

GEMEINDE PLANKSTADT

Bebauungsplan „Kantstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 22.08.2018

Gerhardt.stadtplaner.architekten

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 8310399

mail@gsa-karlsruhe.de

www.gsa-karlsruhe.de

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren nach § 13b BauGB

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am 20.11.2017
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses Träger öffentlicher Belange		am bis
Entwurfsbeschluss		am
Einholen der Stellungnahmen der Behörden	gem. § 4 (2) BauGB	vom Bis
Beschluss zur öffentlichen Auslegung		am
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung		am
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom bis
Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am

Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude
- Nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

- Nicht störende Gewerbebetriebe

Unzulässige Nutzungen:

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

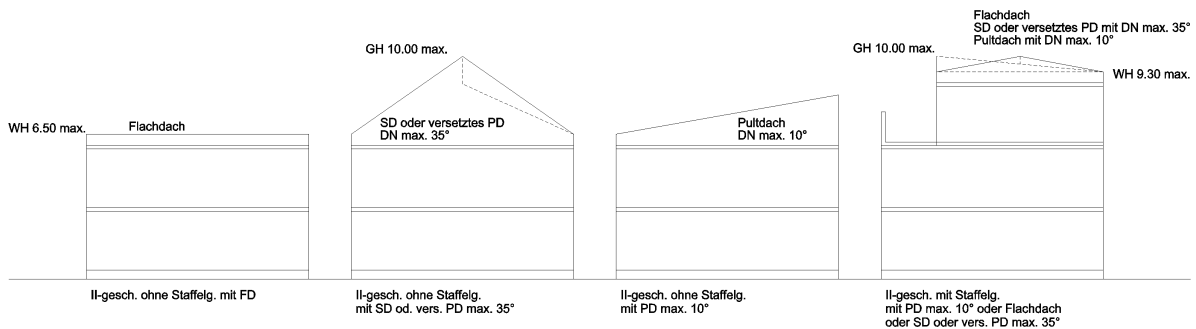
Als Bezugspunkt zur Ermittlung der Wand- und Gebäudehöhen gilt die Oberkante der fertiggestellten Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der vorderen (straßenseitigen) Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken (mit zwei- oder mehr vorderen Grundstücksgrenzen) ist der höchste Bezugspunkt maßgebend.

Die o.a. Festsetzung gilt ebenso für Grundstücke, die über einen öffentlichen Erschließungsstich angebunden sind (das betrifft einen Teil der Grundstücke in den Teilbereichen A und E) oder die mit einer privaten Grundstückszufahrt (sog. „Flaschenhalsgrundstücke“ wie z.B. das Grundstück im äußersten Südwesten des Plangebiets) an die öffentlichen Verkehrsflächen anschließen. In diesen Fällen ist der Bezugspunkt an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Grundstückszufahrt zu ermitteln.

Die Wandhöhe WH ist bei Gebäuden mit Flachdach das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem oberen Wandabschluss bzw. der Oberkante Flachdachattika. Bei Gebäuden mit Satteldach, versetztem Pultdach und Pultdach ist die Wandhöhe WH das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Die Gebäudehöhe GH gilt nur für geneigte Dächer und ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut.

Beispielhafte Darstellung von Wand- und Gebäudehöhen in Verbindung mit den Dachformen, die gem. örtl. Bauvorschrift zulässig sind:



Zur Klarstellung: Ein Pultdach hat im Sinne der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kantstraße“ sowohl eine Wandhöhe (Traufbereich, tieferliegend) als auch eine Gebäudehöhe (Firstbereich, höherliegend).

Für Doppelhäusern wird eine Wandhöhe von 6.50 m verbindlich festgesetzt (kein Maximum). Unterschreitungen sind zulässig, wenn dieselbe Wandhöhe für beide Doppelhaushälften gesichert ist.

Staffelgeschosse sind keine Vollgeschosse im Sinne der LBO.

3 Bauweise, Gebäudestellung (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei Einzelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge bis 15.00 m und Doppelhäuser bis 9.00 m pro Doppelhaushälfte zulässig sind.

In Teilbereich E sind Einzelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge bis 15.00 m zulässig.

