

Teil B Begründung

Teil B: Begründung

B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	24
1. Anlass der Planung	24
2. Verfahren.....	25
3. Räumlicher Geltungsbereich	27
4. Einordnung in übergeordnete Planungen.....	27
4.1 Landesentwicklungsplanung.....	27
4.2 Regionalplanung	27
4.3 Flächennutzungsplanung.....	28
4.4 Verbindliche Bauleitplanung.....	28
5. Bestandsanalyse	28
5.1 Gelände	28
5.2 Altlasten	29
5.3 Erschließungssituation.....	29
5.4 Vorhandene und angrenzende Nutzungen.....	30
6. Ziele der Planung.....	31
6.1 Grundzüge der Planung	31
6.2 Planungskonzept.....	31
6.3 Fließender und ruhender Verkehr	32
6.4 Technische Erschließung	33
6.5 Artenschutz.....	33
6.6 Grünordnung	33
6.7 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	34
 B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften.....	 40
7. Begründung der örtlichen Bauvorschriften	40

B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Anlass der Planung

Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Ettlingen beabsichtigt, im Stadtteil Ettlingenweiler im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine moderate Nachverdichtung der Mischgebietsfläche zu ermöglichen, welche das städtische Grundstück Flurstück 1122/15, das unmittelbar an der Seestraße liegt, und eine nördlich davon an der Grenze zum Außenbereich gelegene Teilfläche des Grundstücks Flurstück 1122/37 umfasst.

Angesichts der vormals durch das Plangebiet durchlaufenden 20kV-Freileitung wurde im Bebauungsplan "Nördlich der Seestraße" nur eine maximale Gebäudehöhe von 6 m zugelassen, durch den Wegfall der Freileitung und der Verlegung als Erdkabel innerhalb der Seestraße soll die Höhenentwicklung im Plangebiet an die Höhen der umgrenzenden Bebauung angepasst werden, da nun keine Rücksicht mehr auf die 20 KV-Freileitung genommen werden muss.

Änderungen zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan "Nördlich der Seestraße" ergeben sich damit insbesondere in Bezug auf die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und zur Höhe baulicher Anlagen.

Zudem erfolgt eine Anpassung der bisherigen Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen ("Baufenster") in Abhängigkeit mit Flächen für Nebenanlagen.

Planungsalternativen

Die Stadt Ettlingen hat mit Beschluss des Gemeinderates am 16.03.2016 den sogenannten "Wohnbauflächenatlas Ettlingen 2016" verabschiedet, der insbesondere die weitere Stärkung der Innenentwicklung durch Aktivierung städtischer Grundstückspotenziale in Ettlingen zum Ziel hat. In diesem Rahmen wurden verschiedene Innenentwicklungspotenziale der Stadt Ettlingen untersucht, bewertet und mit einem Entwicklungsziel versehen. Insoweit wurden für die Gesamtmarkung Ettlingens verschiedenste Flächenalternativen untersucht und gegeneinander durch den Gemeinderat abgewogen.

Die betroffene Mischgebietsfläche ist ebenfalls im Wohnbauflächenatlas enthalten und weist hinsichtlich der städtebaulichen Bewertungskriterien eine sehr gute Eignung auf. Zudem ist die Fläche mit dem Hinweis versehen, dass die Einschränkung durch die Freileitung entfallen kann. Unabhängig vom Titel des strategischen Konzeptes "Wohnbauflächenatlas" schließt dies Mischgebiete nicht aus. Vorgesehen ist daher die Festsetzung eines Mischgebietes. D.h. neben der

Wohnnutzung, sollen auch gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlichen stören, ermöglicht werden. Eine Änderung gegenüber dem heutigen geltenden Bebauungsplan "Nördlich der Seestraße" aus dem Jahr 1990 ist damit nicht beabsichtigt.

Auch vor dem Hintergrund der Entwicklung der Wohnbevölkerung ("WiE 2035") ist die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in Ettlingen mit einem möglichst geringen Flächenverbrauch von zentraler Bedeutung. Aus diesem Grund sollen neben gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlichen stören, auch weiterhin Wohnnutzung ermöglicht werden. Im Übrigen muss sich die künftige Bebauung im Geltungsbereich nach der allgemeinen Zweckbestimmung im Mischgebiet richten, d.h. Nutzungsvorstellungen, die zu einem "Übergewicht" einer der beiden Hauptnutzungsarten "Wohnen" und "Gewerbe" führen können und die angestrebte qualitative und quantitative Nutzungsmischung verfehlen, würden der Mischgebietsfestsetzung widersprechen und müssten im Falle ihrer Unzulässigkeit umgeplant werden.

Darüber hinaus wird auch der nördlich anschließende Teilbereich des Grundstücks Flst-Nr. 1122/37 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen, da die Höhenrestriktion der 20kV-Freileitung auch diesen Teilbereich betrifft. Damit wird die Mischgebietsfläche des Bebauungsplans "Nördlich der Seestraße" vollständig überplant.

