



# Gemeinde Karlsdorf-Neuthard

## Ortsteil Neuthard Bebauungsplan "Auf das Dorf - Änderung Nachverdichtung Jahnstraße/Büchenauer Straße"

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Entwurf  
02.08.2019

### Begründung



**Pröll - Miltner GmbH**  
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe  
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46  
[www.proell-miltner.de](http://www.proell-miltner.de) ▪ [info@proell-miltner.de](mailto:info@proell-miltner.de)

07ZSO19012

Gemeinde Karlsdorf-Neuthard

Bebauungsplan „Auf das Dorf - Änderung Nachverdichtung Jahnstraße/Büchenauer Straße“

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	1
Vorbemerkungen .....	3
1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes .....	4
2 Wahl des Verfahrens .....	5
3 Lage und Größe des Plangebietes .....	6
4 Bestand .....	6
5 Städtebauliches Konzept .....	7
6 Übergeordnete Planungen .....	9
7 Schutzvorschriften und Restriktionen .....	9
7.1 Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, Biotope .....	9
7.2 Gewässerschutz .....	9
7.3 Hochwasserschutz .....	9
7.4 Denkmalschutz .....	10
7.5 Altlasten .....	10
8 Beschreibung der Umweltauswirkungen .....	10
8.1 Schutzgüter .....	10
8.2 Überschlägige Prüfung gemäß Anhang 2 zum BauGB .....	11
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) .....	15
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 .....	16
10.1.3	Dachaufbauten .....	16
10.2	Einfriedungen.....	16
10.3	Gestaltung der unbebauten Flächen .....	16
10.4	Zahl der Stellplätze .....	17
11	Städtebauliche Kenngrößen.....	17

## 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 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

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 Bebauungsplan „Auf das Dorf“ wurde die planungsrechtliche Grundlage für eine großflächige Wohnbauentwicklung am südlichen Ortsrand von Neuthard geschaffen. Inhalt des Bebauungsplanes war die Anlage neuer Erschließungsstraßen sowie die Ausweisung von Wohnbauflächen. In Teilen wurden bereits bestehende Gebäude in die Planung miteinbezogen. Wie zur damaligen Zeit üblich wurde mit dem Bebauungsplan ein weitestgehend homogenes Straßenbild mit einheitlichen Gebäudekörpern und -ausrichtungen angestrebt. Die Umsetzung dieser (oder vergleichbarer Planungen) ist in der Gemeinde in vielen Straßenzügen mit relativ einheitlicher Bebauung noch ablesbar. Der Bebauungsplan wurde in seiner Urfassung 1966 aufgestellt.

1995 wurde für das Quartier zwischen Büchenauer Straße, Jahnstraße, Marienstraße und Schulstraße ein neuer Bebauungsplan aufgestellt, um der übermäßigen Errichtung von Mehrfamilienhäusern Einhalt zu gebieten. In diesem Zuge wurden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wesentlich überarbeitet.

