



# Gemeinde Karlsdorf-Neuthard

## Ortsteil Karlsdorf Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Westliche Brühlstraße 3a"

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Entwurf  
27.11.2020

### Begründung

---

**BIT** | ARCHITEKTEN

BIT Architekten GmbH  
Am Storrenacker 1 b  
76139 Karlsruhe  
Telefon: +49 721 96232-70  
info@bit-architekten.de  
www.bit-architekten.de

07ZSO20089

Gemeinde Karlsdorf-Neuthard

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Westliche Brühlstraße 3a“

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	1
Vorbemerkungen .....	3
1 Anlass der Planung .....	4
2 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart .....	5
3 Abgrenzung des Plangebietes .....	5
4 Bestand .....	6
5 Städtebauliches Konzept.....	7
6 Übergeordnete Planungen.....	7
7 Schutzvorschriften und Restriktionen.....	8
7.1 Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete .....	8
7.2 Geschützte Biotope .....	8
7.3 Artenschutz .....	8
7.4 Gewässerschutz.....	8
7.5 Hochwasserschutz.....	8
7.6 Immissionsschutz .....	8
7.7 Denkmalschutz .....	8
7.8 Altlasten .....	8
8 Gutachten und Untersuchungen.....	9
8.1 Artenschutzrechtliche Untersuchung .....	9
8.2 Schalltechnische Immissionsprognose.....	9
8.3 Beschreibung der Umweltauswirkungen .....	10
9 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	11
9.1 Art der baulichen Nutzung .....	11
9.2 Maß der baulichen Nutzung.....	11
9.3 Nebenanlagen .....	11
9.4 Bauweise .....	12
9.5 Überbaubare Grundstücksflächen .....	12
9.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze.....	12

9.7	Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	12
9.8	Pflanzgebote.....	12
9.9	Bezug zum Durchführungsvertrag.....	12
10	Örtliche Bauvorschriften .....	12
10.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	12
10.2	Gestaltung der unbebauten Flächen.....	13
10.3	Zahl der Stellplätze.....	13
10.4	Umgang mit Niederschlagswasser .....	13
11	Städtebauliche Kenngrößen.....	13

## Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- Zeichnerischer Teil
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung
- Anlagen
  - Schalltechnisches Gutachten vom Juni 2019, erstellt durch Ingenieurbüro für Bauphysik Ch. Malo, Bad Dürkheim

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- 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 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.10.2020 (GBl. S. 910, 911)

Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes:

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2, 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 Anlass der Planung

Die Grundstücke Westliche Brühlstraße 3 bis 3 d befinden sich in einer innerörtlichen Gemengelage mit angrenzendem Sportplatz, Wohnbebauung, Jugendhaus und kleinem Gewerbe. Die Grundstücke sind derzeit mit einem Wohnhaus und einer Gewerbehalle überbaut. Eine Neustrukturierung des Areals ist seit vielen Jahren vorgesehen, dabei sollte die Gewerbehalle durch eine kleinteilige Wohnbebauung ersetzt werden.

Mit dem Bebauungsplan „Westliche Brühlstraße 3“ wurde die planungsrechtliche Grundlage für diese Neustrukturierung geschaffen. Dieser sah die Ausweisung eines Mischgebietes als Puffer zwischen den verschiedenen angrenzenden Nutzungen vor. Bisher ist die o.g. Umwandlung des Plangebietes noch nicht erfolgt. Jedoch befindet sich die Gewerbehalle inzwischen in einem auffälligen Zustand.