Die beiden genannten Grundstücke sind bereits heute als Mischgebiet festgesetzt. Diese Festsetzung beruht auf dem Bebauungsplan "Nördlich der Seestraße" aus dem Jahr 1990. An der Art der baulichen Nutzung (=Mischgebiet) ändert sich nichts. Mit der Mischgebietsfestsetzung soll ein städtebaulich verträglicher Übergang zwischen der gewerblichen Nutzung im Osten und der Wohnnutzung im Westen weiterhin gewährleistet werden. Nach dem Trennungsgrundsatz wäre es nicht sachgerecht, die angrenzende Gewerbefläche mit einem Gebiet zu konfrontieren, dem das Schutzniveau eines Allgemeinen Wohngebiets zukommt. Genauso wenig wäre es sachgerecht, die angrenzende Wohnbebauung gewerbegebietstypischen Immissionen auszusetzen. Dem trägt die nach § 6 Abs. 1 BauNVO erforderliche Nutzungsmischung Rechnung.

2. Verfahren

Da das Plangebiet im vorliegenden Fall zwar noch unbebaut, rechtlich aber gleichwohl kein Außenbereich mehr ist, weil es im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Nördlich der Seestraße" liegt und in diesem Plan bereits als Bauland festgesetzt ist, kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung

gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden (vgl. Teil B-1 Ziffer 2).

Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Im vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine klassische Nachverdichtung im Innenbereich.

Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 4 BauGB für ein beschleunigtes Verfahren sind erfüllt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von insgesamt 2.040 m². Die Summe einer künftig möglichen Bebauung beträgt im Mischgebiet ca. 1.224 m² in der Grundfläche (bei einer rechnerischen GRZ von 0,6 auf den Geltungsbereich bezogen). Entsprechend der zulässigen Ausnutzung liegt die Gebäudegrundfläche somit weit unterhalb der in § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB genannten Schwelle von 20.000 m².

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht.

Auch im beschleunigten Verfahren ist das spezielle Artenschutzrecht (Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 und ggf. Ausnahmemöglichkeiten nach § 45 Abs. 7 Satz 4,5 und Satz 2 BNatSchG) bereits im Bebauungsplanverfahren zu prüfen. Eine solche Prüfung bzw. Einschätzung und Bewertung des Planungsgebiets in Bezug auf den Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Arten wurde durchgeführt (vgl. Teil B-1 Ziffer 6.5 und Anlage B-7 Fachbeitrag Artenschutz).

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen. Ferner ist die Eingriffsregelung für solche Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten diese Eingriffe als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 0,2 ha liegt nördlich der Seestraße im Stadtteil Ettlingenweiler der Stadt Ettlingen. Er umfasst das städtische Grundstück Flst.-Nr. 1122/15 sowie den nördlich angrenzenden Teilbereich des privaten Grundstücks Flst.-Nr. 1122/37. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage Teil B-5) dargestellt.

4. Einordnung in übergeordnete Planungen

4.1 Landesentwicklungsplanung

Laut Landesentwicklungsplan (LEP) 2002 Baden-Württemberg vom 23.07.2002 liegt die Stadt Ettlingen mit seinem Stadtteil Bruchhausen im Mittelbereich Ettlingen im Verdichtungsraum Karlsruhe/Pforzheim in der Region Mittlerer Oberrhein.

Ettlingen liegt zwischen den Landesentwicklungsachsen Karlsruhe (- Pforzheim), und Karlsruhe - Rastatt - Gaggenau/Gernsbach (- Freudenstadt).

In der Landesplanung wird Ettlingen als Mittelzentrum ausgewiesen. Mittelzentren übernehmen die Bedarfsdeckung der gehobenen zentralörtlichen Versorgung und sind maßgebliche Kristallisationspunkte für wesentliche überörtliche Lebensbeziehungen der Bevölkerung innerhalb ihrer Verflechtungsbereiche.

Das Mittelzentrum Ettlingen weist Verflechtungen zur Region Nordschwarzwald, Mittelbereich Bad Wildbad und hier besonders zu den Gemeinden Bad Herrenalb und Dobel auf.

4.2 Regionalplanung

Das Plangebiet ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittlerer Oberrhein vom 13.03.2002 (genehmigt am 17.02.2003) als Siedlungsfläche (überwiegend Wohn- / Mischnutzung) im Bestand dargestellt. Der nördliche Teil des Plangebietes grenzt im Rahmen des Ausformungsspielraums des nicht parzellenscharfen Regionalplans an eine Grünzäsur an.

Direkt an das Plangebiet angrenzend befindet sich östlich eine Siedlungsfläche mit überwiegend gewerblicher Nutzung im Bestand, im Süden und Westen werden weitere Siedlungsflächen mit überwiegend Wohn- / Mischnutzung im Bestand dargestellt.

Die Siedlungsflächen an der Seestraße werden nördlich, östlich und südlich von der Grünzäsur umschlossen. Die im Regionalplan als Ziel festgelegte Grünzäsur

soll die Freiraumstruktur sichern und eine bandartige Siedlungsentwicklung verhindern.

Im Osten an der gewerblich genutzten Fläche vorbei verläuft eine Straße für den regionalen Verkehr (L 607), weiter westlich verläuft eine Eisenbahn-Hauptstrecke.

4.3 Flächennutzungsplanung

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe 2010, rechtsgültig seit der Veröffentlichung am 24.07.2004 und aktualisiert im November 2017, als gemischte Baufläche dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

In der unmittelbaren Umgebung vom Plangebiet werden im Osten gewerbliche Bauflächen, im Süden weitere gemischte Bauflächen und im Westen Wohnbauflächen ausgewiesen. Nördlich sowie südlich der ausgewiesenen gemischten Bauflächen befinden sich landwirtschaftliche Flächen, die auch als Landschaftsschutzgebiet (Kinzig-Murg-Rinne zwischen Ettlingen und Malsch) dargestellt sind.

