Realisierung etwa durch einen städtebaulichen Vertrag vorgesehen.

11.1 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich überwiegend in Privatbesitz.

11.2 Bodenordnung

Die Bodenordnung soll nicht erfolgen, da der Bebauungsplan nur eine Umnutzung anstrebt zur Regelung der städtebaulichen Entwicklung.

Anlagen:

s. Inhaltsverzeichnis