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten **Firstrichtungen** gelten nur für Hauptdächer (nicht untergeordnete Dächer) von Doppelhäusern bzw. Hausgruppen ohne Flachdach.

4 Garagen / Carports, Stellplätze, Tiefgaragen, Nebenanlagen (§ 9 (1) Nrn. 4 u.11 BauGB)

Die Errichtung von Tiefgaragen ist nur im Teilbereich D (Geschosswohnungsbau), dort aber auch außerhalb überbaubarer Flächen zulässig. Zu öffentlichen Verkehrswegen ist mit Tiefgaragen ein Mindestabstand von 1.50 m einzuhalten. Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit mind. 0.50 m Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.

Die Errichtung von Stellplätzen ist im Teilbereich D (Geschosswohnungsbau) nur innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen (St) zulässig.

Die Errichtung von Garagen / Carports ist innerhalb und außerhalb überbaubarer Flächen und auch innerhalb des seitlichen Grenzabstandes zulässig. Mit Garagen / Carports ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 1.50 m einzuhalten.

Die Errichtung von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO ist innerhalb und außerhalb überbaubarer Flächen zulässig. Mit Nebenanlagen - ausgenommen Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten - ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 1.50 m einzuhalten. Je Baugrundstück ist nur 1 Nebengebäude (= Nebenanlage in Form eines Gebäudes) mit einem Volumen von max. 20 cbm zulässig.

5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

In den Teilbereichen A und B (Einzel- und Doppelhäuser), E (Einzelhäuser) sowie C (Hausgruppen) sind maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte bzw. Hausgruppeneinheit zulässig. Im Teilbereich D (Geschosswohnungsbau) sind maximal 6 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

6 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nrn. 11, 26 BauGB)

Auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken ist bis zu einer Grundstückstiefe von 1,00 m zulässig:

Das Einbringen des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament) und der Verkehrszeichen.

7 Geh- und Radwege (§9 (1) Nr. 11)

Die im zeichnerischen Teil innerhalb der öffentlichen Grünflächen dargestellten Geh- und Radwege (G+R) sind nicht verbindlich festgesetzt und können im Zuge der weiteren Planung und Ausführung verändert werden.

8 Grünordnung (§9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

Nicht überbaubare Flächen sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Großflächige Ziersteinaufschüttungen sind nicht zulässig.

Für die gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind gebietsheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten „Flächen mit Pflanzgebot“ ist keine Überbauung oder Versiegelung zulässig. Diese Flächen sind mit gebietsheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Die öffentlichen Grünflächen sind mit gebietsheimischen und standortgerechten Gehölzen (hochstämmige Laubbäume sowie Sträucher) in Verbindung mit Maßnahmen zur Strukturaneicherung, Durchgrünung und Abschirmung für Brutvögel einzugrünen.

Das Teil-Biotop Nr. 165172260201 am östlichen Gebietsrand ist zu erhalten. Parallel zum Biotop ist ein 10 m breiter und 80 langer Blühstreifen anzulegen

Eine Rodung von Hecken und Gehölzen sowie Baumfällarbeiten sind nur außerhalb der Brutzeiten (01. Oktober bis 28. Februar zulässig).

Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Dächer und Dachdeckungen

Für Hauptgebäude sind zulässig:

- Satteldach oder versetztes Pultdach mit einer Dachneigung bis 35°
- Pultdach mit einer Dachneigung bis 10°
- Flachdach

Für Nebengebäude sowie Garagen/Carports gelten keine Regelungen zur Dachform. Metall-dachdeckungen sind nur zulässig, wenn der Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser vermieden wird (z.B. durch Beschichtung).

Für Doppelhäuser wird als zulässige Dachform das Satteldach mit einer Dachneigung von 35° verbindlich festgesetzt. Wenn die Gebäude stattdessen mit Satteldach oder versetztem Pultdach und einer Dachneigung bis 35°, mit Pultdach (Dachneigung bis 10°) oder mit Flachdach errichtet werden sollen, ist das nur zulässig, wenn die Verwendung derselben Dachform bzw. Dachneigung für beide Doppelhaushälften gesichert ist.