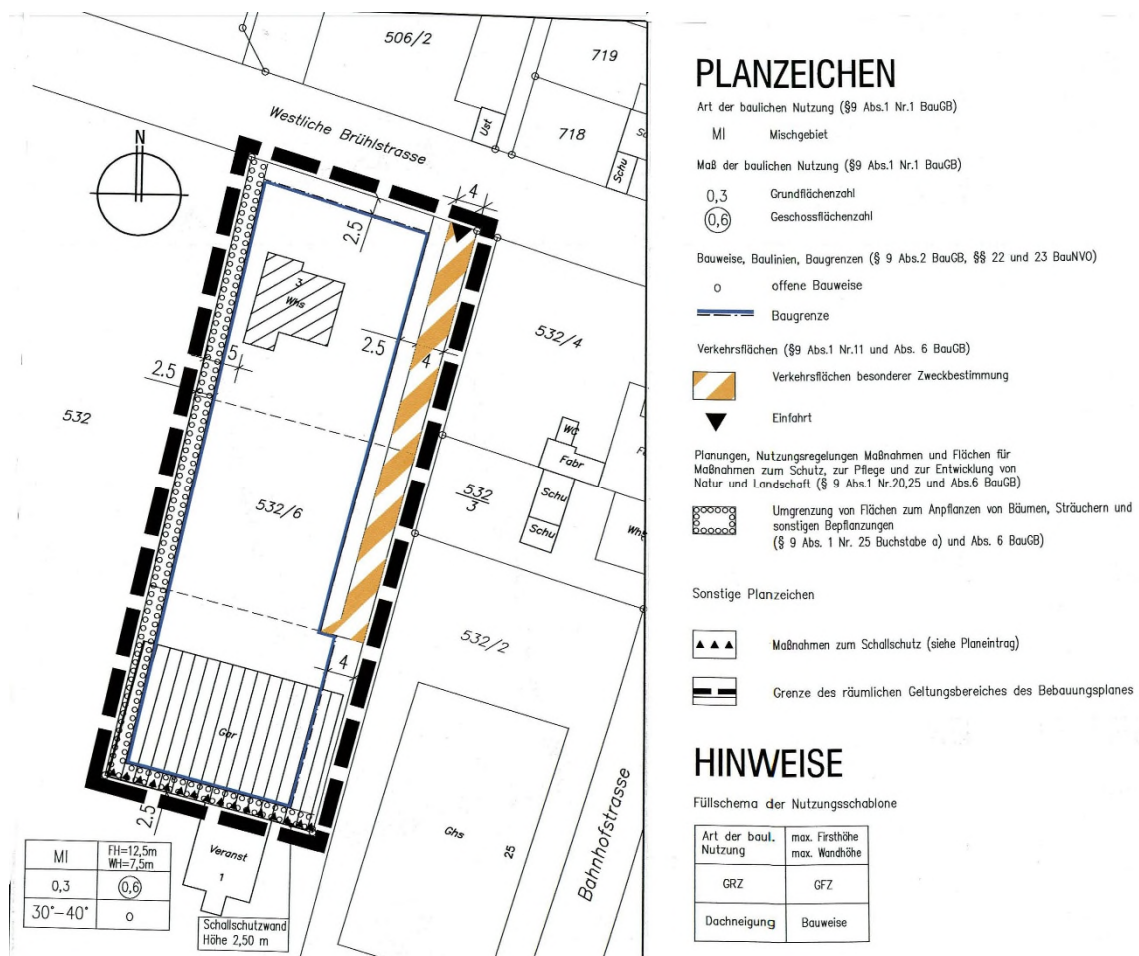


Bild 1: Bebauungsplan „Westliche Brühlstraße 3“, 2009

Aktuell liegt der Gemeinde eine Anfrage zur Überplanung der Fläche durch einen Investor vor. Dabei soll die rückwärtige Gewerbehalle abgerissen und durch eine Wohnanlage mit 16 Wohneinheiten und Tiefgarage ersetzt werden. Die Planung besitzt dabei bereits einen hohen Konkretisierungsgrad.

Das direkt an die Westliche Brühlstraße angrenzende Grundstück Nr. 3 wird bei der Planung nicht einbezogen.

Seitens der Gemeinde wird das Vorhaben aus folgenden Gründen begrüßt:

- Durch das Vorhaben wird auf die bestehende hohe Nachfrage nach Wohnraum reagiert. Es werden unterschiedliche Wohnungsgrößen angeboten.
- Das Vorhaben entspricht der gesetzlichen Vorgabe zur vorrangigen Innenentwicklung.
- Durch die Beseitigung der inzwischen baufälligen Gewerbehalle wird ein Beitrag zur Aufwertung des Ortsbildes geleistet.

Auf Grundlage des rechtsgültigen Bebauungsplanes ist das Vorhaben nicht genehmigungsfähig, da einzelne Festsetzungen nicht eingehalten werden können. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist daher erforderlich. In Abstimmung mit der Gemeinde soll hierbei auf Grundlage der konkretisierten Planung ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für den rückwärtigen Bereich aufgestellt werden. Das vordere Grundstück Nr. 3 wird hierbei nicht überplant, der bisherige Bebauungsplan behält hier seine Gültigkeit.

