



Gemeinde Karlsdorf-Neuthard

Ortsteil Karlsdorf Bebauungsplan "Kälberweide - Nachverdichtung Bismarckstraße"

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Entwurf
14.03.2019

Begründung



Pröll - Miltner GmbH
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.proell-miltner.de ▪ info@proell-miltner.de

07KDN18055

Gemeinde Karlsdorf-Neuthard

Bebauungsplan „Kälberweide - Nachverdichtung Bismarckstraße“ in Karlsdorf

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
Vorbemerkungen	3
1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	4
2 Wahl des Verfahrens	5
3 Lage und Größe des Plangebietes	5
4 Bestand	6
5 Städtebauliches Konzept	7
5.1 Bauungskonzept	7
5.2 Verkehrliche Erschließung	8
5.3 Technische Infrastruktur	8
6 Übergeordnete Planungen	8
7 Schutzvorschriften und Restriktionen	8
7.1 Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, Biotope	8
7.2 Gewässerschutz	8
7.3 Hochwasserschutz	9
7.4 Denkmalschutz	9
7.5 Altlasten	9
8 Beschreibung der Umweltauswirkungen	9
8.1 Schutzgüter	9
8.1 Überschlägige Prüfung gemäß Anhang 2 zum BauGB	10
9 Planungsrechtliche Festsetzungen	13
9.1 Art der baulichen Nutzung	13
9.2 Maß der baulichen Nutzung	13
9.3 Nebenanlagen	14
9.4 Bauweise	14
9.5 Überbaubare Grundstücksflächen	14
9.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	14
9.7 Zahl der Wohnungen	15
9.8 Zufahrten	15

9.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	15
9.10	Pflanzgebote	15
10	Örtliche Bauvorschriften	15
10.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	15
10.1.1	Fasadengestaltung.....	15
10.1.2	Dächer	15
10.1.3	Dachaufbauten	16
10.2	Gestaltung der unbebauten Flächen	16
10.3	Zahl der Stellplätze	16
11	Städtebauliche Kenngrößen.....	16

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Rechtsplan
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2012 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Mit dem Baufluchtenplan „Kälberweide“ wurde die planungsrechtliche Grundlage für die städtebauliche Entwicklung östlich des Ortskerns von Karlsdorf geschaffen. Inhalt des Planes sind die Anlage von Erschließungsstraße, die Parzellierung der Grundstücke sowie die Festlegung von Baufluchten und Gebäudetypen. Vorgesehen wurde dabei vornehmlich die Realisierung einer kleinteiligen Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern, die Vorgaben hierzu waren - wie zur damaligen Zeit üblich - stringent. Die Aufstellung des Plans wurde bereits Ende der 1950er Jahre begonnen und 1961 abgeschlossen. Mit dem Inkrafttreten des damaligen Bundesbaugesetzes 1960 konnte der Baufluchtenplan mit weiteren Festsetzungen versehen werden und besitzt damit die Funktion eines Bebauungsplanes.

Seit mehreren Jahrzehnten ist das Plangebiet erschlossen, die Grundstücke sind nahezu vollständig bebaut. Teilweise wurde die ursprüngliche Bebauung bereits durch Umbauten, Erweiterungen oder Neubauten verändert, die grundsätzliche städtebauliche Zielsetzung des Planes wurde dabei jedoch beibehalten.

Das Grundstück 1486 (Bismarckstraße 14) ist derzeit noch unbebaut und kann gemäß Bebauungsplan mit einer Doppelhaushälfte bebaut werden. Dieses wie auch die westlich angrenzenden Grundstücke weisen eine Tiefe von 40 bis 50 m auf. Dies war zur damaligen Zeit nicht unüblich, da die Gärten maßgeblich zur Selbstversorgung genutzt wurden. Durch geänderte Lebensgewohnheiten sind solch großzügig geschnittenen Gärten heute jedoch nur noch selten gewünscht. Damit ergibt sich die Möglichkeit, im rückwärtigen Bereich dieser Grundstücke eine weitere Bauzeile einzufügen, welche direkt von der Moltkestraße erschlossen werden kann. Seitens der Gemeinde wird dies als sinnvolle Nachverdichtung ohne Beeinträchtigung der Wohnqualität im Gebiet eingestuft, sofern mit der Bebauung die grundlegende Struktur des Gebietes nicht verändert wird.