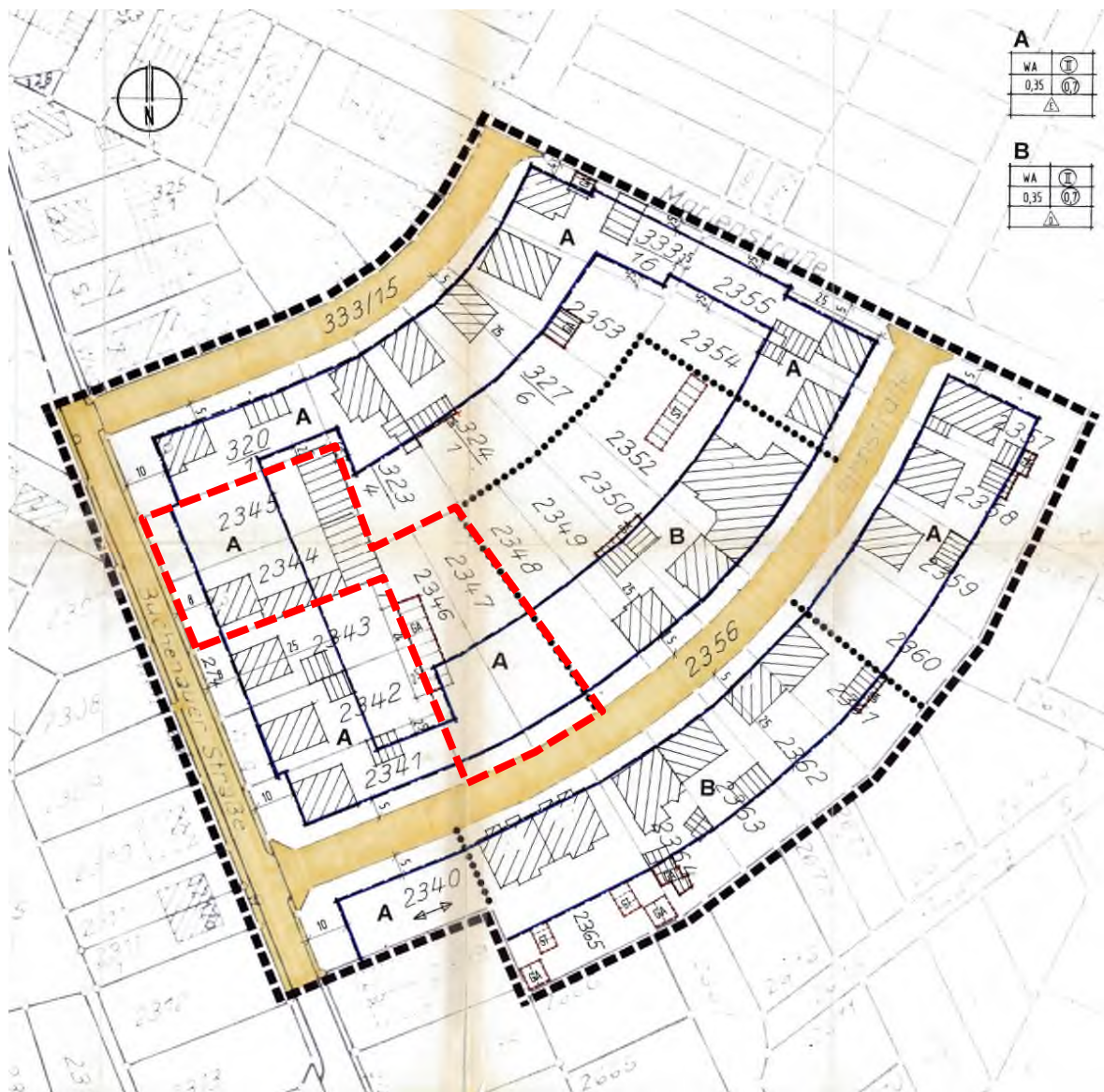


Bild 1: Bebauungsplan „Auf das Dorf“ - Teilaufhebung und Neuaufstellung, 1995 mit Plangebiet (rot)

Innerhalb des Bebauungsplanes befindet sich ein gewerblich genutztes Areal, welches historisch entstanden ist, jedoch zu großen Teilen nicht der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplanes entspricht. Das Areal besteht aus einem Teil an der Büchenauer Straße, welcher mit einem Wohnhaus sowie einer Gewerbehalle überbaut ist, sowie einem zu großen Teilen unbebauten Teil an der Jahnstraße.

Inzwischen wurde die gewerbliche Nutzung auf dem Areal weitestgehend aufgegeben, die Flächen bzw. Gebäude liegen brach. Da eine Nachnutzung der Bausubstanz nicht lohnend erscheint, wird seitens des Eigentümers angestrebt, die Flächen nach Abriss der Gebäude einer Nachnutzung zuzuführen. Geplant ist dabei die Errichtung unterschiedlicher Gebäudetypen, die über private Stichstraßen verkehrlich erschlossen werden.

