

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1. AUFGABE, NOTWENDIGKEIT UND ABGRENZUNG DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	1
2. BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB OHNE UMWELTBERICHT.....	3
3. ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN	4
3.1. Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003	4
3.2. Schutzgebiete.....	4
3.3. Artenschutz	4
4. VORHANDENE BAURECHTLICHE VORGABEN	4
4.1. Vorbereitende Bauleitplanung	4
4.2. Verbindliche Bauleitplanung.....	4
5. GEGENÜBERSTELLUNG DER BISHERIGEN UND DER GEPLANTEN FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN MIT BEGRÜNDUNG	5
6. ERNEUERBARE ENERGIEN / KLIMASCHUTZ.....	14
7. BODENORDNUNG / EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	15
8. STATISTIK.....	15

1. AUFGABE, NOTWENDIGKEIT UND ABGRENZUNG DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage in Langensteinbach im Eingangsbereich zum Gebiet und an der Straße „In den Schneidergärten“. Von dort zweigt eine kleine 3,5 m breite Stichstraße nach Norden ab. Die städtebauliche Situation stellt sich wie folgt dar:

Das Grundstück östlich der Stichstraße ist bebaut (Flst.-Nr. 8846) Im rückwärtigen Bereich der Stichstraße ist ebenfalls ein Baugrundstück (Flst.-Nr. 8841) bebaut. Zwei weitere vorhandene Grundstücke (Flst.-Nr. 8848 und 8848/1) können nach dem bisher geltenden Bebauungsplan nicht eigenständig bebaut werden, da es nur einen gemeinsamen Baubereich gibt, der auf dem damals geplanten Grundstückszuschnitt ausgerichtet war. Im Rahmen der Umlegung wurden die Grundstücke allerdings anders aufgeteilt. Der Straßenzuschnitt wurde verändert. Und zwischen den Grundstücken Flst.-Nr. 8841 und 8846 fand eine Grenzverschiebung statt. All diese Grenzveränderungen sollten 1986 durch ein Bebauungsplanverfahren bereinigt werden. Ebenfalls sollten bei der damaligen Planung für die Grundstücke Flst.-Nr. 8848 und 8848/1 jeweils eigenständige Baubereiche festgesetzt werden und für das Grundstück Flst.-Nr. 8846 eine Anpassung bzw. Vergrößerung des Baubereichs erfolgen.

Ein Aufstellungsbeschluss wurde damals gefasst und eine Änderungsplanung erarbeitet. Auch die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde durchgeführt. Leider wurde das Verfahren bisher nicht zu Ende geführt. Es hätte in der vorliegenden Form auch nicht zuende geführt werden können, da

die Planzeichnung den Mangel besaß, dass für die Grundstücke Flst.-Nr. 8848/1 und 8846 keine Nutzungsziffer innerhalb des Geltungsbereiches zugewiesen war. Neben den nachfolgend genannten städtebaulichen Gründen ist es auch aus diesem Grunde zwingend erforderlich, die damals beabsichtigte Planänderung auf Basis aktueller Rechtsgrundlagen (BauGB 2014 und LBO 2014) für das gesamte Plangebiet erneut zu bearbeiten.

Dabei sind folgende aktuelle städtebauliche Belange zu berücksichtigen, die zu weiteren Planänderungen führen. Im Einzelnen (nähere Begründung siehe auch Begründung der Festsetzungen):