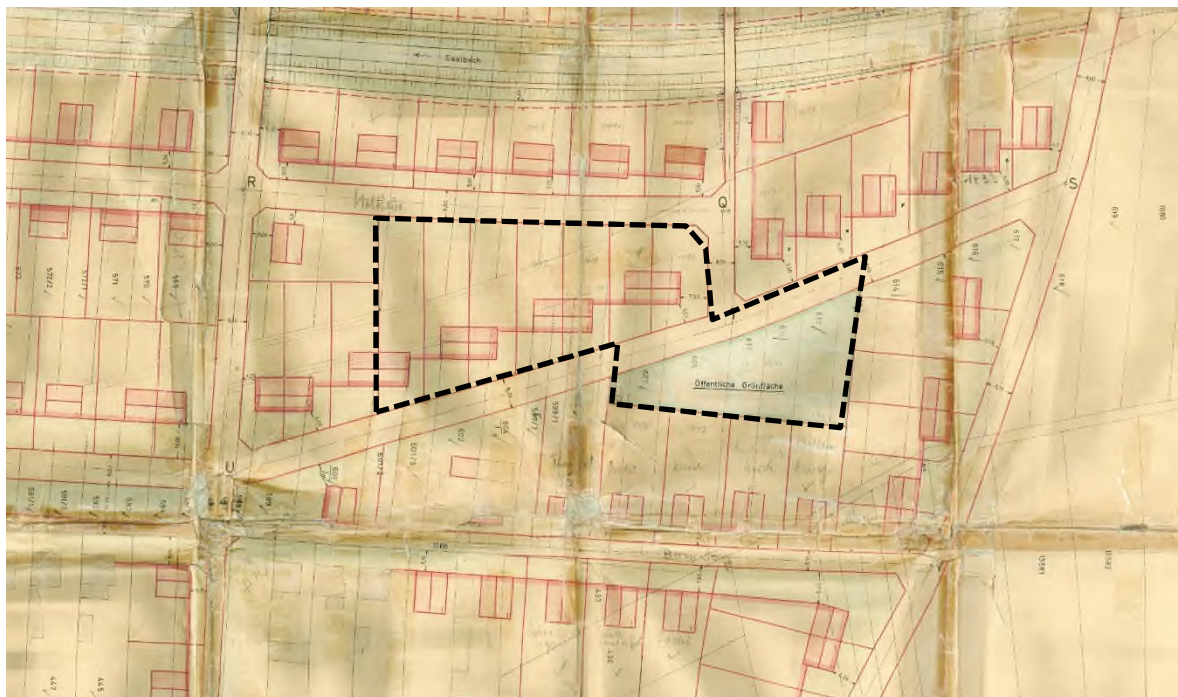


Bild 1: Bebauungsplan „Kälberweide“, Ausschnitt Bismarckstraße/Moltkestraße mit Änderungsbereich

Auf der südlichen Seite der Bismarckstraße besteht eine im damaligen Bebauungsplan vorgesehene Grünfläche, deren angedachte Funktion heute nicht mehr ersichtlich und deren ökologischer Wert begrenzt ist. Auch diese Fläche ist als innerörtliches Potenzial einzustufen und soll einer Bebauung zugeführt werden. Vorgesehen ist hier eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern.

Auf Grundlage des derzeitigen Bebauungsplanes sind die genannten Nachverdichtungen nicht genehmigungsfähig. Aus diesem Grund soll der Plan in diesem Bereich entsprechend der beschriebenen städtebaulichen Zielsetzung geändert werden. In diesem Zuge sollen auch die textlichen Festsetzungen für den Änderungsbereich aktualisiert werden, da diese in der derzeitigen Fassung zu großen Teilen nicht mehr heutigen Anforderungen entsprechen.

2 Wahl des Verfahrens

Bei der Planung handelt es sich um die partielle Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebietes. Neue Bauflächen im Außenbereich werden nicht generiert. Als Maßnahme der Innenentwicklung kann der Bebauungsplan damit im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung sowie der Anwendung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist damit nicht gegeben. Eine überschlägige Umweltvorprüfung ist jedoch vorzunehmen, da die Grundfläche des Ursprungsplanes den in § 13a Abs. 1 Nr. 2 genannten Grenzwert von zwei Hektar überschreitet.

3 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst vollumfänglich die Flurstücke 1484, 1485, 1486, 1487, 1488, 1490, 1500 und 1500/1 sowie teilweise Flurstück 1491 (Bismarckstraße). Die Größe des Plangebietes beträgt 0,57 ha.