2 Dachaufbauten

Dachaufbauten im Sinne dieser Festsetzung sind Dachgauben (Hauptdachtraufe durchgehend) und Zwerchgiebel (Hauptdachtraufe unterbrochen).

Dachaufbauten sind bei Gebäuden mit einer Dachneigung ab 30° zulässig.

Die Länge einzelner Dachaufbauten darf max. ein Drittel der zugehörigen Dachlänge betragen. Die Länge aller Dachaufbauten zusammen darf max. 2/3 der zugehörigen Dachlänge betragen.

Der Abstand zwischen einzelnen Dachaufbauten untereinander sowie deren Abstand zum Ortsgang (giebelseitige Dachkante) muss jeweils mind. 1,25 m betragen.

3 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Je Wohneinheit ist laut §37 LBO ein Stellplatz nachzuweisen. Für Wohneinheiten größer 45 m² sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Gefangene Stellplätze innerhalb einer Wohneinheit sind zulässig.

4 Oberflächen von Stellplätzen und Privatwegen

Stellplätze und Privatwege sind wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit technisch und/oder rechtlich nichts anderes geboten ist.

5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0.50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1.00 qm pro Gebäude nicht überschreiten.

6 Einfriedungen

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen und entlang seitlicher Grundstücksgrenzen bis zu einer Tiefe von mind. 3.00 m ab vorderer Grundstücksgrenze dürfen eine Höhe von 1,00 m über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten. Mauern sind nur bis zu einer Höhe von 1.00 m zulässig, gemessen ab Oberkante des angrenzenden Geländes.

Sichtschutzblenden als seitliche Abschirmung des Freibereichs gegenüber dem Nachbargrundstück bzw. gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und Fußwegen sind in der Tiefe der Terrasse – gemessen ab Gebäudeaußenkante – mit einer maximalen Höhe von 2.00 m zulässig.

7 Stützmauern

Stützmauern sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen sowie entlang seitlicher Grundstücksgrenzen bis zu einer Tiefe von mind. 3.00 m ab vorderer Grundstücksgrenze unzulässig. Ansonsten dürfen Stützmauern eine Höhe von 1.00 m nicht überschreiten. Weitere Höhenunterschiede sind in einem Verhältnis von 1:2 abzuböschten.

8 Geländeaufschüttungen

Geländeaufschüttungen sind im Vorgartenbereich nur bis zur Höhe der angrenzenden Straße zulässig. Im übrigen Grundstücksbereich sind Geländeaufschüttungen bis zu einer Höhe von max. 1.00 m ab Oberkante angrenzender Straße zulässig. Geländeaufschüttungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen sind einander anzugleichen.

Hinweise zum Bebauungsplan

1 **Belange des Denkmalschutzes**

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die zuständige Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

2 **Altlasten**

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

Begründung zum Bebauungsplan

1 Planerfordernis

Ein wesentliches Planungsziel der Gemeinde Plankstadt besteht in der Sicherung und Stärkung der örtlichen Wohnfunktion. Vor diesem Hintergrund plant die Gemeinde die Erschließung neuer Wohnbauflächen nördlich der Kantstraße. Hierzu wurde von der Gemeinde eine Mehrfachbeauftragung ausgelobt mit dem Ergebnis, dass das vorliegende Konzept aus den unterschiedlichen städtebaulichen Ansätzen als Grundlage der verbindlichen Bauleitplanung ausgewählt worden ist. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich.



Abb.: Städtebaulicher Entwurf

2 Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das Verfahren nach § 13b BauGB

Das Verfahren gem. § 13b BauGB kann für Bebauungspläne angewandt werden, die der Entwicklung von Wohnnutzungen auf Flächen im direkten Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile dienen. Solche Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung. Allerdings darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 1 ha festgesetzt wird und wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Im vorliegenden Fall kann das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB angewendet werden, weil folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Es handelt es sich um eine Maßnahme der Entwicklung von Wohnnutzung
- Die geplanten Grundflächen liegen unter dem Schwellenwert von 10 000 qm
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB (keine Natura-2000-Gebiete betroffen).
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