1. Berücksichtigung des genehmigten Baubestandes (Kubatur des Gebäudes) auf dem Grundstück Flst.-Nr. 8846. Es ist städtebaulich geboten, den vorhandenen genehmigten Baubestand in die Planänderung aufzunehmen. Dabei soll das vorhandene Gebäude, welches zu Grundstück 8845 Grenzabstand einhält in seiner Lage und Form gesichert werden. So wird sichergestellt, dass eine Gebäudebreite von höchstens 9,5 m – wie bei den im Osten angrenzenden Kettenhäuser – nicht überschritten wird und so die Kubaturen in gleicher Form und Körnung verbleiben. Städtbaulich ist das Aufheben der Kettenbauweise (beidseitige Grenzebebauung) für dieses Eckgrundstück und seinen Hauptbaukörper vertretbar. Aufgrund der verbleibenden Anordnung des eingeschossigen Bauteils im Westen an der Grenze, wird in der Summe weiterhin ein einheitlicher Eindruck der Gebäudeabwicklung der Gebäude in den Schneidergärten 9 bis 17 vermittelt.
2. Bauweise und Einschränkung der Zahl der Wohneinheiten: Bisher gilt für die rückwärtigen Baugrundstücke die offene Bauweise, ohne weitere Konkretisierung (Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen). Damit gibt es für diese Bauweise nach dem bisher gültigen B-Plan auch keine Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten. Auch für Kettenhäuser ist nach altem Recht keine Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten festgesetzt. Aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen des Verkehrs wird es aber als erforderlich angesehen, die Bauweise - wie auch in anderen Bereichen des Bebauungsplan Schneidergärten - zu konkretisieren und nur Einzelhäuser für den Bestand bzw. Einzel- und Doppelhäuser bei Neuplanung zuzulassen und gleichzeitig die Zahl der Wohneinheiten auf maximal zwei Wohnungen pro Einzelhaus und maximal eine Wohnung pro Doppelhaushälfte zu fixieren. Ausnahme bildet das Grundstück Flst.-Nr. 8841. Dort sind bereits drei Wohneinheiten genehmigt. Auch hier soll der genehmigte vorhandene Baubestand planungsrechtlich gesichert werden.
3. Dachform und Dachneigung: Die im Planungsgebiet bestehenden Gebäude und die an das Planungsgebiet angrenzenden Gebäude sind allesamt mit Satteldächer oder Walmdächer errichtet. Für die zwei bisher noch unbebauten Grundstücke soll – im Übergang zwischen gewachsenem Ortsteil und dem Baugebiet Schneidergärten – ebenfalls diese Dachform festgesetzt werden. Damit kann im Umfeld der bestehenden Gebäude ein einheitliches Gestaltungsbild gesichert werden. Nach bisherigem Recht sind für die rückwärtigen Grundstücke geneigte Dächer zulässig. Die Einschränkung auf Satteldach und Walmdach mit einer Neigung von 35° bis 40° wird für vertretbar gehalten. Zum einen ist das Gebäude auf dem Grundstück Flst.-Nr. 8841 bereits mit einem Satteldach errichtet. Zum anderen wird durch die festgesetzte Dachform nicht die Ausnutzung der Grundstücke eingeschränkt.
4. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung: Aus verkehrlichen Gründen ist es erforderlich die Zahl der Stellplätze zu erhöhen. Die öffentlichen Verkehrsfläche ist im Bereich der Stichstraße äußerst knapp bemessen und für den sicheren Begegnungsverkehr Pkw/Radfahrer nicht ausreichend. Aufgrund der geringen Fahrbahnbreite ist kein Begegnungsverkehr zwischen Pkw möglich. Die

zunehmende Mobilität – auch mit Kraftfahrzeugen – spiegelt sich an einem erhöhten Stellplatzbedarf wider. Da die Parkmöglichkeiten auf öffentlichen Flächen im Planbereich auf Null reduziert wird, kann der Parkflächenbedarf nicht auf dem öffentlichen Weg befriedigt werden. Auch entlang der Straße in den Schneidergärten 9-17 sind keine Parkmöglichkeiten vorhanden und es kann aufgrund der Vielzahl bestehender Grundstückseinfahrten und -vorflächen und auch zur Sicherstellung des fließenden Verkehrs im Eingangsbereich zum gesamten Wohngebiet nicht dauerhaft auf der Straße geparkt werden. Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung ist notwendig, um den - auch durch die potentielle Neubebauung - zu erwartenden ruhenden Verkehr im Planungsgebiet selbst aufnehmen zu können. Andere öffentliche Parkflächen wie z. B. am Karl-Schöpfe-Platz sind nicht dafür ausgelegt, ruhenden Verkehr privater Baurundstücke aufzunehmen.

Für die Änderung wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 4 BauGB (ohne Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB) angewendet, da es sich um eine Innenentwicklung und Änderung im Bereich eines bestehenden Bebauungsplans handelt.

Die Planänderung umfasst die Grundstücke Flst.-Nr. 8841, 8846, 8847, 8848 und 8848/1. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

2. BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB OHNE UMWELTBERICHT

Es handelt sich um eine Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB für ein beschleunigtes Verfahren sind erfüllt. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung beträgt weniger als 0,5 ha.