## 2 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart

Das Verfahren des ursprünglichen Bebauungsplans wurde 2003 und damit vor der Novelle des Baugesetzbuches 2007 mit der Vorgabe der Stärkung der Innenentwicklung begonnen. Der Bebauungsplan wurde im Regelverfahren unter Erstellung eines Umweltberichtes aufgestellt.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan kann als typische Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Damit entfällt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung.

## 3 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke 532/7, 532/8, 532/9, 532/10, 532/11 sowie 532/13 auf Gemarkung Karlsdorf. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,22 ha.



Bild 2: Katasterauszug mit Geltungsbereich

#### 4 Bestand

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Ortskerns von Karlsdorf. Es derzeit überbaut mit einer inzwischen baufälligen Gewerbehalle. Große Teile des Plangebietes sind darüber hinaus als Rangier- oder Parkplatzflächen versiegelt bzw. verdichtet. Entlang eines am östlichen Rand verlaufenden Weges ist das Gewerbegrundstück mit einer Mauer eingefriedet. Das Plangebiet weist eine nur geringe topografische Ausprägung auf, das Geländeniveau befindet sich auf ca. 109,50 m NHN.

Innerhalb des Plangebietes bestehen wenige Grünflächen. Diese sind als Wiese ausgebildet und teilweise mit Bäumen - vornehmlich Birken - bestanden.

Dem Gewerbegrundstück vorgelagert ist ein Wohnhaus an der Westlichen Brühlstraße. Weiter nördlich befinden sich weitere Wohngebäude auf dem ehemaligen „Adam-Areal“. Westlich des Plangebietes befinden sich die Sportanlagen des FC Germania Karlsdorf mit Vereinsheim.

Die im Plangebiet befindliche Gewerbehalle ist im Süden als Grenzbau errichtet. Direkt an diese Grenzmauer anschließend befindet sich das Jugendhaus Karlsdorf. Östlich des Plangebietes erstreckt sich entlang der Bahnhofstraße Gebäude mit einer durchmischten Nutzung (Wohnhäuser, Kleingewerbe, Kulturscheune, Gastronomie).



Bild 3: Luftbild mit Plangebiet (weiße Strichlinie)



Bild 4: Einfahrt von Westl. Brühlstraße



Bild 5: Gewerbehalle mit Einfriedung

## 5 Städtebauliches Konzept

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Vorhaben sieht die Errichtung von zwei Wohngebäuden mit einer gemeinsamen Tiefgarage vor. Geplant sind die Gebäude mit zwei Vollgeschossen sowie jeweils einem Staffelgeschoss und Pultdach. Die Ausrichtung der Gebäude mit Balkonen bzw. Terrassen erfolgt nach Westen. Insgesamt sollen in den beiden Gebäuden 16 Wohnungen in unterschiedlichen Größen entstehen.

Die derzeitige gewerbliche Nutzung im rückwärtigen Bereich wird über eine Stichstraße - östlich an Grundstück Nr. 3 vorbei - an die Westliche Brühlstraße verkehrlich angebunden. Die vorliegende Planung sieht eine Übernahme dieser Erschließung vor. Dabei soll jedoch das angrenzende Flurstück 532/13 eingebunden werden, um die Zufahrt etwas großzügiger ausbilden zu können. Der bislang auf diesem Flurstück verlaufende Fußweg wird dabei entfallen. Dies ist hinnehmbar, da dieser Weg gegenüber dem Weg über die Bahnhofstraße eine nur geringe Abkürzung bietet und zudem lediglich als Trampelpfad ausgebildet ist.

Das derzeitige Gewerbegrundstück ist an die Mischwasserkanalisation in der Westlichen Brühlstraße angeschlossen. Durch den hohen Versiegelungsgrad werden große Teile des anfallenden Oberflächenwassers in diesen Kanal geleitet. Mit der Umsetzung der Planung erfolgt keine relevante Erhöhung des Versiegelungsgrades so dass von keinen erhöhten Abflussmengen auszugehen ist. Jedoch sollen Möglichkeiten einer örtlichen Versickerung geprüft und ggf. ausgeschöpft werden.

