

Teil B Begründung

Teil B: Begründung

B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	22
1. Anlass der Planung	22
2. Verfahren	22
3. Räumlicher Geltungsbereich	23
4. Einordnung in übergeordnete Planungen	23
4.1 Landesentwicklungsplanung	23
4.2 Regionalplanung	23
4.3 Flächennutzungsplanung	23
4.4 Verbindliche Bauleitplanung	24
5. Bestandsanalyse	24
5.1 Gelände	24
5.2 Katastrophenhochwasser	24
5.3 Erschließungssituation	24
5.4 Vorhandene und angrenzende Nutzungen	25
6. Ziele der Planung	26
6.1 Grundzüge der Planung	26
6.2 Vorhabenplanung	26
6.3 Erschließungssituation	27
6.4 Technische Erschließung	27
6.5 Grünordnung	28
6.6 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	28
B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften	34
B - 3: Umweltbelange	38

B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Anlass der Planung

Für den Bereich "Theodor-Storm-Straße 17" soll ein Vorhaben realisiert werden, das einen Neubau eines mehrgeschossigen, L-förmigen Wohnhauses mit Satteldach beabsichtigt. Insgesamt sollen darin 6 Wohneinheiten entstehen bzw. optional davon 2 Wohneinheiten als Kinderbetreuung im Erdgeschoss. Angrenzend an die Wohnbebauung soll eine eingegrünte Fläche mit PKW-Stellplätzen, Fahrradstellplätzen sowie einer Müllsammelstelle entstehen. Auf diesem Grundstück geplant ist zudem die Verlegung einer Trafostation, die im Geltungsbereich liegt, jedoch den Stadtwerken Bruchsal zugehörig ist und somit nicht Teil der Vorhabenplanung wird. Die Bestandsgebäude, welche ebenfalls im Plangebiet liegen, sollen umgebaut werden. Im Rahmen der Planung wurde somit für das gesamte Plangebiet ein ganzheitliches Konzept entwickelt, für welches Änderungen des bestehenden Bebauungsplans erforderlich sind. Denn das geplante neue Gebäude überschreitet das bestehende Baufenster und die Stellplätze liegen auf einer festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Spielplatz'. Künftig soll ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die Realisierung des Konzepts soll durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB planungsrechtlich ermöglicht werden, welchem ein Vorhaben- und Erschließungsplan sowie ein Durchführungsvertrag zu Grunde liegt. Die Fläche für die Trafostation wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einbezogen.

2. Verfahren

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt ca. bei 0,13 ha. Die Fläche des Bebauungsplans liegt innerhalb der Ortslage und kann somit als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Dies bedeutet, dass auf die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann.

Die Voraussetzungen für das Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, da es sich um eine Planung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² handelt. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder Schutzzweck von Natura-2000 Gebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) oder Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Stadtteil Büchenau auf den Flurstücken 713/1 und 3081 sowie teilweise auf dem Flurstück 3083. Er umfasst eine Fläche von ca. 0,13 ha. Das Plangebiet liegt zwischen der Hubertusstraße sowie der Albert-Einstein-Straße und wird direkt von der Theodor-Storm-Straße erschlossen. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B-5) dargestellt.

4. Einordnung in übergeordnete Planungen

4.1 Landesentwicklungsplanung

Laut Landesentwicklungsplan (LEP) 2002 Baden-Württemberg vom 23.07.2002 liegt die Stadt Bruchsal, Stadtteil Büchenau im Mittelbereich Bruchsal in der Randzone um den Verdichtungsraum Karlsruhe / Pforzheim in der Region Mittlerer Oberrhein. Die Stadt ist Teil der Landesentwicklungsachsen (Heidelberg) - Bad Schönborn - Ubstadt-Weiher - Bruchsal - Karlsruhe und Bruchsal - Bretten - (Mühlacker). In der Landesplanung wird die Stadt Bruchsal als Mittelzentrum ausgewiesen.

4.2 Regionalplanung

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein (genehmigt am 17. Februar 2003) wird das Plangebiet in der Raumnutzungskarte als Siedlungsfläche mit überwiegend Wohn-/ Mischnutzung im Bestand definiert. Außerdem liegt das Plangebiet im Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen und im überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Katastrophenhochwasser.

In Ergänzung der Entwicklungsachsen des Landesentwicklungsplans verbindet die regionale Entwicklungsachse (Germersheim) - Philippsburg - Graben-Neudorf - Bruchsal als Verlängerung der Achse des Landesentwicklungsplanes Bruchsal - Bretten - (Mühlacker) die nördliche Region mit dem südpfälzerischen Raum.