4.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt in Teilen im Geltungsbereich des seit 1990 rechtskräftigen Bebauungsplans "Nördlich der Seestraße". Dieser setzt in dem zur Überplanung vorgesehen westlichen Bereich als Art der baulichen Nutzung Mischgebiet fest. Als Maß der baulichen Nutzung sind eine Grundflächenzahl von 0,6 sowie eine Geschossflächenzahl von 1,0 und eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 6 m festgesetzt. Zudem sind die offene Bauweise sowie die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Die bislang rechtsgültigen Festsetzungen des Bebauungsplans "Nördlich der Seestraße" werden im Überlagerungsbereich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans "Nördlich der Seestraße II" nach dessen Inkrafttreten ersetzt. Die Festsetzungen im östlichen Bereich des Bebauungsplans "Nördlich der Seestraße" werden nicht berührt und bleiben somit als eigenständige Festsetzungen bestehen.

5. Bestandsanalyse

5.1 Gelände

Das Gelände im Plangebiet ist relativ eben.

5.2 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen im Altlastenkataster der Stadt Ettlingen kartiert und bekannt.

Östlich vom Plangebiet befindet sich eine Kfz-Werkstatt, die die nördliche Teilfläche des Geltungsbereiches (Flst.-Nr. 1122/37) zum Teil als Kfz-Aufstellflächen nutzt.

5.3 Erschließungssituation

5.3.1 Fließender und ruhender Verkehr

Das Plangebiet liegt an der Seestraße, die in unmittelbarer Nähe im Osten an die Landesstraße 607 (L 607) anbindet. Die L 607 schließt im Norden über die Autobahnanschlussstelle Ettlingen an die Autobahn 5 (A 5 Frankfurt am Main – Basel) an. Über die Seestraße und Dorfwiesenstraße im Westen vom Plangebiet besteht zudem eine Anbindung an das Stadtteilzentrum von Ettlingenweiler.

Somit ist eine örtliche, regionale und überregionale Erreichbarkeit des Plangebiets gewährleistet.

Im öffentlichen Raum ist entlang der Seestraße ein straßenbegleitendes Parken möglich, hier sind seitliche Parkplätze ausgewiesen.

5.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) ist vom Plangebiet aus über die ca. 200 m entfernten Bushaltestelle 'Seestraße' zu erreichen. Die Bushaltestelle wird von der Buslinie 104 (Waldprechtsweiler - Malsch - Sulzbach - Oberweiler - Ettlingenweiler - Ettlingen) der Nahverkehr Mittelbaden Walz GmbH bedient.

In Ergänzung zu der Buslinie weist der Bahnhof Bruchhausen Verbindungen für den regionalen und überregionalen Schienenverkehr auf. Das Plangebiet ist ca. 750 m vom Bahnhof Bruchhausen entfernt. Dieser bietet u.a. Anschlussmöglichkeiten an die Kernstadt Ettlingen im Norden sowie Verbindungen zu Karlsruhe, Weingarten (Baden) und Bruchsal im Norden sowie zu Raststatt und Forbach (Schwarzwald) im Süden.

5.3.3 Radverkehr und Fußgänger

Fußgänger und Radfahrer können das Plangebiet über das öffentliche Straßennetz erreichen.

5.3.4 Technische Erschließung

Da das Plangebiet von Bebauung umgeben ist, bestehen bereits Wasser-, Abwasser- sowie Stromleitungen. Neubauten können an die bestehende technische Infrastruktur angeschlossen werden.

5.4 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

5.4.1 Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Stadtteil Ettlingenweiler. Im Siedlungsbereich zwischen der Bahnstrecke Karlsruhe-Rastatt und der L 607.

Der östliche Teil des Plangebiets ist vollständig versiegelt und wird als Verkehrsfläche genutzt. Der nördliche Teilbereich weist eine Wiesenfläche auf, die als Kraftfahrzeugstandplatz des angrenzenden Autohauses genutzt wird. Das übrige Plangebiet weist derzeit ebenfalls eine Wiesenfläche auf.

Zum Begehungstermin für die artenschutzrechtliche Einschätzung des Geländes im September 2018 wies das Plangebiet wenige kleinere Bäume und Gehölzbestand sowie eine dichte und hochstehende Wiesenfläche auf. Mittlerweile wurde der vorhandene Gehölzbestand weitestgehend entfernt und die Wiesenfläche gemäht.

5.4.2 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

Nördlich des Plangebietes bestehen landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Osten grenzen gewerbliche Nutzungen an das Plangebiet an. Hier befinden sich u.a. ein Autohandel und eine Kfz-Werkstatt, die mit dem gesamten Leistungsspektrum einer Kfz-Werkstatt ausgeführt wird, sowie ein Reifenhandel. Im Süden und Westen befinden sich überwiegend Wohnnutzungen.

Im erweiterten Umfeld des Plangebiets befinden sich zudem ein Computerfachgeschäft, ein Tourenskiverleih und ein Gastronomiebetrieb.

Westlich des Plangebietes in ca. 750 m Entfernung befindet sich der Bahnhof Bruchhausen.