## 6 Übergeordnete Planungen

Im maßgebenden Flächennutzungsplan der VVG Bruchsal ist das Plangebiet als bestehende Mischbaufläche dargestellt. Die Planung entspricht damit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

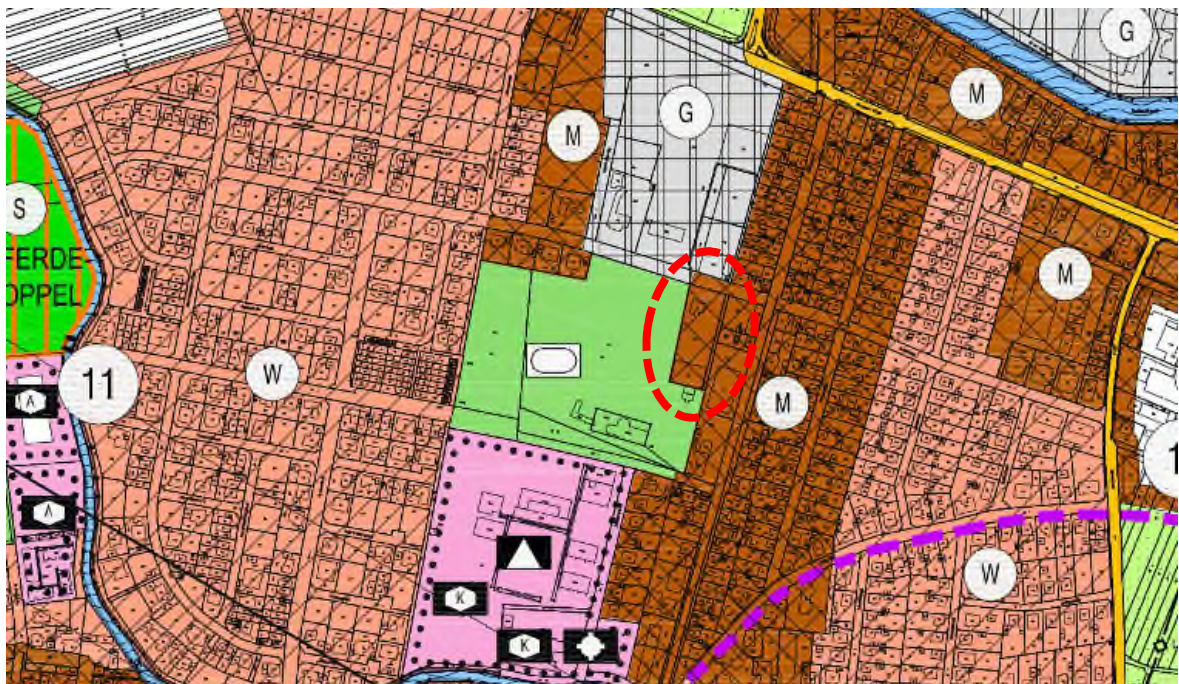


Bild 6: Flächennutzungsplan der VVG Bruchsal, Ausschnitt Karlsdorf mit Plangebiet (rote Strichlinie)



## 7 Schutzvorschriften und Restriktionen

### 7.1 Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Natura 2000-Gebiete, Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete. Es besteht durch die Planung auch keine Betroffenheit außerhalb des Plangebietes.

### 7.2 Geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine geschützten Biotope. Es besteht durch die Planung auch keine Betroffenheit außerhalb des Plangebietes.

### 7.3 Artenschutz

*Eine artenschutzrechtliche Untersuchung wird derzeit durchgeführt. Ergebnisse werden ergänzt.*

### 7.4 Gewässerschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine offenen Gewässer.

### 7.5 Hochwasserschutz

Gemäß der amtlichen Hochwassergefahrenkarte befindet sich ein Teil des Plangebietes innerhalb des Überschwemmungsbereiches eines hundertjährigen Hochwassers (HQ<sub>100</sub>). Die betrifft jedoch lediglich den Zufahrtsbereich in das Plangebiet. Der Bereich der geplanten Bebauung liegt außerhalb des Überschwemmungsbereiches.

Eine Überschwemmung bei Extremhochwasser (HQ<sub>Extrem</sub>) ist dagegen nicht ausgeschlossen. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird daher empfohlen.

### 7.6 Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt westlich an Vereinssportanlagen und südlich an das Jugendhaus an. Immissionsschutzrechtliche Beeinträchtigungen wurden gutachterlich untersucht (Ziffer 8)

### 7.7 Denkmalschutz

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

### 7.8 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt. Durch die bestehende gewerbliche Nutzung können Bodenverunreinigungen jedoch nicht ausgeschlossen werden.