3 Abgrenzung des Plangebiets / Örtliche Gegebenheiten

Die Abgrenzung des ca. 3,97 ha umfassenden Geltungsbereichs ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen. Das Plangebiet grenzt im Süden an die bestehenden Wohnbaugrundstücke des heutigen Ortsrandes. Im Osten reicht das Gebiet bis zu einer öffentlichen Grünfläche (ökologische Ausgleichsfläche), im Westen und Norden schließen landwirtschaftliche Flächen an. Die vorhandene Bebauung zwischen der Kantstraße und dem Plangebiet wird von 1½ bis 2-geschossigen Wohnhäusern mit Satteldächern geprägt.



Abb.: Örtliche Gegebenheiten

4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im Entwurf zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) des Nachbarschaftsverbands Heidelberg – Mannheim als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Die Planung entspricht damit der übergeordneten Planstufe. Im Verfahren nach § 13b BauGB (Ziffer 2) kann ein Bebauungsplan auch in Kraft gesetzt werden, wenn der Flächennutzungsplan noch nicht rechtsgültig ist. Der FNP ist zu berichtigen.

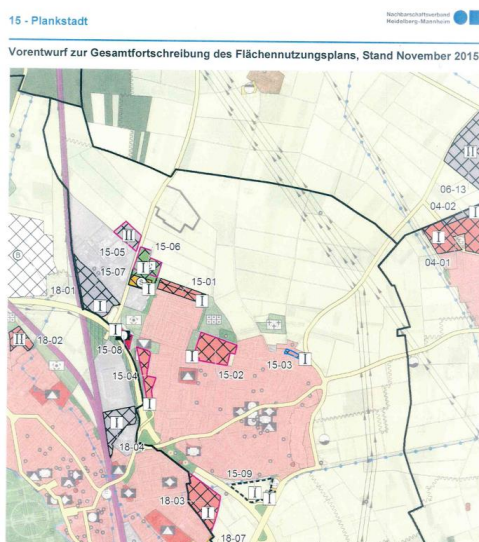


Abb.: Ausschnitt FNP Fortschreibung 2015

5 Umweltbericht und Artenschutz

Ein Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bewertung ist im Verfahren nach § 13b BauGB (Ziffer 2) nicht zu erarbeiten. Die artenschutzrechtlichen Belange sind im Rahmen eines Fachgutachtens aufgearbeitet worden (Institut für Faunistik, Dr. Ulrich Weinhold, Heiligkreuzsteinach, Juli 2018).

Das Gutachten stellt folgendes fest:

Infolge des Verlusts und der Beeinträchtigung von Flächen von weitgehend geringer Bedeutung sind die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie auf Grund der Vorbelastung des Gebietes in der Summe als gering einzustufen. Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung (V) und zum Ausgleich (A) werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- *Rodung von Hecken und Gehölzen sowie Baumfällarbeiten nur außerhalb der Brutzeiten d. h. in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zur Vermeidung der Verbotstatbestände § 44 Abs. 1, 1-3 BNatSchG (V).*
- *Eingrünung mit standortgerechten Gehölzen (hochstämmige Laubbäume sowie Sträucher), Festsetzungen von Maßnahmen für Brutvögel zur Strukturanreicherung, Durchgrünung und Abschirmung, zur Vermeidung der Verbotstatbestandes § 44 Abs. 1, 2 + 3 BNatSchG, insbesondere dem Verlust der Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld des Plangebiets (V).*
- *Erhalt des Teil-Biotops Nr. 165172260201 am östlichen Gebietsrand zum Schutze von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und zur Vermeidung der Verbotstatbestandes § 44 Abs. 1, 2 + 3 BNatSchG (V).*
- *Anlage und Pflege eines Blühstreifens von 10 m Breite und einer Länge von 80 m parallel zum Biotop, um den Verlust an Nahrungshabitaten zu kompensieren und die Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld des Plangebiets zu gewährleisten (A).*

Die o.a. Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind planungsrechtlich festgesetzt worden.