4.3 Flächennutzungsplanung

Gemäß Flächennutzungsplan 2025, rechtswirksam seit dem 04.04.2011, liegt das Plangebiet im Bereich der Wohnbauflächen im Bestand. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Spitzäcker hinter der Kirche" - "Gründ am Kehrweg" der Gemeinde Büchenau, Landkreis Bruchsal, der seit dem 01.04.1970 rechtsverbindlich ist.

In diesem ist das Plangebiet größtenteils als reines Wohngebiet festgesetzt. Die Fläche des Flurstücks Nr. 3081 wird als öffentliche Grünfläche 'Spielplatz' sowie die Teilfläche des Flurstücks Nr. 3083 als Gehweg festgesetzt. Der neue Bebauungsplan ersetzt demnach in dem Überlagerungsbereich die bestehenden Festsetzungen.

5. Bestandsanalyse

5.1 Gelände

Das Gelände im Plangebiet ist überwiegend eben.

5.2 Katastrophenhochwasser

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg, die auf der Webseite der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW) aufzurufen sind (Stand 31.01.2022), sind innerhalb des Plangebiets keine hochwassergefährdeten Flächen für HQ10, HQ50, HQ100 und HQ_{extrem} vorhanden.

5.3 Erschließungssituation

5.3.1 Fließender und ruhender Verkehr

Der Geltungsbereich wird nördlich von der Theodor-Storm-Straße erschlossen. Diese schließt in Richtung Westen an die Gustav-Laforsch-Straße an, welche über die Neutharder Straße als Verbindung an die Landesstraße L558 anbindet. Die L558 verbindet den Stadtteil Büchenau mit der Stadt Bruchsal und bindet an die Bundesstraße B35 und somit auch an die Anschlussstelle Bruchsal der Autobahn A5. Somit ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz relativ gut angebunden. Ein kleiner Teil der Behringstraße verläuft östlich in das Plangebiet rein und wird als fußläufige Verbindungsstraße verwendet.

Entlang der Theodor-Storm-Straße ist seitliches Parken auf der Verkehrsfläche möglich, jedoch gibt es hierfür keine gekennzeichneten Flächen. Lediglich östlich vom Plangebiet ist eine Parkfläche vorhanden.

5.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) ist vom Plangebiet aus über die ca. 150m entfernte Bushaltestelle "Büchenau Schule" im Karlsruher Verkehrsverbund (KVV) zu erreichen. Diese wird von den Buslinien 185 und 186 in Richtung Bruchsal und von den Buslinien 187 und 188 in Richtung Helmsheim bedient. Außerdem kann über diese der Bahnhof in Bruchsal sowie der Bahnhof im Stadtteil Untergrombach erreicht werden. Von dort aus verkehren die Straßenbahnen S3, S31 und S32 in Richtung Karlsruhe und Heidelberg.

5.3.3 Radverkehr und Fußgänger

Über das öffentliche Straßennetz können Fußgänger und Radfahrer das Plangebiet erreichen. Außerdem liegt die RadNETZ Alltag-Route des RadNETZ Baden-Württemberg unweit des Plangebiets.

5.3.4 Technische Erschließung

Das Plangebiet liegt im bereits bebauten Bereich. Somit stehen Anschlussmöglichkeiten an die technische Infrastruktur in den umliegenden Straßenzügen zur Verfügung. Das Abwasser wird in der bestehenden Ortslage über ein Mischsystem eingeleitet.

5.4 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

5.4.1 Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage des Stadtteils Büchenau. Das Plangebiet ist bereits bebaut und wird derzeit für Wohnzwecke und als Standort einer Trafostation genutzt. Die Wohnbebauung ist als zweigeschossige Bebauung mit Satteldach vorzufinden. Neben versiegelten Flächen sind auch Grünflächen mit standortgerechten Bäumen und Büschen vorhanden. Außerdem gibt es Sitzgelegenheiten im Bereich der Trafostation.

5.4.2 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

Das Plangebiet wird von einer ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung mit hauptsächlich Satteldächern umgeben. Nordwestlich vom Plangebiet befindet sich eine Bäckerei und Konditorei. Zudem befindet sich direkt östlich angrenzend eine Fahrradwerkstatt sowie eine Arztpraxis. Unweit vom Plangebiet ebenfalls in östlicher Richtung gibt es einen großen Spielplatz und einen Baggersee.