## 8 Gutachten und Untersuchungen

### 8.1 Artenschutzrechtliche Untersuchung

*Eine artenschutzrechtliche Untersuchung wird derzeit durchgeführt. Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

### 8.2 Schalltechnische Immissionsprognose

Das Plangebiet grenzt östlich an die Sportanlagen des FC Germania Karlsdorf an. Weiterhin befindet sich südlich des Plangebietes das Jugendhaus Karlsdorf. Zur Ermittlung möglicher Überschreitung der Lärmrichtwerte durch diese Nutzungen wurden eine schalltechnische Immissionsprognose in Auftrag gegeben. Diese wurde durch das Ingenieurbüro für Bauphysik Ch. Malo, Bad Dürkheim erstellt und im Juni 2019 vorgelegt. Es ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Das Plangebiet soll als Mischgebiet festgesetzt werden. Maßgebend sind daher die Schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A). Die 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) sieht die gleichen Werte vor, unterscheidet darüber hinaus noch zwischen Ruhezeiten, Wochentagen sowie Geräuschspitzen mit teilweise abweichenden Orientierungswerten. Freizeitlärm wird auf Grundlage der Freizeitlärmrichtlinie beurteilt. Auch hier werden Ruhezeiten und Geräuschspitzen berücksichtigt. Im Zuge des Gutachtens wurden die Schallpegel zu unterschiedlichen Wochentagen und Tageszeiten ermittelt.

Bezüglich des Sportplatzlärms kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte tags um maximal 2 dB überschritten werden. Hiervon betroffen ist ein Streifen von ca. 13 m Tiefe vom westlichen Plangebietsrand. Da der Betrieb der Sportplätze nicht eingeschränkt werden soll, sieht das Gutachten zwei Möglichkeiten im Umgang mit diesen Überschreitungen vor:

- Ausschluss von schutzbedürftigen Räumen innerhalb dieses Streifens.
- Sonderregelung gemäß § 5 Abs. 4 der 18. BImSchV, nach der für Sportanlagen, welche vor 1991 errichtet wurden (Zeitpunkt des Inkrafttretens der 18. BImSchV) errichtet wurden, eine Überschreitung von 5 dB(A) als hinnehmbar eingestuft werden.

Die erstgenannte Möglichkeit würde die Bebaubarkeit des Grundstückes unverhältnismäßig einschränken. Auf Grundlage der zweiten genannten Möglichkeit ist die geplante Bebauung als verträglich einzustufen.

Bezüglich des Freizeitlärm stellt das Gutachten eine Überschreitung der Orientierungswerte der mittäglichen Ruhezeit an Sonn- und Feiertagen von max. 4 dB fest. Diese werden durch eine Halfpipe am Jugendhaus hervorgerufen. Berücksichtigt wurde dabei eine Schallschutzwand an der Südgrenze des Plangebietes, welche im rechtsgültigen Bebauungsplan bereits festgesetzt wurde. Das Gutachten sieht auch hier zwei Möglichkeiten im Umgang mit dieser Überschreitung:

- Ausschluss von schutzbedürftigen Räumen im südwestlichen Teil des Plangebietes.
- Nutzungsuntersagung der Halfpipe zwischen 13 und 15 Uhr an Sonn- und Feiertagen.

Auch hier wird die erste Möglichkeit als nicht verhältnismäßig eingestuft. Auf Grundlage der zweiten genannten Möglichkeit ist die geplante Bebauung als verträglich einzustufen.

### 8.3 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Westliche Brühlstraße 3“ und ist derzeit mit einer Gewerbehalle überbaut. Weitere Teile sind als Freiflächen versiegelt.

Für das Schutzgut Mensch ergibt sich durch Umsetzung der Planung keine Betroffenheit. Das Areal ist derzeit nicht öffentlich zugänglich und besitzt keinerlei Erholungsfunktion. Durch die Aufgabe der gewerblichen Nutzung ist von einer immissionsschutzrechtlichen Verbesserung auszugehen. Zudem wird das Wohnungsangebot in der Gemeinde verbessert. Der das Plangebiet querende Fußweg muss entfallen, dies ist jedoch nicht mit erheblich längeren Fußwegstrecken verbunden.