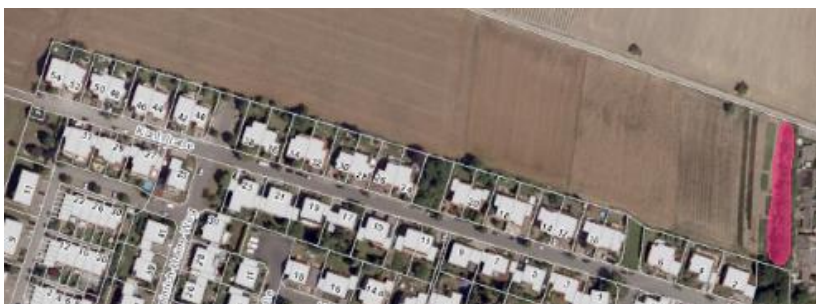


Abb.: Teil-Biotop Nr. 165172260201 (rote Fläche)

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

Das Plangebiet erfüllt eine ökologische Funktion als (Teil-)Lebensraum für heimische Brutvogelarten. Vorbehaltlich der Umsetzung der Maßnahmen zu Vermeidung und zum Ausgleich werden durch das Bauvorhaben „Kantstraße“ aufgrund seiner geringen Wirkungsintensität jedoch keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst. Nach Beendigung der Bautätigkeiten werden die Gärten der Eigentümer vor allem heimischen Vogelarten in gewissem Maße wieder als Lebensraum zur Verfügung stehen.

6 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird von der Kantstraße aus über zwei Straßenverbindungen und eine fuß- und radläufige Verbindung erschlossen. Die Flächen für die drei Anschlüsse waren bereits im Zuge der Bebauung Kantstraße vorgesehen worden und werden nun ausgebaut. Durch den Ausbau soll bei bestehenden Grundstücken kein Erschließungsvorteil entstehen. Die im zeichnerischen Teil innerhalb der öffentlichen Grünflächen dargestellten Geh- und Radwege (G+R) sind nicht verbindlich festgesetzt und können im Zuge der weiteren Planung und Ausführung verändert werden. Der Kinderspielplatz soll an der im zeichnerischen Teil vorgesehenen Fläche in Gebietsmitte errichtet werden.

7 Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung - insbesondere für den Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser - wird im Zuge der weiteren Planung ein gesondertes Konzept entwickelt.

8 Städtebauliche Bilanzen

Geltungsbereich	ca.	40.258 qm
davon:		
Öffentliche Grünflächen inkl. Geh- und Radwegeflächen	ca.	6.810 qm
Flächen für Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)	ca.	1.866 qm
Verkehrsflächen inkl. Parkierungsflächen und Verkehrsgrün	ca.	6.623 qm
Nettobauland (= Grundstücksflächen)	ca.	24.959 qm
Nettobauland x GRZ	ca.	9.983 qm

9 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Die Neubaufächen werden als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Da der Schwerpunkt eindeutig auf der Wohnnutzung liegen soll und um Konflikten mit der umgebenden und der geplanten Wohnnutzung vorzubeugen (Zu- und Abfahrten, mögliche betriebsbedingte Lärm- und Geruchsbelastung ggfls. auch zu Nachtstunden und an Wochenenden) werden die nach § 4(2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen.

Die nach § 4(2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden ausgeschlossen, weil kirchliche und kulturelle Einrichtungen an anderer Stelle innerhalb der zentralen Ortslage bevorzugt anzusiedeln sind und für Anlagen mit sozialem, gesundheitlichem und sportlichem Hintergrund in dem vorliegenden, kleinflächigen Plangebiet weder ein Bedarf noch eine angemessene Entwicklungschance zu erkennen ist. Aufgrund der fehlenden Standortvoraussetzungen werden auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen (§ 4 (3) Nrn. 1 und 3 - 5 BauNVO).