Das Baukonzept sieht eine - städtebaulich vertretbare - Nachverdichtung auf dem Areal vor, welche sich jedoch auf Grundlage des bisher rechtsgültigen Bebauungsplanes, der eine Bebauung lediglich entlang der Straßenzüge vorsieht, nicht realisieren lässt. Seitens der Gemeinde wird das Vorhaben vor dem Hintergrund der knapper werdenden Baulandreserven und anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum grundsätzlich begrüßt. Die Bebauung der im bisherigen Bebauungsplan außerhalb der Baufenster liegenden rückwärtigen Grundstücksteile wird als vertretbar eingestuft, da diese vorliegend bereits bebaut sind bzw. eine nur geringe ökologische Wertigkeit aufweisen.

Weiterhin kann durch Umsetzung des Projektes die Schaffung von Wohnraum ohne Beanspruchung von Außenbereichsflächen erfolgen, den Forderungen des Gesetzgebers nach Reduzierung des Flächenverbrauchs wird damit entsprochen. Zusätzlich führt die Schließung der Baulücken zu einer Aufwertung des Ortsbildes. Aus diesen genannten Gründen soll daher der bisher rechtsgültige Bebauungsplan überplant und das Vorhaben somit ermöglicht werden.

## **2 Wahl des Verfahrens**

Bei der Planung handelt es sich um die partielle Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebietes unter Ausnutzung von brachliegenden Flächen. 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 2344, 2345, 2346, 2347 und 2348. Die Größe des Plangebietes beträgt 0,45 ha.



Bild 2: Katasterauszug mit Geltungsbereich

### 4 Bestand



Bild 3: Luftbild mit Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in dem vom Wohnen geprägten Bereich zwischen Schulstraße und Sebastianallee südlich des Ortskerns von Neuthard. Dieses Gebiet ist durch zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude in überwiegend einheitlicher Trauf- oder Giebelstellung sowie einzelnen, in den Wohnhäusern integrierten Dienstleistungsbetrieben geprägt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein ehemaliges Betriebsgelände. Dieses besteht aus einem Teilbereich an der Büchenauer Straße, welches mit Betriebs- bzw. Lagergebäuden sowie einem Wohnhaus bebaut ist. Der Teilbereich an der Jahnstraße ist mit Ausnahme einiger Garagen unbebaut und fungiert als Parkplatz.

Die umgebende Bebauung besteht aus einzelnen zweigeschossigen, giebelständigen Wohnhäusern mit ausgeprägten Satteldächern entlang der Büchenauer Straße sowie aus ebenfalls zweigeschossigen, jedoch traufständigen Wohngebäuden entlang der Jahnstraße. Wie die gesamte Umgebung weist das Plangebiet keine ausgeprägte Topografie aus, das Geländeniveau ist mit ca. 111.30 m+NHN nahezu einheitlich.



Bild 4: Plangebiet von der Jahnstraße



Bild 5: Blick entlang Jahnstraße



Bild 6: Plangebiet von der Büchenauer Straße



Bild 7: Blick entlang Büchenauer Straße

## 5 Städtebauliches Konzept

Der Planung liegt ein Bebauungskonzept zugrunde. Vorgesehen ist eine Beseitigung der bestehenden Gebäudesubstanz einschließlich des Wohngebäudes an der Büchenauer Straße sowie eine vollständige Neubebauung.

Die bestehende Bebauung entlang der Büchenauer Straße besteht aus giebelständigen Wohngebäuden mit überwiegend zwei Vollgeschossen. Das Straßenbild ist durch die einheitliche Bebauung sehr homogen. Zielsetzung der Neubebauung ist es, dieses prägende Straßenbild durch eine angepasste, ebenfalls zweigeschossige und giebelständige Bebauung zu erweitern und zu ergänzen. Über eine private Erschließungsstraße können darüber hinaus zwei weitere Grundstücke erschlossen werden, welche auch in „moderner“ Architektursprache mit Flach- oder Pultdach realisiert werden können.