Durch die gewerbliche Nutzung und die den hohen Versiegelungsgrad bietet das Plangebiet nur wenige Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Streng oder besonders geschützte Arten werden gutachterlich untersucht. Das Plangebiet ist im Westen mit einer Nadelbaumreihe vom angrenzenden Sportplatz abgeschirmt. Im Osten verläuft - neben dem derzeitigen Trampelpfad - eine Mauer. Entlang dieser Mauer stehen einzelne Birken. Aufgrund der anzutreffenden Habitatstrukturen ist nicht davon auszugehen, dass das Schutzgut in erheblichem Maß betroffen ist. Entfallende Bäume können durch Neuanpflanzungen ausgeglichen werden.

Durch die bestehenden Versiegelungen und Verdichtungen sind bereits erhebliche Eingriffe in den Boden vorhanden. Natürliche Bodenstrukturen sind nur noch fragmentarisch anzutreffen, Bodenverunreinigungen durch die gewerbliche Nutzung nicht ausgeschlossen. Durch die Umsetzung der Planung wird es zu weiteren Eingriffen in den Boden kommen. Aufgrund der beschriebenen Vorbelastung ist von keinen relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auszugehen. Auch das Schutzgut Wasser ist nicht erheblich betroffen, da eine Versickerung und damit ein Beitrag zur Grundwasserbildung bereits heute nahezu nicht stattfinden kann.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes, der Lage innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur und der großflächigen Versiegelung ergeben sich durch Umsetzung der Planung keine Auswirkungen auf das Lokalklima.

Für das Orts- und Landschaftsbild ergeben sich durch Umsetzung der Planung keine Beeinträchtigungen. Es ist im Gegenteil bei Beseitigung der Gewerbehalle von einer Aufwertung des Ortsbildes auszugehen.

Mit der Planung wird den gesetzlichen Anforderungen nach flächensparender Siedlungsentwicklung unter Einbezug von innerörtlichen Potenzialen vollumfänglich entsprochen. Der Druck zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Außenbereich wird damit gedämpft.

Insgesamt ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Bei Nichtdurchführung der Planung wäre eine bauliche Nutzung auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes bereits zulässig.

## 9 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 9.1 Art der baulichen Nutzung

Der bisher rechtsgültige Bebauungsplan „Westliche Brühlstraße 3“ setzte für das Plangebiet vor dem Hintergrund der schon damals geplanten Wohnbebauung ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO fest. Diese Festsetzung resultierte insbesondere aus der heterogenen Umgebung mit Wohnbauten, Sportanlagen und Mischnutzungen in der Bahnhofstraße. Große Teile der Umgebung sind nicht oder nur durch einfache Bebauungspläne ohne Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung überplant. Mit dem Bebauungsplan wurde lediglich ein Ausschnitt aus dieser gemischten Nutzung herausgenommen und mit einem qualifizierten Bebauungsplan überplant.

Mit der Umsetzung des ursprünglich geplanten wie auch des aktuell vorliegenden Vorhabens wird im Plangebiet unbestritten ein Schwerpunkt auf Wohnen gesetzt. Eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet ist jedoch aus immissionschutzrechtlichen Gründen nicht möglich.

Eine isolierte Betrachtung des Plangebietes wird bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung nicht als zielführend eingestuft. Vielmehr ist das Plangebiet weiterhin im Zusammenhang mit der umgebenden Nutzung zu sehen. Vor diesem Hintergrund ist die Beibehaltung des Mischgebietes nachvollziehbar.

### 9.2 Maß der baulichen Nutzung

Im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan war eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Diese Werte unterschreiten deutlich die für Mischgebiete zulässigen Werte und entsprechen an diesem Standort nicht mehr heutigen Anforderungen an den Vorrang der Innenentwicklung sowie der behutsame Nachverdichtung von Bestandsgebäuden. Mit der gewählten Grundflächenzahl von 0,4 und der Geschossflächenzahl von 0,8 werden die bisherigen Kennwerte mit Augenmaß erhöht ohne die gemäß BauNVO maximal zulässigen Werte auszureizen.

Das geplante Vorhaben soll eine Tiefgarage erhalten, was zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu begrüßen ist. Im Bebauungsplan wird geregelt, dass Tiefgaragen nicht auf die GRZ anzurechnen sind, wenn sie erdüberdeckt und begrünt werden.