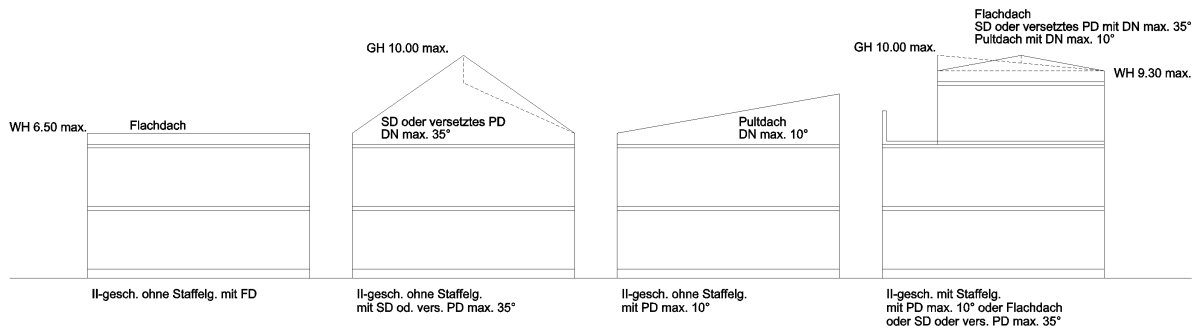
Im Plangebiet sind somit zulässig: Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe als Ausnahme. Der Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebiets ist aufgrund der zulässigen Nutzungspalette hinreichend gewahrt.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Wandhöhe WH und Gebäudehöhe GH gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil. Die GRZ entspricht der geplanten Bauweise, den vorgesehenen Grundstücksgrößen sowie der geplanten Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur. Es handelt sich dabei um einen Maximal-

wert, dessen Ausnutzung durch überbaubare Flächen begrenzt werden kann. Über die Höhenfestsetzungen und die Bezugshöhe wird die Einpassung der geplanten Bebauung in den umgebenden Gebäudebestand und die angrenzende Landschaft gesichert.

Bei der unter Ziffer 2 der planungsrechtlichen Festsetzungen dargestellten Skizze handelt es sich um eine beispielhafte Darstellung, welche Wand- und Gebäudehöhen in Verbindung mit den gem. örtl. Bauvorschrift zulässigen Dachformen im Baugebiet möglich sind:



Um zu große gestalterische Unterschiede bei Doppelhäusern zu vermeiden, wird für Doppelhäuser eine Wandhöhe von 6.50 m verbindlich festgesetzt (nicht als Maximum). Zur Flexibilisierung sind Unterschreitungen der Wandhöhe dann zulässig, wenn dieselbe Wandhöhe für beide Doppelhaushälften gesichert ist.

Zur Klarstellung wird definiert, dass Staffelgeschosse keine Vollgeschosse im Sinne der LBO sein dürfen. Staffelgeschosse sind demnach „... oberste Geschosse, bei denen die Höhe von 2,3 m über weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses vorhanden ist.“

Zur Klarstellung wird weiterhin definiert, dass ein Pultdach hat im Sinne der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplans sowohl eine Wandhöhe (Traufbereich, tieferliegend) als auch eine Gebäudehöhe (Firstbereich, höherliegend) hat.

9.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Mit Blick auf die durchgehenden (über künftige Grundstücksgrenzen hinwegführenden) Baufenster in den Teilbereichen A und B ist es ratsam, die zulässige Länge der Hausformen durch eine „abweichende Bauweise“ zu begrenzen. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei Einzelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge bis 15.00 m und Doppelhäuser bis 9.00 m pro Doppelhaushälfte zulässig sind. Im Teilbereich D (Geschosswohnungsbau) darf die komplette Länge des Baufensters ausgenutzt werden. In Teilbereich E (Einzelhäuser) ist die Länge der Gebäude auf 15 m begrenzt.

9.4 Garagen / Carports, Stellplätze, Tiefgaragen, Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Tiefgaragen ist nur im Teilbereich D (Geschosswohnungsbau) erforderlich. Dort dürfen Tiefgaragen im gesamten Grundstücksbereich errichtet werden, wobei zu öffentlichen Verkehrswegen ein Mindestabstand von 1.50 m einzuhalten ist (Begrünung etc.). Tiefgaragen, die nicht mit einem Gebäude überbaut sind („nicht überbaute Tiefgaragen“) sind mit mind. 0.50 m Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Im Teilbereich D dürfen Stell-

plätze als Beitrag zur verbesserten Verkehrssicherheit nur innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen (St) errichtet werden.