Entlang der Jahnstraße ist eine zweigeschossige, traufständige Bebauung vorherrschend. Weiterhin besteht auf dem nordöstlich an das Plangebiet angrenzende Grundstück Nr. 28 eine Grenzbebauung. Mit dem vorliegenden Baukonzept wird Kubatur und Ausrichtung der bestehenden Bebauung übernommen und das Straßenbild somit ergänzt. Über eine private Erschließungsstraße können darüber hinaus zwei Grundstücke für Einfamilienhäuser sowie ein Grundstück für ein verträgliches Mehrfamilienhaus erschlossen werden. Auch für diese rückwärtige Bebauung ist eine moderne Architektursprache denkbar.



Bild 8: Baukonzept

Die an die Büchenauer Straße angrenzenden Gebäude sollen maximal drei Wohnungen, die zurückgesetzten Einfamilienhäuser maximal zwei Wohnungen aufweisen. Die Gebäude an der Büchenauer Straße lassen maximal fünf Wohnungen, die rückwärtigen Einfamilienhäuser zwei und das Mehrfamilienhaus maximal acht Wohnungen zu. Somit kann mit den insgesamt neun Gebäuden ein breites Spektrum unterschiedlicher Wohnungsformen und -größen bereitgestellt werden. Insgesamt können im Plangebiet maximal 32 Wohnungen entstehen. Der Umfang der Bebauung und die Zahl der möglichen Wohnungen wird auf dem ca. 0,46 ha großen Plangebiet als städtebaulich vertretbar und als gelungener Kompromiss zwischen der notwendigen Bereitstellung von Wohnraum und der Sicherung einer hohen Wohnqualität im Quartier eingestuft.

Die verkehrliche Erschließung ist über die Jahnstraße sowie die Büchenauer Straße vollständig gewährleistet. Beide Straßen weisen einen ausreichenden Ausbaustandard auf, um den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über private Stichstraßen. Der ruhende Verkehr für die Mehrfamilienhäuser soll überwiegend in Tiefgaragen untergebracht werden. Für die Einfamilienhäuser bzw. die Wohnhäuser an der Büchenauer Straße sind dagegen Garagen oder Carports bzw. offene Stellplätze vorgesehen.

Für Besucher werden zusätzliche oberirdische Stellplätze vorgesehen. Die Anlage von Zufahrten und Stellplätze erfolgt flächensparend, so dass das öffentliche Parken entlang der Büchenauer Straße sowie der Jahnstraße nicht übergebührend eingeschränkt wird.

Die technische Erschließung soll über die bestehenden Versorgungssysteme bzw. das Kanalnetz in den o.g. Straßen erfolgen. Es ist davon auszugehen, dass anfallendes Niederschlagswasser zum Teil auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden kann. Die Energieversorgung soll zentral über ein Blockheizkraftwerk erfolgen.

## 6 Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal ist das Plangebiet trotz der bisherigen gewerblichen Nutzung als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der vorliegenden Planung wird damit dem Flächennutzungsplan entsprochen.