6. Ziele der Planung

6.1 Grundzüge der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll im Sinne einer moderaten Nachverdichtung die im Wohnbauflächenatlas der Stadt Ettlingen enthaltene Fläche mit einer Mischnutzung bebaut werden und somit der potenzielle Nachverdichtungsbereich des Wohnbauflächenatlas der Stadt Ettlingen für die Innenentwicklung genutzt werden. Mischgebiete, dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Eine reine oder "übergewichtige" Wohnnutzung ist nicht angestrebt. Vielmehr soll, wie vorstehend in B-1, Ziff. 1, bereits ausgeführt, eine qualitative und quantitative Nutzungsmischung realisiert werden.

Vor allem die Änderung des Maßes der baulichen Nutzung passt sich an aktuelle Bedürfnisse an und macht die Überplanung des derzeit bestehenden Bebauungsplans "Nördlich der Seestraße" aus dem Jahr 1990 notwendig.

Im Bebauungsplan sollen folgende Planungsgrundsätze beachtet werden:

- ▶ Ermöglichung einer behutsamen Nachverdichtung durch Bebauung von Baulücken und Brachen im innerörtlichen Bereich,
- ▶ konfliktfreie Eingliederung der Mischbebauung in die umgebende Nutzungsstruktur durch die Ermöglichung eines nutzungsverträglichen Nebeneinanders von Wohnen und Arbeiten,
- ▶ Regelung der notwendigen Schallschutzmaßnahmen um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen,
- ▶ Regelung notwendiger privater Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken,
- ▶ die Einhaltung des Gebotes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch die Umsetzung einer angemessen dichten Bebauung.

6.2 Planungskonzept

Durch die Überplanung der bislang rechtsgültigen Festsetzungen des Bebauungsplans "Nördlich der Seestraße" soll eine moderate Nachverdichtung im Zuge der Aktivierung dieses Flächenpotenziales zwischen gewerblich genutztem Areal im Osten und Wohnbebauung im Westen durch eine größere Höhenentwicklung für die Bebauung ermöglicht werden.

Die Festsetzung als einheitliches Mischgebiet soll ein nutzungsverträgliches Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten sichern. Dies auch im Hinblick auf die

Knappheit von Gewerbeflächen. Hierdurch wird die umliegende gemischte Nutzung zwischen Wohnen und gewerblicher Nutzung aufgegriffen und ein Gebietstyp festgesetzt, der insoweit auch als Puffer zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung dient.

Die westlich vom Plangebiet aus liegende Wohnnutzung wird somit zusätzlich von der rein gewerblichen Nutzung östlich des Plangebietes getrennt. Die künftige Bebauung im Geltungsbereich hat sich nach der allgemeinen Zweckbestimmung im Mischgebiet zu richten. Das Plangebiet ist bereits heute als Mischgebiet festgesetzt. Diese Festsetzung beruht auf dem Bebauungsplan "Nördlich der Seestraße" aus dem Jahr 1990. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ändert sich nichts. Auf vorstehend B-1, Ziff. 1, wird verwiesen.

Damit wird ein potenzieller Nachverdichtungsbereich zur Ermöglichung eines nutzungsverträglichen Nebeneinanders von Wohnen und Arbeiten für die Innenentwicklung genutzt. Durch die Überplanung des bestehenden Bebauungsplans "Nördlich der Seestraße" aus dem Jahr 1990 mit dem Ziel, eine größere Höhenentwicklung für die Bebauung zu ermöglichen, kann die Ausweisung neuer Bauflächen im Außenbereich reduziert werden.

Zur Vermeidung einer zu starken Verdichtung des Plangebiets und zur Sicherstellung einer angemessenen Durchgrünung sind nicht überbaubare Grundstücksflächen und Pflanzgebote festgesetzt. Diese dienen auch der Eingrünung des nördlichen Gebietsrandes im Übergang zur freien Landschaft. Hinsichtlich Körnung, Dichte und Höhenentwicklung orientiert sich die Planung an der vorhandenen Umgebungsbebauung.

6.3 Fließender und ruhender Verkehr

Für den fließenden Verkehr ergeben sich durch die Planung keine Änderungen. Das Plangebiet wird weiterhin über die Seestraße angebunden.

Auch im Bereich des Öffentlichen Personennahverkehrs sind durch die Planung keine Änderungen angedacht, an die derzeitige ÖPNV-Struktur wird festgehalten.

Die Stellplätze entlang der angrenzenden Verkehrsfläche (Seestraße) bleiben in ihrer Funktion erhalten. Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Durch die geplante Nutzung wird nicht von einer Verschärfung der Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ausgegangen.

6.3.2 Rad- und Fußweg

Die Erschließung für Radfahrer und Fußgänger ist auch weiterhin über die angrenzende Seestraße bzw. über die umliegenden öffentlichen Straßen gesichert.

6.4 Technische Erschließung

Durch die vorhandene Umgebungsbebauung sind Anschlussmöglichkeiten für Neubauten an die technische Infrastruktur gegeben.

6.5 Artenschutz

Im Rahmen der geplanten Nachverdichtung im Plangebiet wurde vom Büro für Landschaftsökologie und Gewässerkunde Dipl.-Biol. Ute und H.-J. Scheckeler eine Begehung des Geländes durchgeführt und daraufhin eine artenschutzrechtliche Stellungnahme erarbeitet (siehe Anlage B-7). Nach der ersten Begehung wurde ersichtlich, dass zwei weitere Begehungen zur speziellen artenschutzrechtlichen Abklärung hinsichtlich potentieller Vorkommen von Zauneidechsen notwendig sind.