6. Ziele der Planung

6.1 Grundzüge der Planung

Für den Bereich "Theodor-Storm-Straße 17" im Stadtteil Büchenau soll ein Vorhaben realisiert werden, welchem die Stadtplanung in Bruchsal aufgeschlossen gegenüber steht. Dieses sieht einen Neubau eines mehrgeschossigen, L-förmigen Wohnhauses mit Satteldach vor. Insgesamt sollen darin 6 Wohneinheiten entstehen bzw. optional davon 2 Wohneinheiten als Kinderbetreuung im Erdgeschoss. Angrenzend an die Wohnbebauung soll eine eingegrünte Fläche mit PKW-Stellplätzen, Fahrradstellplätzen, einer Müllsammelstelle und einer Trafostation entstehen. Die Trafostation ist Teil des Geltungsbereichs, jedoch aber nicht Teil der Vorhabenplanung und soll als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung 'Elektrizität' festgesetzt werden. Das geplante Vorhaben schließt somit eine Lücke in der Bebauung und fügt sich städtebaulich ein. Außerdem wird optional der Bedarf im Bereich der Kinderbetreuung für unter 3-jährige im Stadtteil Büchenau gedeckt. Planerisches Ziel ist es, durch eine geordnete städtebauliche Entwicklung die Vorhabenplanung zu realisieren und einer unmaßstäblichen Bauentwicklung entgegenzuwirken.

6.2 Vorhabenplanung

Im Stadtteil Büchenau soll ein Neubau eines mehrgeschossigen, L-förmigen Wohnhauses mit Satteldach realisiert werden. In dem Mehrfamilienhaus sollen insgesamt 6 Wohneinheiten entstehen. Die barrierefreien Wohnungen im Erdgeschoss werden so ausgelegt, dass sie im Bedarfsfall als Räume für Kinderbetreuung genutzt werden können.

Der Entwurf sieht zwei rechtwinklig zueinander angeordnete Baukörper vor, so dass sowohl ein giebel- als auch ein traufständiges Gebäude entlang der Theodor-Storm-Straße entsteht. Dadurch wird der Wechsel der Trauf- und Giebelständigkeit der Bestandsgebäude aufgenommen und das neue Gebäude in das Straßenbild eingefügt. Außerdem verfügt jede Wohnung zur Grünfläche hin über einen auskragenden Balkon bzw. eine Dachterrasse.

Die Bestandsgebäude, die sich auf dem selben Grundstück befinden, sollen umgebaut werden. Hierbei soll auch der Hofbereich neu gestaltet und mit PKW-Stellplätzen, Fahrradstellplätzen und einer Müllsammelstelle ausgestattet werden.

Die erforderlichen PKW-Stellplätze für den Neubau werden auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 3081 und 3083 (teilweise) nachgewiesen. Außerdem

befinden sich auf dieser Fläche Fahrradstellplätze, eine Müllsammelstelle. Die Fläche soll durch eine Heckenpflanzung eingegrünt und abgeschirmt werden.

Die Freiflächenplanung umfasst die Gestaltung der Gartenbereiche mit Staudenmischpflanzungen, Gräsern, Sträuchern, Kletterpflanzen und Hecken sowohl für den Neubau, als auch für die Bestandsgebäude. Somit ist es geplant, die existierenden Bäume und Büsche bei der Gestaltung der Freiflächen miteinzubeziehen und zu erhalten. Zudem soll zwischen den Gebäuden eine Kinderspielfläche von ca. 82m² mit einer Nestschaukel und einer Sandspielfläche entstehen. Ein Teil der Dachentwässerung wird in einer Versickerungsmulde entwässert, welche mit einem Notüberlauf auf die angrenzende Parkplatzfläche ausgeführt wird.

6.3 Erschließungssituation

6.3.1 Fließender und ruhender Verkehr

Die Erschließung erfolgt weiterhin über die Theodor-Storm-Straße. Auf der im bestehenden Bebauungsplan als Spielplatz ausgewiesene Fläche werden die erforderlichen PKW-Stellplätze und Fahrradstellplätze nachgewiesen. Auf der Fläche des Bestandsgebäudes befinden sich außerdem weitere PKW- und Fahrradstellplätze, die jedoch nicht für das Mehrfamilienhaus zur Verfügung stehen.

6.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

An der derzeitig vorhandenen ÖPNV-Struktur wird bei der Planung festgehalten.