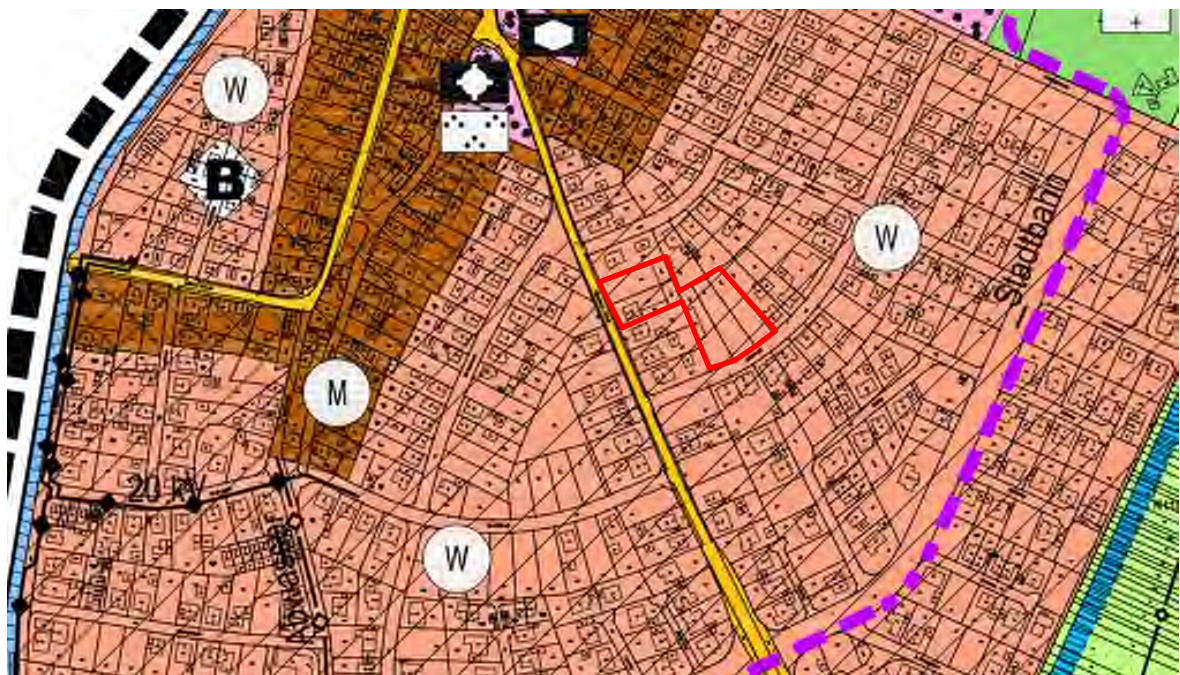


Bild 9: Flächennutzungsplan der VG Bruchsal, Ausschnitt Neuthard mit Plangebietsabgrenzung

## 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 (HQ<sub>100</sub>). 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

Altlasten oder Altlastverdachtsflächen sind derzeit nicht bekannt. Aufgrund der gewerblichen Vornutzung kann eine Verunreinigung des Untergrundes jedoch nicht ausgeschlossen werden.

# 8 Beschreibung der Umweltauswirkungen

## 8.1 Schutzgüter

Der Bebauungsplan „Auf das Dorf“ ist inzwischen nahezu vollständig umgesetzt, die Grundstücke sind überwiegend mit Wohngebäuden überbaut. Der Bereich der vorliegenden Nachverdichtung ist an der Büchenauer Straße mit einem Wohnhaus sowie einem zurückgesetzten Betriebsgebäude überbaut. Der Teil an der Jahnstraße ist mit Ausnahme einiger Garagen unbebaut und eingeschottert.

Das Schutzgut Mensch ist durch die Planung nicht negativ betroffen. Durch Umsetzung der Planung kann eine innerörtliche Brachfläche einer neuen Nutzung zugeführt und damit zusätzliche Wohnmöglichkeiten geschaffen werden.

Bezüglich der Lebensräume für Tiere und Pflanzen ist das Plangebiet zweigeteilt. Der Bereich an der Büchenauer Straße ist nahezu vollständig versiegelt, Grünflächen bestehen lediglich in Form einer Einfriedung aus Hecken - teilweise aus Nadelgehölz. Der Bereich an der Jahnstraße ist zum Teil eingeschottert, teilweise hat sich eine Trittrasenvegetation ausgebreitet. Insgesamt weist das Plangebiet eine nur geringe Lebensraumvielfalt auf. Dennoch kann eine Betroffenheit von streng oder besonders geschützten Tierarten (insbesondere Reptilien) nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund erfolgt noch eine Begehung durch einen Biologen, um Habitatpotenziale zu ermitteln. Insgesamt ist jedoch davon auszugehen, dass nach Umstrukturierung der Flächen durch Anlage von Gartenflächen eine höhere ökologische Wertigkeit entsteht.