Im Nachgang der zwei weiteren Kartierungstermine wurde ersichtlich, dass keine der Realisierbarkeit der Bebauungsplanung entgegenstehenden artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten sind, wenn Fällarbeiten außerhalb der Vogelbrutsaison (Oktober bis Februar) durchgeführt werden. Das Vorkommen von Zauneidechsen konnte trotz gut geeigneter Witterungsbedingungen und einer intensiven Nachsuche nicht bestätigt werden. Auf den Artenschutzbericht (siehe Anlagen B-7) sowie auf das Kapitel Umweltbelange (siehe B-3) wird verwiesen.

6.6 Grünordnung

Das Plangebiet soll zum Teil überbaut werden. Die Freifläche im Baugebiet 'Vorgärten' sowie die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind entsprechend der textlichen Vorschriften (siehe Teil A - 1, 1.6.5) zu begrünen und zu bepflanzen. Dadurch soll eine begrünte Einrahmung des Plangebietes zur Wohnbebauung im Westen, zur landwirtschaftlichen Nutzung im Norden und zur Seestraße im Süden erfolgen.

Die Befestigung von Flächen ist zum Schutz des Landschaftshaushalts zu minimieren. Im Rahmen des Bebauungsplans wird eine Entsiegelung im Bereich der offenen Stellplätze verfolgt, um dem Bodenschutz entgegenzukommen und den

natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen. Zusätzlich werden Maßnahmen zum Schutz von Insekten (insektenfreundliche Beleuchtung) sowie zum Schutz von Grundwasser (Ausschluss von Dachflächenmaterialien aus unbeschichtetem Kupfer, Zink und Blei) getroffen.

6.7 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

6.7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der im Bebauungsplan „Nördlich der Seestraße“ aus dem Jahr 1990 festgesetzten Mischgebietsfläche wird auch für den zur Überplanung vorgesehenen Bereich des Plangebiets ein Mischgebiet vorgesehen. Die Festsetzung eines Mischgebiets ermöglicht sowohl unter städtebaulichen Aspekten wie auch unter Immissionsschutzaspekten einen angemessenen Übergang bzw. Abgrenzung zwischen gewerblicher Nutzungen im Osten und Wohnnutzung im Westen. Dies entspricht auch der Darstellung im Flächennutzungsplan.

Im gesamten Plangebiet sind auch weiterhin Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO), da sie dem vorhandenen Gebietscharakter widersprechen würden und weitere Störungen und erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung, auch aus Gründen der Verkehrsvermeidung, unterbunden werden sollen. Die angrenzende Wohnnutzung soll geschützt werden. Demgemäß soll auch die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten in nicht überwiegend gewerblich geprägten Gebietsteilen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Durch die Nutzungsausschlüsse bleibt der Gebietscharakter des MI gewahrt; insbesondere sind weiterhin in ausreichendem Umfang gewerbliche Nutzungen möglich, um für das MI das in § 6 Abs. 1 BauNVO vorausgesetzte Mischungsverhältnis im Plangebiet zu erreichen.

6.7.2 Maß der baulichen Nutzung

■ Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) im MI soll eine zu starke städtebauliche Verdichtung im Gebiet vermeiden. Dabei orientiert sich die GRZ sowie die GFZ an dem für Mischgebiete nach BauNVO zulässigen Höchstmaß.

Die Zahl der Vollgeschosse ist im MI mit drei Vollgeschossen höher als die in der Umgebung vorhandenen zweigeschossigen Bestandsgebäude. Das dritte Geschoss

kann zur Abgrenzung zur gewerblich genutzten Fläche im Osten fungieren. Die Gebäudehöhe ist durch die Festsetzung einer absoluten Höhe ü.NN. von 127,80 m begrenzt.

Trotz der zugelassenen drei Vollgeschosse fügt sich die Bebauung, in Kombination mit der festgesetzten Dachform und der maximalen Gebäudehöhe, in die Umgebung ein. Die westlich an das Plangebiet angrenzende Reihenhausbauung weist eine Gebäudehöhe von ca. 128 m ü.NN. auf. Die Bebauung gegenüber dem Geltungsbereich südlich der Seestraße weist zum Teil etwas niedrigere (z.B. 126-127 m ü.NN.) und zum Teil höhere Gebäudehöhen (z.B. 128,89 m ü.NN.), als im Plangebiet zugelassen, auf. Aus diesem Grund werden drei Vollgeschosse im Zusammenspiel mit der Begrenzung der Dachform und der maximalen Gebäudehöhe als städtebaulich vertretbar erachtet.

■ Höhe baulicher Anlagen

Um die städtebauliche Struktur und das Maß der Bebauung zu regeln und um eine unverhältnismäßige Geschosshöhe zu verhindern, ist die maximale Gebäudehöhe baulicher Anlagen innerhalb des Plangebiets als Höhe über Normalnull festgesetzt.

Die Festlegung der Höhenentwicklung orientiert sich an den Bestandsgebäuden in der Umgebung und sichert damit die Anpassung der Neubebauung an die Umgebungsbebauung. Somit soll ein harmonisches Erscheinungsbild und ein Einfügen in die Umgebungsbebauung gewährleistet werden.