Bild 2: Katasterauszug mit Geltungsbereich

4 Bestand

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wohngebietes „Kälberweide“, welches durch eine kleinteilige Bebauung in Form von ein- bis zweigeschossigen Einzelhäusern sowie Doppelhäusern mit geneigten Dächern und angegliederten Privatgärten geprägt ist. Innerhalb des Plangebietes bestehen bereits Doppelhäuser sowie ein Einzelhaus. Das Grundstück 1486 ist noch unbebaut und als Grünfläche ausgebildet.

Die südlich der Bismarckstraße bestehende Grünfläche besteht aus einer Wiese und ist mit zwei Laubbäumen bestanden. Im westlichen Teil der Fläche befindet sich eine Trafostation.

Der Änderungsbereich ist eingefasst von bestehender Wohnbebauung, welche entsprechend der Zielsetzung des Baufluchtenplans errichtet, zwischenzeitlich jedoch teilweise erneuert und erweitert wurde. Das gesamte Wohngebiet weist keine relevanten topografischen Ausprägungen auf, ca. 100 m nördlich des Änderungsbereiches verläuft in einem Einschnitt der Saalbach.



Bild 3: Luftbild mit Abgrenzung des Änderungsbereiches



Bild 4: Freifläche südlich Bismarckstraße



Bild 5: Unbebautes Grundstück Bismarckstraße 14

5 Städtebauliches Konzept

5.1 Bebauungskonzept

Mit der vorliegenden Änderung soll die Baulücke auf Flurstück 1486 gefüllt und auf den langgezogenen Grundstücken 1484 bis 1486 eine zusätzliche Baureihe entlang der Moltkestraße ermöglicht werden. Dabei soll die kleinteilige Struktur der Umgebung aufgenommen werden. Da die in Frage kommenden Grundstücke nur eine geringe Breite von ca. 12 bis 13 m aufweisen, ist bei Beachtung der Abstandsflächenvorgaben eine auf den Standort abgestimmte, relativ schmale Wohnbebauung erforderlich.

Mit in den Geltungsbereich aufgenommen werden die östlich anschließenden, bereits bebauten Grundstücke. Eine Nachverdichtung ist auf diesen Grundstücken jedoch nicht möglich.

Auf der südlich der Bismarckstraße gelegenen Grünfläche soll ebenfalls eine Wohnbebauung in Form von Einzel- oder Doppelhäusern realisiert werden. Die bestehende Trafostation wird dabei erhalten.

Bezüglich der Gebäudegestaltung sollen entsprechen heutigen Anforderungen mehr Möglichkeiten eingeräumt werden. Waren die Vorgaben in den 1960er sehr stringent, sind heute individuellere Gebäude nachgefragt. So werden insbesondere hinsichtlich der Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück sowie der Gestaltung größere Spielräume eingeräumt. Die ortstypische Ausrichtung der Gebäude in West-Ost-Richtung soll jedoch beibehalten werden.



Bild 6: Städtebauliches Konzept der Nachverdichtung

5.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist durch die Bismarckstraße sowie die Moltkestraße voll gewährleistet. Die Straßen weisen eine ausreichende Fahrbahnbreite sowie separate Gehwege auf. Auf der südlichen Seite der Bismarckstraße verläuft ein Gehweg, der an der Plangebietsgrenze jedoch abbricht. Die Möglichkeit einer Fortführung Richtung Osten wird berücksichtigt.

5.3 Technische Infrastruktur

Die technische Erschließung kann über die bestehenden Versorgungssysteme bzw. das Kanalnetz im Plangebiet erfolgen. Aufgrund der zu erwartenden Böden werden Teile des Oberflächenwassers auf den jeweiligen Grundstücken versickern können.

6 Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal ist das Plangebiet entlang der Bismarckstraße als Wohnbaufläche dargestellt. Auch mit der vorliegenden Änderung wird damit dem Flächennutzungsplan entsprochen.