Durch die bestehenden Bodenversiegelungen und -verdichtungen sind Eingriffe in den Boden bereits vorhanden. Durch Umsetzung der Planung wird es zu weiteren Eingriffen kommen. Durch partielle Entsiegelungen erfolgen dabei auch Aufwertungen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es durch die ehemalige gewerbliche Nutzung zu Bodenverunreinigungen kam. Diese werden im Zuge der Nachnutzung beseitigt. Insgesamt ist für das Schutzgut Boden wie auch Wasser von keinen erheblichen Auswirkungen auszugehen.

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 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.

Mit der Planung wird den gesetzlichen Anforderungen nach flächensparender Siedlungsentwicklung unter Einbezug von innerörtlichen Potenziale 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. Die Nachverdichtung im geplanten Umfang wäre jedoch nicht möglich.

## 8.2 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 m<sup>2</sup> 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 gesundheitsbezogene 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	Ja	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 Biotop gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes?	Nein	
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festge-	Nein	

	setzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31 b des Wasserhaushaltsgesetzes?		
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 Bebauungsplan setzt für das vorliegende Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet auf Grundlage der BauNVO von 1962 fest. Allerdings entsprach die bisherige gewerbliche Nutzung nicht dieser Festsetzung. Mit der vorliegenden Nachnutzung sollen die Grundstücke einer Wohnnutzung zugeführt werden. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO wird daher übernommen. Der Nutzungskatalog der BauNVO wird zu diesem Zweck überarbeitet, Nutzungen mit potenziell erhöhtem Konfliktpotenzial wie z. B. Verwaltungen, Tankstellen o. ä. von der Zulässigkeit ausgenommen. Weitere Nutzungen wie sonstige nicht-störende Gewerbebetriebe oder Betriebe des Beherbergungsgewerbes müssen nicht automatisch zu Konflikten führen. Ihre Verträglichkeit ist daher im Einzelfall zu prüfen.

Aufgrund abweichender Festsetzungen wird das Plangebiet in insgesamt fünf Teilbereiche gegliedert. WA 1 umfasst die Bebauung entlang der Büchenauer Straße, WA 2 die rückwärtige Bebauung an der Büchenauer Straße wie auch der Jahnstraße. WA 3 und WA 4 bilden die straßenseitige Bebauung an der Jahnstraße, WA 5 die ganz zurückgesetzte Bebauung an der Jahnstraße.

### 9.2 Maß der baulichen Nutzung

In der Urfassung des Bebauungsplanes „Auf das Dorf“ war allgemein eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Diese war vor dem Hintergrund der großzügig geschnittenen Grundstücke mit großen Gärten ausreichend. Mit der vorliegenden Planung soll bewusst eine innerörtlichen Nachverdichtung erfolgen. 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 und werden daher ergänzt. Dabei werden Wand- und Gebäudehöhen entsprechend der städtebaulichen Konzeption geregelt. Entlang der Büchenauer Straße wie auch der Jahnstraße soll die straßenbildtypische Bebauung fortgesetzt bzw. ergänzt werden. Aus diesem Grund wird entlang der Büchenauer Straße eine Wandhöhe von minimal 6,0 bis maximal 8,0 m vorgegeben. Die Gebäudehöhe von 12,0 m ermöglicht das städtebaulich gewünschte Satteldach. Entlang der Jahnstraße ist die Bebauung etwas niedriger, so dass hier eine Wandhöhe von 6,50 m und eine Gebäudehöhe von 10,50 m vorgegeben werden. Für die rückwärtigen Bereiche ist das Satteldach nicht zwingend. Hier wird lediglich eine Gebäudehöhe von 10,50 m festgesetzt, womit auch zweigeschossige Gebäude mit zusätzlichem Staffelgeschoss und Flachdach möglich sind. Insgesamt sind die festgesetzten Wand- und Gebäudehöhen als ortsbildverträglich einzustufen.