Die bisherige Planung sah eine Wandhöhe von 7,50 m und eine Firsthöhe von 12,5 m vor. Diese Festsetzung war vor dem Hintergrund der zwingenden Vorgabe von deutlich geneigten Dächern nachvollziehbar. Die vorliegende Planung soll mit flachen Pultdächern realisiert werden. Vor diesem Hintergrund erscheint die Konzentration auf eine zulässige Gebäudehöhe von 12,50 m und der Verzicht auf separate Wand- und Firsthöhen folgerichtig.

### 9.3 Nebenanlagen

Im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan waren Nebenanlagen waren Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Diese Regelung wird in die vorliegende Planung übernommen.

#### **9.4 Bauweise**

Die bisher festgesetzte offene Bauweise wird in die vorliegende Planung übernommen.

#### **9.5 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baufenster festgesetzt. Hauptgebäude sind innerhalb des Baufensters zu errichten. Es wird zusätzlich geregelt, dass untergeordnete Bauteile - insbesondere Balkone oder Terrassen - die Baugrenzen überschreiten dürfen. Die Regelungen zu notwendigen Abstandflächen gemäß LBO sind dabei jedoch zu beachten.

#### **9.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze**

Im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan waren Nebenanlagen waren Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Diese Regelung wird in die vorliegende Planung übernommen.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind die geplanten Stellplätze dargestellt.

#### **9.7 Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Zur Abschirmung gegenüber dem südlich angrenzenden Jugendhaus war im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan eine Lärmschutzwand von mind. 2,50 m Höhe festgesetzt. Diese Regelung wird in die vorliegende Planung übernommen.

#### **9.8 Pflanzgebote**

Zur Umsetzung der Planung ist die Fällung der im Plangebiet bestehenden Bäume unumgänglich. Durch Neupflanzungen soll dieser Eingriff ausgeglichen werden. Im Bebauungsplan wird daher die Anpflanzung von vier Laub- oder Obstbäumen festgesetzt.

#### **9.9 Bezug zum Durchführungsvertrag**

Die Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan orientieren sich am Katalog des § 9 Abs. 1 BauGB. Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind daher nur Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag, welcher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, verpflichtet hat.

### **10 Örtliche Bauvorschriften**

#### **10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Der bisher rechtsgültige Bebauungsplan sah ausschließlich die Zulässigkeit von Sattel- und Pultdächern mit einer Dachneigung von 30 bis 40 Grad vor. Diese Vorgabe entspricht nicht mehr heutigen Erfordernissen. Um diesen zu entsprechen werden zusätzlich Flachdächer sowie flacher geneigte Pultdächer zugelassen.

Aus ökologischen Gründen werden Dachbegrünungen und Fotovoltaik-Anlagen zugelassen und ausdrücklich begrüßt.

## **10.2 Gestaltung der unbebauten Flächen**

Aus ökologischen Gründen sind unbebaute Freiflächen gärtnerisch zu gestalten und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Alternativ kann mit Blühflächen auch in innerörtlichen Lagen das Nahrungsangebot für Insekten verbessert werden.

Kies- bzw. Schottergärten sind optisch wenig ansprechend und ökologisch wertlos. Zudem wirken sie aufheizend. Aus diesen Gründen sind sie im Plangebiet unzulässig.

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades sind Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen.

## **10.3 Zahl der Stellplätze**

Eine hohe Kraftfahrzeugdichte führt zum verstärkten Abstellen von Fahrzeugen im öffentlichen Verkehrsraum und damit zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes. Eine ausreichende Bereitstellung von Parkplätzen für Bewohner wie auch Besucher wird daher für erforderlich gehalten. Die Planung sieht je Wohnung ca. zwei Stellplätze vor. Diese Zahl wird in den Bebauungsplan als verbindliche Größe übernommen.

## **10.4 Umgang mit Niederschlagswasser**

Das Grundstück wird derzeit aufgrund seines hohen Versiegelungsgrades nahezu vollständig über die Mischwasserkanalisation in der Westlichen Brühlstraße entwässert. Es ist davon auszugehen, dass auch bei Umsetzung der Planung keine vollständige Versickerung von Oberflächenwasser auf dem Grundstück erfolgen kann. Jedoch sollen im Vorfeld Möglichkeiten geprüft werden, um eine Entlastung der Kanalisation wie auch der Kläranlage zu erzielen.

## **11 Städtebauliche Kenngrößen**

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	0,22 ha	100,0 %
Bauflächen	0,22 ha	100,0 %