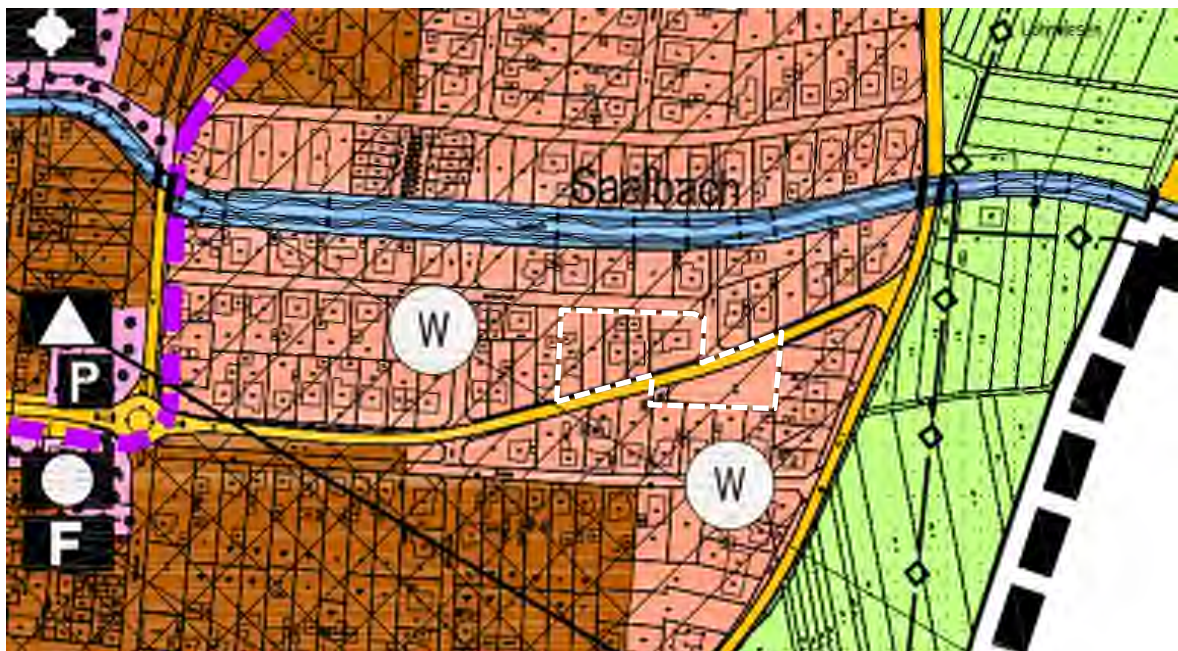


Bild 7: Flächennutzungsplan der VVG Bruchsal, Ausschnitt Karlsdorf, mit Änderungsbereich

7 Schutzvorschriften und Restriktionen

7.1 Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, Biotope

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale sowie geschützte Biotope befinden sich weder innerhalb des Plangebietes noch werden sie außerhalb durch die Planung tangiert.

7.2 Gewässerschutz

Wasserschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Plangebietes noch werden sie außerhalb durch die Planung tangiert.

7.3 Hochwasserschutz

Der Änderungsbereich befindet sich nicht im Überschwemmungsbereich eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ₁₀₀). Auch bei Extremhochwasser ist keine Überflutung zu erwarten.

7.4 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

7.5 Altlasten

Der nördliche Bereich des Plangebietes wird unterlagert von der Altablagerung „AA Saalbach verfüllt“, Flächennummer 02252-000. Ein bodenschutzrechtlicher Handlungsbedarf besteht nicht. Aufgrund der Verfüllung kann bei Bodenarbeiten nicht generell mit dem Anfall frei verwertbaren Bodenaushubs gerechnet werden. Eine gutachterliche Begleitung der Bodenarbeiten wird empfohlen.

8 Beschreibung der Umweltauswirkungen

8.1 Schutzgüter

Der Baufluchtenplan bzw. Bebauungsplan „Kälberweide“ ist inzwischen vollumfänglich umgesetzt, die Baugrundstücke sind nahezu vollständig mit Einzelhäusern oder Doppelhäusern bebaut. Im Bereich der vorliegenden Änderung befindet sich noch ein unbebautes Grundstück sowie Grundstücke, die durch zusätzliche Gebäude nachverdichtet werden können.

Eine negative Betroffenheit des Schutzgutes Mensch ist durch die Planung nicht gegeben. Die Grundstücke nördlich der Bismarckstraße befinden sich in Privatbesitz und sind daher der Öffentlichkeit nicht zugänglich. Die einstmals zur Selbstversorgung vorgesehenen Gärten werden nur noch zu einem kleinen Teil bewirtschaftet und sind größtenteils in Rasenflächen umgewandelt oder mit Nebengebäuden bzw. Garagen bebaut. Die Grünfläche südlich der Bismarckstraße besitzt keinerlei Erholungsausstattung und erweckt den Eindruck einer „Restfläche“. Im Gegenzug kann durch die geplanten Nachverdichtung neuer Wohnraum in Angrenzung zum Ortskern geschaffen werden.