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

### **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. 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**

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption wird im Plangebiet überwiegend eine offene Bauweise festgesetzt. Abstandsflächen gemäß LBO sind somit zu beachten. Lediglich im Teilbereich WA 3 wird eine abweichende Bauweise gewählt. Diese resultiert aus der bestehenden Grenzbebauung auf dem nördlich angrenzenden Grundstück. An diese Grundstücksgrenze ist zwingend anzubauen um die vorgegebene Gebäudeabfolge zu erhalten.

### **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 oder Balkonen kann dabei jedoch zugelassen werden, um Eigentümern eine größere Flexibilität bei der Bebauung der Grundstücke einzuräumen.

## **9.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)**

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**

Mit Umsetzung der Planung soll bewusst auch ein Angebot für Geschosswohnungsbau in Neuthard geschaffen werden. Aus diesem Grund wird eine Staffelung der maximalen Wohnungszahl vorgenommen. In WA 1 entlang der Büchenauer Straße können maximal drei Wohnungen je Gebäude vorgesehen werden, dies entspricht der bereits bestehenden Struktur. Im rückwärtigen Bereich (WA 2) sollen Einfamilienhäuser evtl. mit Einliegerwohnung entstehen. Die Bebauung entlang der Jahnstraße darf maximal fünf Wohnungen beinhalten, dahinter sind ebenfalls Einfamilienhäuser geplant. Das Mehrfamilienhaus kann mit maximal acht Wohnungen umgesetzt werden, um auch ein Angebot an kleineren Wohnungen zu schaffen.

## **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 entlang der Büchenauer Straße ist von giebelständigen Gebäuden mit Satteldach, entlang der Jahnstraße mit traufständigen Gebäuden mit Satteldach geprägt. Es ist städtebauliche Zielsetzung, dieses gestalterische Element in die vorliegende Planung zu übernehmen. Aus diesem Grund werden für diese Bereiche giebel- bzw. traufständige Satteldächer mit deutlicher Neigung vorgegeben.

In den rückwärtigen Bereichen sollen dagegen auch „moderne“ Gestaltungsformate umgesetzt werden können. Daher wird hier neben dem Satteldach auch das Flachdach oder das Pultdach zugelassen.

Die Dächer der näheren Umgebung sind in den Farbtönen rot, braun oder grau ausgeführt. Diese Farbvorgaben werden in die vorliegende Planung übernommen. Dachbegrünungen und Solaranlagen sind aus ökologischen Gründen erwünscht und daher zulässig. Für Flachdächer ist dabei zwingend eine Dachbegrünung vorzusehen.

### **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 Einfriedungen**

Die Vorgartenbereiche der umgebenden Bebauung sind durch fehlende oder niedrige Einfriedungen geprägt. Dieser „offene“ Charakter soll auch bei der vorliegenden Nachverdichtung beibehalten werden. Einfriedungen zur Büchenauer Straße sowie zur Jahnstraße werden daher in Höhe und Gestaltung beschränkt. In den rückwärtigen Bereichen werden dagegen keine Regelungen getroffen. Bei Einfriedungen ist jedoch das Nachbarrecht BW zu beachten.

## **10.3 Gestaltung der unbebauten Flächen**

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

Weiterhin sind unbebaute Freiflächen gärtnerisch zu gestalten und mit standortgerechten Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen. In den letzten Jahren hat die Anlage von Schottergärten stark zugenommen. Diese besitzen nahezu keine ökologische Wertigkeit und sind vor dem Hintergrund des allgemeinen Insektenrückganges explizit von der Zulässigkeit ausgenommen.

#### **10.4 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. Weiterhin sind im Plangebiet mindestens vier Besucherparkplätze anzulegen.

#### **11 Städtebauliche Kenngrößen**

Gesamtfläche des Änderungsbereiches	0,46 ha	100,0 %
Bauflächen	0,42 ha	91,3 %
Private Verkehrsflächen	0,04 ha	8,7 %