Um eine Flexibilität bei der Planung zu gewährleisten dürfen technisch notwendige Dachaufbauten und Anlagen zur Gewinnung von regenerativer Energie die zulässige Gebäudehöhe unter Beachtung der Regelungen der örtlichen Bauvorschriften (v.a. 2.1.2 Dachgestaltung) überschreiten.

6.7.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

■ Bauweise

Mit der Festsetzung der Bauweise wird die Struktur der zukünftigen Entwicklung des Gebietes definiert. Entsprechend der in der Umgebung vorhandenen offenen Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

■ Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen städtebaulich verträglich gegliedert. Durch die Ausweisung eines großen Baufensters wird eine flexible Bebauung ermöglicht. Um auch künftig eine zweckmäßige Bebauung des rückwärtigen Baubereichs zu ermöglichen, wird zudem das Baufenster im nördlichen Bereich vergrößert. Um eine Bündelung von Flächen für Nebenanlagen auf der der im Westen bestehenden Wohnnutzung abgewandten Seite zu unterstützen, wird das Baufenster außerdem im östlichen Bereich verkleinert.

6.7.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Um ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild zu erreichen und das unkontrollierte Durchwachsen der Grundstücksflächen zu vermeiden, sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO Stellplätze, Garagen und Carports nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Zuwege, Zufahrten, Anlagen zur Versickerung sowie Spielgeräte sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

Um eine gewisse Flexibilität der Grundstücksnutzung zu erreichen, werden zudem innerhalb der Fläche 'NA / St / Müll' Stellplätze, untergeordnete Nebenanlagen (für Abstellräume, Fahrradabstellanlagen, etc.) sowie Flächen für Abfallbehälter zugelassen.

Um negative Geräuscheinwirkungen in der Nachbarschaft so weit wie möglich einzuschränken, werden Flächen für Nebenanlagen auf der der im Westen bestehenden Wohnnutzung abgewandten Seite zugeordnet. Auch Wärmetauscher sind daher zur Wohnbebauung bzw. zu den Freibereichen des Baugrundstücks und zur Straße hin verboten.

6.7.5 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine schalltechnische Untersuchung der vorhandenen Verkehrslärmeinwirkungen aus dem Straßen- und Schienenverkehr im Umfeld des Plangebietes durchgeführt worden. Die gesamte Untersuchung und die Ergebnisse sind unter Anlage B-6 (Fachbeitrag Schall) zu finden.

Aufgrund des gewachsenen Nebeneinanders von gewerblichen Nutzungen und bestehenden Wohnnutzungen im Mischgebiet und in der Umgebung kann davon ausgegangen werden, dass keine unzulässigen Lärmkonflikte im Hinblick auf den

Anlagenlärm der vorhandenen Gewerbebetriebe vorliegen. Eine gesonderte Untersuchung des Gewerbelärms ist daher nicht notwendig.

Die Untersuchung der Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete im gesamten Plangebiet am Tag eingehalten, jedoch in der Nacht um bis zu 6 dB(A) überschritten werden. Auf Grund der verbleibenden Geräuscheinwirkungen aus dem Straßen- und Schienenverkehr sind Maßnahmen zum Schutz vor dem Verkehrslärm erforderlich. Im Ergebnis wird daher die Durchführung besonderer passiver Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. An den in der Nacht zum Schlafen dienenden Aufenthaltsräumen ist die Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen sicherzustellen. Die Festsetzungen sind aus dem Fachbeitrag Schall abgeleitet.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand lassen sich im Plangebiet aufgrund der vergleichsweise großen Entfernung zu der im Osten pegelbestimmenden Lärmquelle der L 607 nicht umsetzen. Des Weiteren lassen sich Gebäuderiegel als Abschirmmaßnahme aufgrund von möglicher Einzelhausbebauung auf dem bebaubaren Plangebiet ebenfalls nicht umsetzen.

6.7.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige 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.

■ Wasserdurchlässige Materialien

Um dem Bodenschutz entgegenzukommen und den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen, sind private Zufahrten und Zugänge, offene Stellplätze, Wege in Garten- und Grünanlagen sowie Hof- und Terrassenflächen mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, soweit dem wasserrechtlich nichts entgegensteht.

■ Unzulässige Dachflächenmaterialien

Zum Schutz vor schädlichen Schadstoffeinträgen in den Boden und das Wasser werden Dachflächen sowie Regenrinnen und Regenfallrohre aus unbeschichtetem

Metallen wie Kupfer, Zink und Blei ausgeschlossen, wenn sie nicht mit einer dauerhaften Schicht geschützt sind.

▪ **Leuchtmittel**

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

▪ **Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Aus gebietsgestalterischen Gründen, zur Minimierung der Eingriffe und zur Durchgrünung des Plangebietes ist die nicht überbaubare Grundstücksfläche 'Vorgarten' als Garten- und Grünfläche anzulegen, dabei darf die Vegetationsfläche nicht mit flächenbedeckenden Ziersteinen ausgeführt sein. Zusätzlich müssen dazu auch Baum- und Strauchpflanzungen erfolgen, die das Plangebiet 'begrünt' einrahmen sollen. Um einen geringfügigen Spielraum beim Standort der Einzelbäume zu ermöglichen, dürfen diese um bis zu 2 m von der Planfestsetzung abweichen.