Bei dem noch unbebauten Grundstück Bismarckstraße 14 handelt es sich um eine Wiesenfläche ohne Gehölzbestände. Auch die Freifläche an der südlichen Bismarckstraße ist als regelmäßig gemähte Wiesenfläche angelegt. Mit Ausnahme von zwei vitalen Laubbäumen bestehen auch hier keine Gehölzstrukturen. Die angrenzenden bebauten Grundstücke verfügen über Hausgärten mit teilweise standortfremden Bepflanzungen. Weiterhin sind große Anteile der Grundstücke mit Nebenanlagen oder Garagen überbaut oder als Hoffläche versiegelt.

Im Änderungsbereich ist insbesondere in den Hausgärten mit dem Vorkommen von Brutvögeln zu rechnen. Aufgrund der isolierten Lage der Gärten und der fehlenden Vernetzung mit größeren zusammenhängenden Freiräumen ist davon auszugehen, dass es sich bei den Brutvögeln um häufig in Siedlungsgebieten vorkommende Arten handelt. Die noch unbebauten Flächen besitzen mit Ausnahme der beiden Laubbäume kein Brutpotenzial. Durch Umsetzung der Planung ist ein Erhalt der Bäume zumindest unsicher, jedoch werden den neu geplanten Gebäude ebenfalls Gärten zugeordnet und neue Baumpflanzungen vorgesehen, die wiederum neue Brutquartiere bieten können. Eine Beeinträchtigung lokaler Populationen ist nicht zu erwarten.

Reptilien sind in den bestehenden Privatgärten nicht ausgeschlossen. Diese werden durch die Planung jedoch nicht verändert. Die unbebauten Flächen besitzen nur ein eingeschränktes Habitatpotenzial. Zwar sind die Fläche teilweise besonnt, es fehlen jedoch andere notwendige Strukturen wie sandige Bereiche oder Stein- bzw. Holzansammlungen. Weiterhin werden die Flächen regelmäßig gemäht. Zudem ist durch die angrenzende Wohnbebauung von einem hohen Prädatorendruck, insbesondere durch Katzen, auszugehen.

Für Fledermäuse oder andere Säugetiere besitzt der Änderungsbereich kein Potenzial. Ebenso ist aufgrund der größtenteils fehlenden Gehölze und der häufig gemähten Wiesen auf den unbebauten Grundstücken keine Eignung für Insekten oder Falter gegeben.

Insgesamt sind Verbotstatbestände gemäß BNatSchG durch die Planung nicht zu erwarten. Ein Grundstück kann bereits auf Grundlage des rechtsgültigen Bebauungsplanes bebaut werden. Bei der Umsetzung einzelner Vorhaben sind dennoch Artenschutzbelange zu berücksichtigen und bei Verdacht zu überprüfen.

Durch die beabsichtigte Nachverdichtung erfolgt eine Teilversiegelung von bisher unbebauten Flächen. Die absolute Zunahme ist jedoch aufgrund der geringen Größe des Plangebietes gering. Zudem sind Teile der Versiegelung bereits zum jetzigen Zeitpunkt zulässig. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima sind daher als gering einzustufen.

Für das Orts- und Landschaftsbild ergeben sich keine negativen Auswirkungen, die Festsetzungen werden in der Form gewählt, dass sich die Bebauung in die Umgebung einfügt. Durch die Lückenschließungen kann sogar eine Verbesserung erzielt werden. Auch die Bebauung der bisherigen Grünfläche ist keinesfalls negativ zu werten.

Mit der Planung wird ein Beitrag zum Flächensparen erbracht. Durch die Bereitstellung zusätzlicher Baufenster und die Aktualisierung der Festsetzungen wird eine Bebauung im Bestandsgebiet attraktiv und der Druck zur Schaffung neuer Bauplätze im Außenbereich gebremst.

Insgesamt ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Bei Nichtdurchführung der Planung könnte das derzeit unbebaute Grundstück bereits jetzt auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes bebaut werden. Die Nachverdichtung sowie die Bebauung der Freifläche südlich der Bismarckstraße wären jedoch unzulässig.