6.3.3 Radverkehr und Fußgänger

Die Erschließung für Radfahrer und Fußgänger erfolgt weiterhin über die an das Plangebiet angrenzenden Straßen und Wege.

6.4 Technische Erschließung

Die Anschlussmöglichkeiten des Gebietes an die technische Infrastruktur sind bereits über die angrenzenden Erschließungsstraßen vorhanden.

Die Versickerung von Regenwasser hat - soweit wasserrechtlich zulässig - auf dem Grundstück zu erfolgen. Das Vorhaben sieht an mehreren Stellen Entwässerungsrinnen und Versickerungsmulden auf dem Grundstück vor. Somit handelt es sich um ein modifiziertes Mischsystem mit dezentraler Versickerung.

6.5 Grünordnung

Die Befestigung von Flächen ist zum Schutz des Landschaftshaushalts zu minimieren. Im Bebauungsplan werden Pflanzgebote vorgesehen, die als Vegetationsflächen anzulegen sind. Zudem werden Maßnahmen zum Schutz von Insekten (insektenfreundliche Beleuchtung) sowie zum Schutz von Grundwasser (Ausschluss von Dachflächenmaterialien aus unbeschichtetem Kupfer, Zink und Blei) getroffen.

6.6 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

6.6.1 Vorhabenbezogene Festsetzungen

Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den dazu erlassenen örtlichen Bauvorschriften sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen sichern zum einen den spezifischen Nutzungszweck und sind innerhalb der festgesetzten Baufenster standort- bzw. lagebunden. Dabei entspricht der festgesetzte Nutzungszweck der Vorhabenplanung und den angestrebten städtebaulichen Zielen.

6.6.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich des Stadtteils Büchenau. Umliegend befindet sich eine Arztpraxis, eine Bäckerei und Konditorei sowie eine Fahrradwerkstatt. Entsprechend der gemischten Nutzungsstruktur und der geplanten Nutzung wird für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die bestehende Wohnnutzung soll gesichert und ergänzt werden. Zur Sicherung der Wohnnutzung und um Beeinträchtigungen, insbesondere der umgebenden Wohngebiete, auszuschließen, wird von der Möglichkeit der Feinstaubbelastung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO Gebrauch gemacht.

Demnach werden hauptsächlich Wohngebäude, aber auch nicht störende Handwerksbetriebe, die keinen übermäßigen Verkehr verursachen und Anlagen für soziale Zwecke, um ggf. den Bedarf im Bereich der Kinderbetreuung für unter 3-jährige im Stadtteil Büchenau zu ergänzen, zugelassen.

Um Beeinträchtigungen im Gebiet und in den umgebenden Wohngebieten auszuschließen, werden die in der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen,

Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen. Zum Schutz der ruhigen Wohnlage sind ebenso die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.

6.6.3 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch die optimale Ausnutzung der Grundstücksfläche ermöglicht und dennoch Freiflächen zur Grundstücksnutzung geschaffen.

■ Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) orientiert sich an die Vorhabenplanung und begrenzt die bauliche Verdichtung auf ein verträgliches Maß. Die Möglichkeit der Überschreitungsmöglichkeit der GRZ auf 0,7 lässt eine Mehrversiegelung durch Erschließungs-, Stellplatzflächen und Nebenanlagen zu.

■ Zahl der Vollgeschosse

Durch die Festlegung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse wird das zulässige Nutzungsmaß konkretisiert sowie die geplante Vorhabenplanung gesichert.

■ Höhe baulicher Anlagen

Um die Vorhabenplanung, die städtebauliche Struktur und das Maß der Bebauung zu regeln, ist die maximale Gebäudehöhe als Höhe über Normalnull festgesetzt. Die maximalen Gebäudehöhen sollen in Verbindung mit der zulässigen Dachform ein zu hohes Gebäude verhindern und sich somit an die bereits bestehende Bebauung in der Umgebung anpassen. Dadurch soll ein harmonisches Erscheinungsbild gewährleistet werden.

6.6.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

■ Bauweise

Mit der Festsetzung der Bauweise wird die Struktur der zukünftigen Entwicklung des Gebietes definiert und gesichert. Die festgesetzte offene Bauweise sichert

einen aufgelockerten Gebietscharakter mit einer kleinteiligen Bebauung und entspricht dem vorhandenen Bestand in diesem Bereich.

■ Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen städtebaulich verträglich gegliedert. Sie definieren die zukünftige Struktur der Bebauung.