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 § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Bebauungsplanänderung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

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. Siehe hierzu Ziff. 3.3 der Begründung.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei der Bebauungsplanänderung um zum Großteil bebaute Flächen handelt, sind durch die Planänderung keine Umweltbelange betroffen, die einer weiteren Prüfung bedürften.

3. ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN

3.1. Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 ist die Fläche als bestehender Siedlungsbereich ausgewiesen.

3.2. Schutzgebiete

Schutzgebiete sind nicht betroffen.

3.3. Artenschutz

Eine vertiefende Prüfung der Artenschutzbelange durch Übersichtsbegehung wird für entbehrlich gehalten. Bei den zwei unbebauten Grundstücken in vollständig bebauter Umgebung handelt es sich um Hausgärten, die als Wiese bzw. gärtnerisch genutzt werden. Wegen der vorhandenen Bäume und deren möglichen Besatz mit Vogelnestern oder Bruthöhlen wird vorsorglich die Festsetzung aufgenommen, dass die Gehölzbeseitigung außerhalb der Vogelbrutzeit (März – August), also im Zeitraum zwischen Oktober und Februar, erfolgen soll.

Sollten Gebäudeabriss und Gehölzbeseitigung innerhalb der Vegetationsperiode durchgeführt werden oder bestehen Anhaltspunkte für das Vorhandensein ganzjähriger Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten (Höhlenbrüter, Fledermäuse), ist vor Gebäudeabriss oder Gehölzbeseitigung gutachterlich zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bestehen.

Die Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG kann dadurch vermieden werden, so dass artenschutzrechtliche Konflikte nicht zu erwarten sind. Durch die Festsetzung, dass pro Baugrundstück ein Baum zu pflanzen ist, können mögliche Baumverluste ausgeglichen werden.

4. VORHANDENE BAURECHTLICHE VORGABEN


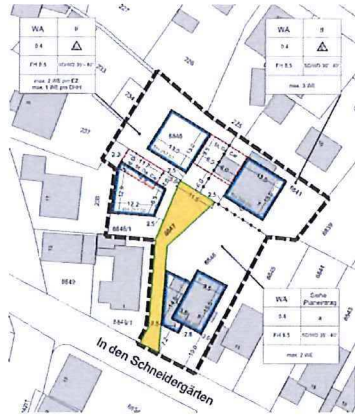
4.1. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Änderungsbereich ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe als Wohnbaufläche dargestellt. Die Bebauungsplanänderung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

4.2. Verbindliche Bauleitplanung

Für den Bereich der Änderung 2014 existiert der Bebauungsplan „Schneidergärten II“ in Kraft seit dem 30.08.1985 und „Schneidergärten II, 2. Änderung, in Kraft seit dem 01.09.1989 und „Schneidergärten II, 5. Änderung, in Kraft seit dem 24.04.1994 sowie die 1986 eingeleitete Planänderung, die nicht zum Abschluss gebracht wurde.

5. GEGENÜBERSTELLUNG DER BISHERIGEN UND DER GEPLANTEN FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN MIT BEGRÜNDUNG

	Bebauungsplan Schneidergärten II, in Kraft seit dem 30.08.1985 und „Schneidergärten II, 2. Änderung“, in Kraft seit dem 01.09.1989 und „Schneidergärten II, 5. Änderung“, in Kraft seit dem 24.04.1995	Bebauungsplan Schneidergärten II, Änderung 2014, Fassung vom 09.07.2018
		
Planzeichnung und planungsrechtliche Festsetzungen		
Verkehrsfläche	Entspricht nicht dem heutigen Zuschnitt	Angepasst auf aktuelles Kataster und Grundstückszuschnitt
Baubereich	Entspricht nicht den heutigen Grundstückszuschnitten	Angepasst auf das aktuelle Kataster und die planerischen Überlegungen von 1986
Art der Nutzung	WA	WA
Maß der Nutzung	Geschossflächenzahl 0,6	<p>Grundflächenzahl 0,4</p> <p>Die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten gelten uneingeschränkt.</p> <p><u>Begründung:</u> Das Maß der Nutzung wird heutzutage in Bebauungspläne in der Regel mit der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse oder/und der Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Diese Festsetzungsmethode erleichtert die Berechnungen und Überprüfungen zum Maß der Nutzung bei der Bauantragsstellung, insbesondere von Gebäuden in Hanglage. Aus diesem Grund soll für die vorliegende Bebauungsplanänderung diese Methode verwendet werden, auch wenn für das restliche Gebiet Schneidergärten die GFZ festgesetzt ist.</p>