8.1 Überschlägige Prüfung gemäß Anhang 2 zum BauGB

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist für Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, eine überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen erforderlich, wenn die überbaubare Fläche mehr als 20.000 m² beträgt. Maßgebend ist hierbei nicht nur der Änderungsbereich, sondern der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Nummer	Kriterien gemäß Anlage 2 zum BauGB – abgeleitete Fragestellung	Beantwortung der Frage	Falls Ja: Sind deswegen erhebliche, abwägungsrelevante Umweltauswirkungen zu erwarten?
1	Merkmale des Bebauungsplanes		
1.1	Setzt der Plan in nicht nur unerheblichem Ausmaß den Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, indem er Festsetzungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen enthält, insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen?	Nein	
1.2	Beeinflusst der Bebauungsplan in nicht nur unerheblichem Ausmaß andere Planungen und Programme?	Nein	
1.3	Hat der Bebauungsplan für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung, besondere Bedeutung?	Nein	
1.4	Sind für den Bebauungsplan umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogene Probleme besonderes relevant?	Nein	
1.5	Hat der Bebauungsplan nicht nur unerhebliche Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften?	Nein	
2	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete		
2.1	Hat der Plan Auswirkungen auf folgende Schutzgüter		
2.1.1	Tiere	Ja	Nein
2.1.2	Pflanzen	Ja	Nein
2.1.3	Boden	Ja	Nein
2.1.4	Wasser	Ja	Nein
2.1.5	Luft	Nein	
2.1.6	Klima	Nein	
2.1.7	Landschaft	Nein	
2.1.8	Fläche	Nein	
2.1.9	Biologische Vielfalt	Nein	
2.1.10	Mensch und Gesundheit	Nein	
2.1.11	Bevölkerung	Nein	
2.1.12	Kulturgüter	Nein	
2.1.13	Sonstige Sachgüter	Nein	
2.1.14	Wird das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern beeinflusst? Ist mit Wechselwirkungen zu rechnen?	Nein	

2.2	Ist mit Auswirkungen von kumulativem oder grenzüberschreitendem Charakter zu rechnen?	Nein	
2.3	Ist mit Auswirkungen in Bezug auf Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen), zu rechnen?	Nein	
2.4	Haben vom Plan ausgelöste Auswirkungen einen besonderen Umfang? oder eine besondere räumliche Ausdehnung?	Nein	
2.5	Hat das vom Plan betroffene Gebiet wegen besonderer natürlicher Merkmale, wegen dort vorhandenen kulturellen Erbes (z. B. Bodendenkmale), oder wegen der Intensität der Bodennutzung besondere Bedeutung? Werden voraussichtlich diesbezügliche Umweltqualitätsnormen oder Grenzwerte überschritten?	Nein	
2.6	Hat die Verwirklichung des Plans möglicherweise Auswirkungen auf eines der folgenden Gebiete:		
2.6.1	Im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete?	Nein	
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst?	Nein	
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst?	Nein	
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes?	Nein	
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes?	Nein	
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31 b des Wasserhaushaltsgesetzes?	Nein	
2.6.7	Gebiete in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind?	Nein	
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen i. S. des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes?	Nein	
2.6.9	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind?	Nein	

Ergebnis

Durch den Bebauungsplan entstehen keine erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Der Bebauungsplan kann damit im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Der bisherige Baufluchten- bzw. Bebauungsplan setzte für den vorliegenden Änderungsbereich ein Reines Wohngebiet fest. Dabei waren vom Wohnen abweichende Nutzungen zwar nicht vollständig ausgeschlossen, jedoch erheblich eingeschränkt. Auch weiterhin soll der Bereich dem Wohnen dienen. Festgesetzt wird jedoch ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, um auch andere Nutzungen, die das Wohnen nicht beeinträchtigen, zumindest ausnahmsweise zuzulassen. Zu nennen sind hierbei z. B. Versorgungseinrichtungen oder nicht-störende Gewerbebetriebe. Dagegen werden Nutzungen mit erhöhtem Konfliktpotenzial wie Verwaltungen oder Tankstellen von der Zulässigkeit ausgenommen.