Zudem wurden überbaubare Grundstücksflächen mit der Zweckbestimmung 'Terrassen/Balkone' festgesetzt. Dies dient dazu, dass keine übermäßig großen Terrassen sowie Balkone entstehen sowie diese verträglich am Gebäude gebündelt werden und die Ausrichtung nach Süden gewährleistet wird.

6.6.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Im Bereich der Stellplatzflächen sollen keine Garagen und Carports zugelassen werden, um das städtebauliche Erscheinungsbild zu ordnen und das unkontrollierte Durchwachsen der Grundstücksflächen zu vermeiden. Fahrradstellplätze und Abfallsammelanlagen sind zu dem in diesen Flächen ebenfalls zugelassen.

Um dennoch eine Flexibilität der Grundstücksnutzung zu erreichen, sind hiervon abweichend begrenzt Nebenanlagen in Form einer Garten-/Geschirrhütte mit einer maximalen Grundfläche von 15 m² und einer maximalen Höhe von 3 m zugelassen. Außerdem sind in der Fläche für Spielplätze Flächen mit Spielgeräten und Spielplatzmöblierungen zulässig, die als Gemeinschaftsanlage für die Bewohner und als Spielfläche ggf. für die Kinderbetreuung dienen sollen.

6.6.6 Verkehrsflächen

Die Verkehrs- und Straßenflächen im Umfeld des Plangebietes sind bereits vorhanden. Ein Ausbau der Straßenverkehrsflächen ist nicht erforderlich. Lediglich die konkreten Einfahrtsbereiche werden festgesetzt, damit die bereits bestehende Zufahrt zum Bestandsgebäude gesichert wird und zu den vorgesehenen Stellplätze eine angemessene Zufahrt ermöglicht wird.

6.6.7 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger zu belastenden Flächen sind entsprechend Ihrer Nutzung geeignet und dauerhaft herzustellen und durch Dienstbarkeit für Erdungskabel zu sichern.

6.6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Erhalt bzw. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

■ Bodenschutz

Um einer übermäßigen Minderung der Bodenfunktionen entgegenzuwirken, sind verdichtete, nicht überbaute Böden nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.

■ Leuchtmittel

Zur Schonung von Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil und einer festgesetzten Farbtemperatur (z.B. LED-Leuchten) zu verwenden.

■ Wasserdurchlässige Materialien

Um dem Bodenschutz entgegenzukommen und den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen, sind neue oberirdische Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, soweit dem wasserrechtlich nichts entgegensteht.

■ Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzung, dass nicht überbaute Grundstücksflächen als Garten- oder Vegetationsflächen auszubilden sind dienen einer Mindestdurchgrünung des Plangebiets sowie dem Mikro- und Makroklima. Die Festsetzungen greifen die dargestellten Begrünungs- und Freiflächen des Vorhaben- und Erschließungsplans weitestgehend auf. Aus diesem Grund werden insbesondere Pflanzgebote getroffen. Hierbei soll im Osten die geplante Fläche für Stellplätze von der Bebauung, den Gartenbereichen sowie der öffentlichen Verkehrsfläche abgegrenzt werden. Zum Erhalt der Durchgrünung im Gebiet und zum Schutz der Bepflanzungen sind die zu pflanzenden Hecken zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die festgesetzten Laubgehölze und einheimische Sträucher können z.B. die Gärten zu den Nachbarn abgrenzen, die Terrassen eingrünen oder die Gartenfläche gliedern. Zum Schutz und zur Förderung der Vögel werden zudem vogelfreundliche Heckengehölze festgesetzt.

Steingärten sind aus ökologischer und städtebaulicher Sicht nicht erwünscht und werden daher nicht zugelassen. Das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg ist zu beachten

6.6.9 Artenschutz

Um keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszulösen, dürfen Rodungen und Gehölzrückschnitte nur innerhalb eines bestimmten Zeitraums zulässig. Außerdem werden zum Schutz und zur Förderung von Vögeln Nisthilfen festgesetzt, die im Garten umgehängt werden müssen.

Teil B - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften

7. Begründung örtliche Bauvorschriften

7.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans "Theodor-Storm-Straße 17" überein (s. Teil B-1, Kapitel 3). Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B-5).

7.2 Ziele der Planung

Die allgemeinen Ziele der Planung sind in Teil B-1, Kapitel 5 ausführlich dargelegt. In Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften wird insbesondere auf die Einbindung des neuen Baukörpers in das Ortsbild Wert gelegt.