Auf Koniferen soll aus gebietsgestalterischen Gründen und zum Schutz der Insektenvielfalt verzichtet werden, auch um Grünflächen mit ortsunüblichen Pflanzen zu vermeiden. Koniferen reduzieren das Nahrungsangebot für Insekten und Tiere (z.B. Bienen, Vögel und Schmetterlingen) und tragen durch ihr einheitliches Erscheinungsbild zu einer gewissen Vereinheitlichung bzw. Uniformierung der Gärten bei.

Aus allgemein ökologischen Gründen und dem Ziel des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden, wird die Begrünung bei Dächern mit keiner bzw. einer geringen Dachneigung bis 7° festgeschrieben. Als Nebeneffekt wird durch einen Substrataufbau von mindestens 12 cm auch eine Minderung bzw. Rückhaltung des Regenwassereintrags in das Entwässerungssystem erreicht.

▪ **Gehölzrodungen und Baumfällarbeiten**

Zum Schutz der Vögel während der Brutzeit ist das Roden und der Rückschnitt von Gehölzen nur innerhalb eines bestimmten Zeitraums zulässig.

▪ **Ökologische Baubegleitung**

Fäll- und Rodungsarbeiten sowie Bau- oder Abbrucharbeiten sind durch einen Fachgutachter ökologisch zu begleiten, um etwaige artenschutzrechtliche Betrof-

fenheit ausschließen bzw. notwendige vertiefende Untersuchungen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (LRA) festzulegen.

■ **Begrünungs- und Freiflächenplan**

Der Bebauungsplan ermöglicht die Nachverdichtung von heute noch unbebauten Grundstücken. Diese waren bisher insbesondere durch gewachsene Grünstrukturen geprägt. Die durch die Planung wegfallenden Bestandsstrukturen weisen eine gewisse Wertigkeit auf, weswegen verschiedene grünordnerische und naturschutzrechtliche Festsetzungen als kompensatorische Maßnahmen im Bebauungsplan gesichert werden.

Mit dem Bauantrag bzw. Kenntnissgabeverfahren ist ein Begrünungs- und Freiflächenplan einzureichen, der die Einhaltung dieser grünordnerischen und naturschutzrechtlichen Festsetzungen nachweist.

Durch die Festsetzung werden die Grundstücke aufgewertet und sollen zusätzlich einen positiven Beitrag zur Natur und dem Mikroklima leisten.

B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften

7. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

7.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans "Nördlich der Seestraße II" überein (s. Teil B-1 Kapitel 2). Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereichs 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 städtebauliche Einbindung neuer Baukörper in die umgebende Bebauung Wert gelegt.

7.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

■ Fassaden- und Wandgestaltung

Um einen einheitlichen Gebietscharakter zu sichern, werden Anforderungen an die Gestaltung der Fassaden der Gebäude in Form von Materialvorgaben und Farbtönen getroffen. Die Vorschriften sind so breit gewählt worden, dass eine individuelle und flexible Gestaltung ermöglicht wird. Die Verwendung von Materialien mit blendenden und glänzenden Eigenschaften sind aufgrund ihrer Blendungswirkung ausgeschlossen.

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

■ Dachgestaltung

Um zu hohe Dachneigungen bei Pultdächern zu verhindern, wird eine maximale Dachneigung festgesetzt. Durch die Zulässigkeit von Zwerchhäusern wird eine moderate Erweiterung der Wohnfläche ermöglicht. Aus gestalterischen Gründen müssen technisch notwendige Dachaufbauten und Anlagen für regenerative Energien wie Solarkollektoren und Photovoltaikmodule mit einem Mindestabstand zur Außenkante des Gebäudes errichtet werden.

Aus allgemein ökologischen Gründen und dem Ziel des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden, wird die Begrünung der Flachdächer festgeschrieben. Als Nebeneffekt wird damit auch eine Minderung bzw. Rückhaltung des Regenwassereintrags in das Entwässerungssystem erreicht.

■ Werbeanlagen

Im Sinne einer ruhigen Gestaltung werden Werbeanlagen in ihrer Größe und Anzahl auf ein städtebaulich verträgliches Maß begrenzt.

Die Regelungen zur Gestaltung von Werbeanlagen sollen zudem sicherstellen, dass die Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes sowie in der Umgebung nicht beeinträchtigt werden und gleichzeitig für das Mischgebiet ausreichende Werbemöglichkeiten eröffnet werden.

Um das Straßen- und Ortsbild nicht zu beeinträchtigen und Verkehrsteilnehmer nicht zu gefährden, sind Werbepylone und selbstleuchtende Werbeanlagen sowie drehbare Werbeträger oder solche mit wechselnden Motiven unzulässig. Lichtwerbung kann die Wohnqualität, die Architektur und das Ortsbild stören und ist daher für das Mischgebiet, das westlich und südlich an eine Wohnnutzung angrenzt, ausgeschlossen.