Aufgrund abweichender Festsetzungen wird der Änderungsbereich in drei Teilbereiche gegliedert. WA 1 nimmt dabei die Bebauung nördlich der Bismarckstraße ein, WA 2 die geplante Nachverdichtung an der Moltkestraße. WA 3 beinhaltet die Bebauung der derzeitigen Freifläche südlich der Bismarckstraße.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

In der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes war eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Dieser Wert war vor dem Hintergrund der großzügig geschnittenen Grundstücke ausreichend. Mit der vorliegenden Änderung soll bewusst eine Nachverdichtung vollzogen werden, die mit einer Verkleinerung der Grundstücke verbunden ist. Aus diesem Grund wird die Grundflächenzahl allgemein auf 0,4 erhöht, damit eine ausreichende Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet ist.

Der bisherige Bebauungsplan sah für das Plangebiet eine ein- bis zweigeschossige Bebauung vor. Diese Regelung wird durch die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen in die vorliegende Änderung übernommen.

Wand- und Firsthöhen waren in der Urfassung des Bebauungsplanes nicht geregelt. Diese sind für die Begrenzung der Gebäudekubatur jedoch maßgebend.

Mit den Vorgaben zur Wand- und Firsthöhe soll einerseits eine angemessene und zeitgemäße Bebauung der Grundstücke ermöglicht, gleichzeitig die bauliche Struktur des Bestandes gesichert werden. Im vorliegenden Änderungsbereich wird dabei bezüglich der Wandhöhe unterschieden zwischen der Bebauung nördlich der Bismarckstraße (WA 1), welche die bereits bestehende Bebauung ergänzen soll. Hier wird eine Wandhöhe von maximal 7,50 m sowie eine Gebäudehöhe von maximal 11,0 m festgesetzt. Dies entspricht weitestgehend der angrenzenden Bebauung.

Eine Reduzierung wird für die Bebauung der Nachverdichtung in WA 2 vorgenommen, um die Wohnqualität der angrenzenden Bebauung zu erhalten. Hier wird eine Differenzierung nach Art der Bebauung vorgenommen. Gebäude mit Satteldach sollen dabei „1 1/2-geschossig“ und Satteldach oder zweigeschossig mit Flach- oder Pultdach ausgeführt werden. Die Wand- und Firsthöhen werden daher für Gebäude auf 4,75 m bzw. 9,0 m begrenzt. Für Gebäude mit Flach- oder Pultdach wird lediglich eine Gebäudehöhe von maximal 7,0 m vorgegeben. Im Bereich südlich der Bismarckstraße sollen bewusst nur Gebäude mit Satteldach realisiert werden können. Wand- und Firsthöhe werden dabei in Anlehnung an WA 2 auf 4,75 m bzw. 9,0 m begrenzt.

Bezugshöhe für Wand- und Firsthöhe ist jeweils das Straßen- bzw. Gehwegniveau, welches für Bauinteressenten gut nachvollziehbar ist.

Zur Vermeidung übermäßig hoher Sockelgeschosse mit entsprechenden Treppenanlagen darf die Erdgeschossfußbodenhöhe maximal 1,0 m über Straßenniveau liegen.

9.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen in Form von Gartenhäusern, Fahrradunterstelldächern o. ä. sollen flexibel auf den jeweiligen Grundstücken angeordnet werden können und sind daher auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die teilweise unpräzisen Festsetzungen der Urfassung werden nicht in die vorliegende Änderung übernommen. Allerdings sind im Bestand die Vorgartenbereiche von Nebenanlagen freigehalten worden. Dies wird zur Wahrung des Straßenbildes in die vorliegende Planung als Vorgabe übernommen.

9.4 Bauweise

Die im bisherigen Bebauungsplan festgesetzte offene bzw. „halboffene“ Bauweise wird sinngemäß in die Planung übernommen. Die bestehende Bebauungsstruktur wird dadurch gesichert. Für den Nachverdichtungsbereich an der Moltkestraße wird eine offene Bauweise mit der Einschränkung auf Einzelhäuser festgesetzt. Damit sind unter Beachtung der Abstandsflächen nur schmale Wohngebäude möglich, auf die architektonisch jedoch reagiert werden kann. Im Bereich südlich der Bismarckstraße wird ebenfalls eine Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser vorgenommen, um der umgebenden kleinteiligen Bebauung zu entsprechen.

9.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Mit dem relativ eng gefassten Baufenstern soll bewusst die gewünschte Kleinteiligkeit der Bebauung gewährleistet werden. Eine Überschreitung der Baufenster mit Terrassen kann dabei jedoch zugelassen werden, um Eigentümern eine größere Flexibilität bei der Bebauung der Grundstücke einzuräumen.