Garagen und Carports dürfen generell sowohl innerhalb als auch außerhalb überbaubarer Flächen (Baufenster) und auch innerhalb des seitlichen Grenzabstandes errichtet werden. Um verkehrsgefährdende Sichtbehinderungen zu vermeiden, die durch Garagen und Carports entstehen können, welche zu nahe an der vorderen Grundstücksgrenze errichtet werden, ist ein Abstand von mindestens 1,50 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einzuhalten.

Die Errichtung von Nebenanlagen ist innerhalb und außerhalb überbaubarer Flächen zulässig. Mit Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO - ausgenommen Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten – ist zur Vermeidung verkehrsgefährdender Sichtbehinderungen und aus städtebaulich-gestalterischen Gründen zu vorderen Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 1.50 m einzuhalten. Zur Begrenzung des Versiegelungsgrads ist je Baugrundstück nur 1 Nebengebäude (= Nebenanlage in Form eines Gebäudes) mit einem Volumen von max. 20 cbm zulässig.

9.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Im Hinblick auf die Wohnruhe innerhalb des Neubaugebiets und im umgebenden Bestand verbietet sich eine unkontrollierte Verdichtung.

Deshalb sind in den Teilbereichen A und B (Einzel- und Doppelhäuser), E (Einzelhäuser) sowie C (Hausgruppen) maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte bzw. Hausgruppeneinheit zulässig. Im Teilbereich D (Geschosswohnungsbau) sind maximal 6 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

9.6 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Straßenbeleuchtung sind folgende Maßnahmen auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken zulässig: Das Einbringen des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament) und der Verkehrszeichen.

9.7 Geh- und Radwege

Die Detailplanung der im zeichnerischen Teil innerhalb der öffentlichen Grünflächen dargestellten Geh- und Radwege (G+R) wird erst noch präzisiert. Zur Flexibilität bei der vertiefenden Planung wird deshalb festgesetzt, dass es sich bei der Darstellung nicht um eine verbindliche Festsetzung handelt.

9.8 Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen sichern eine standortgerechte Gebietseingrünung in angemessenem Umfang.

10 Örtliche Bauvorschriften

10.1 Dächer und Dachdeckung

Mit Blick auf die städtebauliche Situation und die Eingliederung in den örtlichen Bestand werden die zulässigen Dachformen der Hauptgebäude festgesetzt. Für Nebengebäude sowie Garagen/Carports gelten keine Regelungen zur Dachform. Zur Schonung des Grundwasserhaushalts sind Metalldachdeckungen nur dann zulässig, wenn der Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser vermieden wird (z.B. durch Beschichtung).

Um zu große gestalterische Unterschiede bei Doppelhäusern zu vermeiden, wird für das Satteldach mit einer Dachneigung von 35° als zulässige Dachform verbindlich festgesetzt. Wenn die Gebäude stattdessen mit Satteldach oder versetztes Pultdach und einer Dachneigung bis 35°, mit Pultdach (Dachneigung bis 10°) oder mit Flachdach errichtet werden sollen, ist das nur zulässig, wenn die Verwendung derselben Dachform bzw. Dachneigung für beide Doppelhaushälften gesichert ist.

10.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sollen als untergeordnete Bauteile gestalterisch gegenüber dem Hauptdach zurücktreten. Daher ist die Länge einzelner Dachaufbauten auf max. ein Drittel der zugehörigen Dachlänge begrenzt. Die Länge aller Dachaufbauten zusammen darf max. 2/3 der zugehörigen Dachlänge betragen. Zwischen einzelnen Dachaufbauten sowie deren Abstand zum Ortgang (giebelseitige Dachkante) muss jeweils mind. 1,25 m Abstand eingehalten werden. Damit Solaranlagen oder sonstige Aufständereien das Straßenbild nicht unverhältnismäßig beeinträchtigen, sind sie auf Flachdächern unzulässig und ansonsten in der Materialität eingeschränkt.