In diesem Sinne sind insbesondere Vorschriften zur Dachgestaltung, Materialität und Farbigkeit, Beschränkung der Zulässigkeit von Werbeanlagen, zu Einfriedungen, Plätzen für Abfallsammelbehälter, Antennen und Niederspannungsleitungen vorgesehen.

7.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

■ Fassadengestaltung

Um einen einheitlichen Gebietscharakter zu sichern, werden Anforderungen an die Gestaltung der Fassaden der Gebäude in Form von Materialvorgaben und Farbtönen getroffen. Die Vorschrift zur Fassadengestaltung ist dem konkreten Vorhaben nachempfunden, ermöglicht jedoch einen weiteren Spielraum. Die Verwendung von Materialien mit reflektierenden und glänzenden Eigenschaften sind zur Vermeidung von Blendungen nicht zulässig.

Schrille (aufdringliche) Farben in Form von reinen Primär- und Sekundärfarben, Neonfarben sowie glänzende Farben sind zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zur Vermeidung einer aufdringlichen Gestaltung ausgeschlossen. Sie treten gestalterisch zu stark in Erscheinung und können das Ortsbild stören.

■ Dachgestaltung

Die Festsetzung zur Dachneigung, Dachform, Dachneindeckung und Firstrichtung orientieren sich an die Bestandsgebäude, das konkrete Bauvorhaben und der Bebauung in der Umgebung.

Aus diesem Grund ist die Verwendung von engobierten, lackierten und glänzenden Materialien aus Verkehrssicherheitsgründen und zum Schutz der Nachbarn vor Blendwirkungen bei der Dacheindeckung nicht zugelassen.

Um zu hohe Dachneigungen zu begrenzen, wird eine Spannbreite festgesetzt, die sich an den Gebäudebestand und am konkreten Vorhaben anpasst. Durch die Festsetzung der Firstrichtung wird der Wechsel der Trauf- und Giebelständigkeit der Bestandsgebäude aufgenommen und das neue Gebäude in das Straßenbild eingefügt.

Aus allgemein ökologischen Gründen und dem Ziel des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden wird die Begrünung der Flachdächer bei Garagen, Carports und Nebenanlagen festgeschrieben. Als Nebeneffekt wird damit auch eine Minderung bzw. Rückhaltung des Regenwassereintrags in das Entwässerungssystem erreicht. Für den Fall, dass auf dem Flachdach der Garage Maßnahmen zur Gewinnung von regenerativer Energie vorgenommen werden sollen, kann von der Verpflichtung zur Dachbegrünung entbunden werden.

7.4 Werbeanlagen

Im Sinne einer ruhigen Gestaltung werden Werbeanlagen in ihrer Lage, Größe und Art auf ein städtebaulich verträgliches Maß minimiert. Zum Schutz des Verkehrs und der angrenzenden Bebauung und der Insekten und Vögel wird bewegte Werbung und Wechselwerbung nicht zugelassen. Ebenso unzulässig sind Fahnenmasten und Pylone, da sie das städtebauliche Ortsbild durch ihre Größe und Gestalt beeinträchtigen würden

7.5 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke, Plätze für bewegliche Abfallbehälter, Gestaltung von Einfriedungen

■ Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke

Zur Bewahrung einer Durchgrünung im Gebiet, sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Vegetationsfläche anzulegen.

■ Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Aus gestalterischen Gründen und zur Wahrung des Ortsbildes sind vom öffentlichen Straßenraum oder von Nachbargrundstücken einsehbare Abfallsammelbehälter einzuhausen oder zu begrünen.

■ Einfriedungen

Zur einheitlichen Gestaltung im Gebiet werden die Höhe und die Materialien der Einfriedungen sowie die Höhe der Sichtschutzelemente eingeschränkt. Im Sinne eines offenen und begrünten Ortsbildes werden nur lebende Einfriedungen aus Laubgehölzern mit oder ohne darin einbezogenen Drahtzäunen zugelassen. Außerdem sind Zäune aus offenen Strukturen bis maximal 1 m Höhe zugelassen. Sichtschutzelemente im Bereich der Balkone und Terrassen dürfen die Höhe von 2,30 m nicht überschreiten.

7.6 Antennen und Niederspannungsfreileitungen

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und der architektonischen Fassadengestaltung sind Außenantennen (inkl. Satellitenempfangsanlagen) nur auf den Dächern der Gebäude zulässig und müssen einen Mindestabstand zum Dachrand einhalten. Außerdem müssen neue Niederspannungsleitungen unterirdisch geführt werden.