9.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carpools)

Analog Nebenanlagen sind Garagen, Stellplätze und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und können somit flexibel angeordnet werden. Jedoch ist auch hier zur Wahrung des Straßenbildes und zur Erhöhung der Verkehrssicherheit mit Garagen ein Mindestabstand von 5,0 m zur Straßengrenze einzuhalten.

9.7 Zahl der Wohnungen

Die bestehende Bebauung im Plangebiet ist geprägt durch kleinteilige Strukturen mit maximal zwei Wohnungen. Lediglich die Gebäude an der nördlichen Bismarckstraße sind etwas größer dimensioniert und können daher auch mehr Wohnungen enthalten. Im vorliegenden Änderungsbereich wird eine Beschränkung der Wohnungszahl nur für WA 2 und WA 3 vorgenommen. In WA 1 wird darauf verzichtet, da sich die Zahl der Wohnungen bereits durch die Gebäudekubatur sowie den Nachweis einer ausreichenden Stellplatzzahl reguliert.

9.8 Zufahrten

Die Anlage von übermäßig breiten Zufahrten schwächt die städtebauliche Struktur im Plangebiet und ist zur Wahrung des Straßenbildes zu vermeiden. Daher werden Zufahrten in ihrer Anzahl und Breite beschränkt. Sofern keine Zufahrt angelegt wird, können alternativ auch zwei Senkrechtparkplätze angelegt werden.

9.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen darf eine Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen. Sollte eine Rodung zwischen März und September unumgänglich sein, ist durch einen Gutachter nachzuweisen, dass artenschutzrechtliche Belange hierdurch nicht betroffen sind.

9.10 Pflanzgebote

Es ist städtebauliche wie auch ökologische Zielsetzung, auch bestehende Baugebiete ausreichend zu durchgrünen. Zu diesem Zweck wird für den Änderungsbereich festgesetzt, dass je Grundstück mindestens ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum anzupflanzen ist.

10 Örtliche Bauvorschriften

10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

10.1.1 Fassadengestaltung

Die Verwendung von grell leuchtenden Farben oder reflektierenden Materialien führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Ortsbildes und ist daher unzulässig.

10.1.2 Dächer

Die bestehende Bebauung der näheren Umgebung ist von Gebäuden mit Satteldächern geprägt was dem Gebiet einen harmonischen, aber wenig individuellen Charakter verleiht. Verstärkt besteht vor dem Hintergrund einer Individualisierung auch eine Nachfrage nach abweichenden Dachformen. Insbesondere bei Neu- und Ersatzbauten ist davon auszugehen, dass solche Dachformen verstärkt gewünscht werden. Aus diesem Grund werden in WA 2 auch Flach- und Pultdächer zugelassen. In WA 1 und WA 3 wird die Beschränkung auf Satteldächer übernommen, um die umgebende Struktur nicht zu stören.

10.1.3 Dachaufbauten

Die ursprüngliche Bebauung im Baugebiet erfolgt ohne Dachaufbauten. Inzwischen sind in mehreren Fällen Dachaufbauten ergänzt worden, um die Dachgeschosse besser ausnutzen zu können. Vorliegend werden Dachaufbauten wie auch Zwerchbauten zugelassen, hinsichtlich ihrer Größe und Gestaltung jedoch beschränkt.

10.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

Zur Verringerung des Abflusses von Oberflächenwasser sind offene Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

10.3 Zahl der Stellplätze

Insbesondere in Bestandsgebieten besteht häufig ein Mangel an Stellplätzen auf privaten Flächen, was zu einem verstärkten Abstellen von Fahrzeugen im öffentlichen Verkehrsraum führt. Dies hat eine optische Beeinträchtigung des Straßenbildes wie auch die potenzielle Gefährdung von Fußgängern und Radfahrern, insbesondere Kinder, zur Folge. In der vorliegenden Planung werden daher je Wohnung 1,5 Stellplätze gefordert, die ggf. auf volle Zahlen aufzurunden sind, um den Parkdruck auf den öffentlichen Straßenraum nicht weiter zu erhöhen.

11 Städtebauliche Kenngrößen

Gesamtfläche des Änderungsbereiches	0,57 ha	100,0 %
Bauflächen	0,50 ha	87,7 %
Verkehrsflächen	0,07 ha	12,3 %