7.4 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke, Plätze für bewegliche Abfallbehälter, Einfriedungen und Antennen

■ Außenanlagen

Aus gestalterischen Gründen sollen von öffentlichen Verkehrsflächen sowie von Nachbargrundstücken einsehbare Abfallsammelbehälter bzw. Lagerplätze eingehaust oder eingegrünt werden. Sie sind auf der festgesetzten Fläche im östlichen Teil des Grundstückes unterzubringen. Um die Versiegelung des Plangebietes soweit wie möglich zu mindern sowie aus gestalterischen Gründen, sind begrünte und teilversiegelte Stellplätze vorgeschrieben. Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,5 m sind aus gestalterischen Gründen nur ausnahmsweise zulässig.

■ Einfriedungen

Einfriedungen sind grundsätzlich zulässig, damit private Bereiche von Nachbargrundstücken und vom öffentlichen Straßenraum abgeschirmt werden können. Um dennoch einen offenen Charakter zu wahren wird die Gestaltung bezüglich

der Materialität der Einfriedung eingeschränkt. Es sind nur Hecken aus Laubgehölzen gemäß Gehölzartenliste und Drahtgeflechte auf einer maximal 0,2 m hohen Sockelmauer zugelassen.

Zusätzlich werden Regelungen zur Höhe der Einfriedung getroffen. Aus gestalterischen Gründen sind Einfriedungen zur Straße hin bis zu einer maximalen Höhe von 0,9 m und zu den sonstigen Nachbargrundstücken bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m zugelassen. Zur landwirtschaftlichen Fläche im Norden (Außenbereich) ist ein Abstand einzuhalten.

Die in der Höhe reduzierte Einfriedung zur Straße hin, schafft einen offenen Charakter und greift analog dazu die Regelung im Bebauungsplan "Nördlich der Seestraße" auf.

■ Antennen

Um das Straßen- und Ortsbild nicht zu beeinträchtigen sind Außenantennen (inkl. Satellitenempfangsanlagen) nur auf den Dächern der Gebäude und zurückversetzt zur Außenwand zugelassen.

Teil A - 3 Umweltbelange

B - 3: Umweltbelange

Auf die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB kann gemäß § 13a BauGB verzichtet werden, da die festgesetzten Grundflächen insgesamt weniger als 20.000 m² betragen. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000-Gebieten) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes oder dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Aufgrund der Lage innerhalb bereits vorhandener Versiegelung und bestehender Nutzungen in der direkten Umgebung gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Fachbeitrag Artenschutz (Anlage B-7) lässt keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erwarten, welche dauerhaft der Realisierung der Planung entgegenstehen oder eine Planänderung zur Folge haben sollten. Als Präventionsmaßnahme sollen Fällarbeiten nur außerhalb der Vogelbrut- bzw. Fledermausaktivitätszeit erfolgen. Ergänzend wird auf den Fachbeitrag und die Hinweise zum Artenschutz (s. A-5) hingewiesen.

Die erwarteten Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt werden als gering erachtet, zumal das Plangebiet an Bestandsflächen angebunden wird.

Die Planung erreicht im Zusammenspiel mit der LBO eine Durchgrünung des Plangebietes, welche für die innerörtliche Lage ausreichend ist. Zum Schutz von Insekten sind insektenfreundliche Leuchtmittel festgesetzt.

Negative umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, die der Planung entgegenstehen könnten, sind nicht zu erwarten, insbesondere aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung in Anlehnung an die umgebende Bebauung.

Kulturdenkmale, die Umgebungsschutz genießen, sind von der Planung nicht betroffen. Umweltbezogene Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind nicht bekannt.

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen, die Risiken für die Umwelt ergeben, ist nicht ersichtlich. Erhebliche Emissionen, Abfälle oder Abwässer, die besonderer Regelungen bedürfen, sind durch das Plangebiet nicht zu erwarten.

Entgegenstehende Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen oder von Rechtsverordnungen zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität sowie sonstige Belange des Umweltschutzes oder ihre Wechselwirkungen, die das öffentliche Interesse an der Planung überwiegen oder der Planung sogar entgegenstehen, bestehen nicht oder sind nicht ersichtlich. Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB sind nicht bekannt.

Teil B - 4 Kenndaten der Planung

Kenndaten der Planung

Flächenverteilung	m ²
Mischgebiet	2.040
Gesamt	2.040

Teil B - 8 Verfahrensvermerke und Satzungstext

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Bundesnaturschutzgesetz

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. S S. 1328)

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 23. Juni 2015, geändert durch Artikel 8 des Gesetz vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1250)

Wasserhaushaltsgesetz

in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408)

Wassergesetz für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 3. Dezember 2013, geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1248)

Bundesimmissionsschutzgesetz

in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), geändert durch Gesetz vom 09. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) m.W.v. 15.12.2020

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (GBl. I S. 2334)

DIN 4109-1 und DIN 4909-2

DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen und DIN 4109-2 Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen in der Fassung vom Januar 2018

TA Lärm

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 ((GMBL Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 01. Juni 2017 (BANz AT 08.06.2017 B5)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Verfahrensvermerke

Verfahren

Aufstellungsbeschluss nach § 13a und § 2 Abs. 1 BauGB	am	27.03.2019
Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB, § 74 LBO	vom	12.04.2019
	bis	13.05.2019
Satzungsbeschluss nach 10 Abs. 1 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO	am	24.03.2021

Ausfertigung

Der Bebauungsplan wurde unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens als Satzung beschlossen.


Ettlingen, 25.03.2021


Johannes Arnold
Oberbürgermeister



Inkrafttreten

In Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO am 31.03.2021.


Wassili Meyer-Buck
Amtsleiter