		<p>Mit der üblicherweise für Allgemeine Wohngebiete festgesetzten GRZ von 0,4 wird die Obergrenze der BauNVO für Wohngebiete ausgeschöpft. Die festgesetzten Baugrenzen können unabhängig davon so fixiert werden, dass die GRZ von 0,4 nicht vollständig für den Hauptbaukörper ausgeschöpft werden kann. Das wird für unschädlich gehalten, denn maßgebend ist immer diejenige Festsetzung, die zuerst begrenzt, im vorliegenden Fall wäre dies der Baubereich. Aufgrund der Tatsache, dass der Baubereich für Bauteile und Vorbauten um 1,5 bzw. um 1,5 x 5 m und für Terrassen um 3,5 m überschritten werden kann, wird die Festlegung der Baufenster von 13 x 13 m bei gleichzeitiger Festsetzung einer GRZ von 0,4 für sachgerecht gehalten.</p>
	<p>Zahl der Vollgeschosse I + U für die rückwärtigen Grundstücke,</p> <p>II, I (je nach Planeintrag) für das Grundstück an der Straße in den Schneidergärten</p>	<p>II, bzw. I je nach Planeintrag</p> <p><u>Begründung:</u> Mit der Festsetzung von zwei Vollgeschossen wird klargestellt, dass auch das Untergeschoss (U) rechnerisch ein Vollgeschoss sein darf. Die früher angewandte Differenzierung von I + U oder I + D ist heutzutage nicht mehr üblich und kann durch die klare Zulassung von zwei Vollgeschossen ersetzt werden.</p> <p>Die Ausnutzung der Grundstücke wird damit geringfügig erhöht. (Bei der bisher geltenden GFZ von 0,6 hätte bei zwei Vollgeschossen lediglich eine GRZ von 0,3 überbaut werden können). Das kommt insbesondere den noch nicht bebauten Grundstücken zugute.</p> <p>Auch wenn die festgesetzten Baubereiche wiederum eine gewisse Einschränkung der Ausnutzung für den Hauptbaukörper bedeutet, verbleibt mehr Spielraum für die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO.</p> <p>Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird deshalb mit II für alle Hauptbaukörper im Planungsgebiet festgesetzt. Für den Teil der festgesetzten westlichen Grenzbebauung im Bereich des Grundstücks Flst.-Nr. 8846 wird ein Vollgeschoss zugelassen.</p>
	<p>Höhenlage der baulichen Anlage: Für 50 % der straßenseitigen und gesamten Trauflän-</p>	<p>Gerade für die rückwärtigen Grundstücke, die nicht mit einer Gebäudeseite entlang einer Straße angeordnet sind (hier gibt es kein Maß der</p>