Dachaufbauten im Sinne dieser Festsetzung sind Dachgauben (Hauptdachtraufe durchgehend) und Zwerchgiebel (Hauptdachtraufe unterbrochen). Da Dachaufbauten auf flach geneigten Dächern störend in Erscheinung treten (insbesondere die Seitenwangen der Gauben) sind sie nur bei Gebäuden mit einer Dachneigung über 30° zulässig. Um ein gestalterisch untergeordnetes Verhältnis von Hauptdach zu Dachaufbauten zu sichern, darf die Länge einzelner Dachaufbauten max. ein Drittel der zugehörigen Dachlänge betragen. Die Länge aller Dachaufbauten zusammen darf max. 2/3 der zugehörigen Dachlänge betragen. Der Abstand zwischen einzelnen Dachaufbauten untereinander sowie deren Abstand zum Ortgang (giebelseitige Dachkante) muss jeweils mind. 1,25 m betragen.

10.3 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Im öffentlichen Straßenraum ist das realisierbare Parkierungsangebot begrenzt. Erfahrungsgemäß geht der tatsächlich zu erwartende Bedarf an privaten Stellplätzen bei größeren Wohnungen über den nach Landesbauordnung (LBO) zu führenden Nachweis von 1 Stellplatz je Wohneinheit hinaus. Erfahrungen aus anderen Bereichen der Ortslage belegen, dass eine zunehmende Veranlagung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum erfolgt.

Eine solche Verlagerung kann aufgrund der Anzahl parkender Kfz die Verkehrssicherheit für querende Passanten - insbesondere Kinder - verringern und führt auch zu negativen Auswirkungen auf das städtebaulich - gestalterische Erscheinungsbild der Straßenräume. Insofern ist es ratsam, bei Baugebieten wie im vorliegenden Fall, wo dies vom Grundstückszuschnitt her möglich ist, den zu erbringenden Stellplatznachweis auf 2 Stellplätze je Wohneinheit größer 45 m² festzusetzen. Zur Klarstellung wird festgesetzt, dass sog „gefangene Stellplätze“ (Stellplatz, der z.B. vor einer Garage angeordnet wird) innerhalb einer Wohneinheit zulässig sind.

10.4 Oberflächen von Stellplätzen und Privatwegen

Zur Begrenzung der Grundstücks-Versiegelung sind Stellplätze und Privatwege wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nichts anders geboten ist.

10.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen können die gestalterische Wirkung eines Baugebiets beeinflussen. Zur Begrenzung solcher Einflüsse sind Werbeanlagen aus städtebaulich- gestalterischen Gründen

nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0.50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1.00 qm pro Gebäude nicht überschreiten.

10.6 Einfriedungen

Um verkehrsgefährdende Sichtbehinderungen zu vermeiden, die durch zu hohe Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen entstehen können, dürfen Einfriedungen eine Höhe von 1.00 m über Oberkante der an die Grundstücksgrenze angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen nicht überschreiten. Dies gilt ebenso für Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen bis zu einer Tiefe von mind. 3.00 m ab vorderer Grundstücksgrenze. Aus städtebaulich-gestalterischen Gründen sind Mauern generell nur bis zu einer Höhe von 1.00 m zulässig, gemessen ab Oberkante des angrenzenden Geländes.

10.7 Stützmauern

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und aus städtebaulich-gestalterischen Gründen sollen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sowie entlang seitlicher Grundstücksgrenzen bis zu einer Tiefe von mind. 3.00 m ab vorderer Grundstücksgrenze keine Stützmauern errichtet werden. Ansonsten dürfen Stützmauern eine Höhe von 1.00 m nicht überschreiten. Weitere Höhenunterschiede sind in einem Verhältnis von 1:2 abzuböschten.

10.8 Geländeaufschüttungen

Ebenfalls aus Gründen der Verkehrssicherheit und aus städtebaulich-gestalterischen Gründen sind Geländeaufschüttungen im Vorgartenbereich nur bis zur Höhe der angrenzenden Straße zulässig. Im übrigen Grundstücksbereich sind Geländeaufschüttungen bis zu einer Höhe von max. 1.00 m ab Oberkante angrenzender Straße zulässig. Geländeaufschüttungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen sind aus gestalterischen Gründen einander anzugleichen.