	<p>ge eines Gebäudes wird als Höchstmaß eine Traufhöhe festgesetzt. Die Traufhöhe ergibt sich aus dem Maß der Oberkante Straße (Straßenbegrenzungslinie in Fassadenmitte) bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Unterkante Sparren)</p> <p>Sie beträgt im Einzelnen</p> <p>A 1) bei eingeschossigen Gebäuden talseits der Straße max. 4,00 m, gemessen in Fassadenmitte</p>	<p>Oberkante Straße in Fassadenmitte) ist die bisherige Festlegung zu den zulässigen Höhen nur schwer anzuwenden, da der Bezugspunkt nicht klar definiert werden kann.</p> <p>Im vorliegenden Fall soll deshalb die Firsthöhe als Obergrenze angegeben werden, die sich auf eine festgelegte Bezugshöhe als Höhe über NN bemisst. Die zulässige Bezugshöhe wurde für die bestehenden Gebäude anhand der Bauantragsunterlagen und für die noch unbebauten Grundstücke anhand der in der Straße liegenden Kanaldeckelhöhen ermittelt.</p> <p>Danach gilt für alle Gebäude eine Firsthöhe von 8,50 m, bezogen auf die in den Baubereichen angegebenen Bezugshöhen.</p> <p>Auf die Vorgabe einer Traufhöhe kann verzichtet werden. Diese bestimmt sich durch die zulässige Dachform und Neigung sowie durch die Größe des Baubereichs.</p> <p>Für das Grundstück Flst.-Nr. 8846 wird in der abweichenden Bauweise zusätzlich für den eingeschossigen Bauteil eine Höhe von 4,0 m in Gebäudemitte (Gebäudeseite, die sich entlang des öffentlichen Weges abwickelt) bezogen die Straßenhöhe festgesetzt. Diese Festsetzungsart ist hier möglich, da die Grenzbebauung direkt entlang der bestehenden Stichstraße zulässig und dort auch bereits vorhanden ist.</p>
Bauweise	<p>Für die rückwärtigen Grundstücke gilt bisher die offene Bauweise ohne weitere Einschränkung.</p> <p>Für das Grundstück Flst.-Nr. 8846 gilt bisher Kettenhaus, d.h. Häuser mit zwischenliegenden mindestens 3 m breiten Garagen oder anderen maximal eingeschossigen Gebäudeteilen. Hierfür ist Grenzbebauung zwingend.</p>	<p>Für den bebauten vorhandenen Bestand im rückwärtigen Bereich wird offene Bauweise, nur Einzelhäuser festgesetzt. Für die unbebauten Grundstücke werden Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.</p> <p>Diese Einschränkung erfolgt aufgrund der beengten Verkehrsverhältnisse und aus städtebaulichen Gründen. Eine Verdichtung mit z.B. Reihenhäusern oder Mehrfamilienhäusern wird somit gezielt ausgeschlossen.</p> <p>Für das Grundstück Flst.-Nr. 8846 wird entsprechend der Baugenehmigung abweichende Bauweise festgesetzt. Danach gilt die offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, mit einer zulässigen eingeschossigen Grenzbebauung an der westlichen Grundstücksgrenze (Länge max. 11,</p>

		50 m und Höhe max. 4,0 m, gemessen ab der Höhe Straßenhinterkante in Gebäudemitte bis zum oberen Abschluss der Dachhaut).
Überbaubare Grundstücksfläche	Keine Überschreitungsregelung enthalten.	<p>In der vorliegenden Bebauungsplanänderung sollen Überschreitungsregelungen für untergeordnete Bauteile und Vorbauten aufgenommen werden.</p> <p>Es handelt sich hierbei um geringfügige Überschreitungsmöglichkeiten, die keine nachbarrechtlichen Auswirkungen haben, da die nach LBO vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten sind.</p> <p><u>Begründung:</u> Eine Überschreitung der Baugrenzen für Bauteile und Vorbauten soll zulässig sein, um für die äußere Gestaltung der Gebäude eine gewisse Flexibilität einzuräumen. Es wird dabei auf die in der LBO verwendeten Maße zurückgegriffen. Terrassen ohne Überdachungen dürfen die Baugrenze zudem um maximal 3,5 m überschreiten.</p>
Stellung der baulichen Anlagen	Nicht in der Planzeichnung festgesetzt. Gemäß Textfestsetzung ist die Hauptfirsrichtung parallel oder rechtwinklig zur Straßenbegrenzungslinie vorzunehmen.	Die Vorgabe, dass die Hauptfirsrichtung parallel oder rechtwinklig zur Straßenbegrenzungslinie vorzunehmen ist wird übernommen.
Anzahl der Wohneinheiten	Weder bei der offenen Bauweise noch bei der Kettenbauweise war die Anzahl der Wohneinheiten beschränkt.	<p>Aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen wird es für erforderlich gehalten, die Anzahl der Wohneinheiten zu beschränken. Die Beschränkung wird aufgrund der charakteristischen prägenden Umgebung und der beengten Situation hergeleitet. Es ist städtebauliches Ziel, die bestehende Einzelhausstruktur der bebauten Grundstücke zu sichern und auf die unbebauten Grundstücke zu übertragen. Eine größere Zahl von Wohneinheiten würde Verkehrsprobleme entlang des schmalen Stichwegs deutlich verschärfen. Dies gilt es aus städtebaulicher und verkehrlicher Sicht zu vermeiden. Pro Einzelhaus sind danach zwei Wohneinheiten, pro Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig.</p> <p>Genehmigter Bestand wird berücksichtigt. Für das Grundstück Flst.-Nr. 8841 wird deshalb die zulässige Zahl der Wohneinheiten auf drei erhöht.</p>

		<p>Klarstellung: Das bestehende Ladengeschäft im Wohn- und Geschäftshaus Schneidergärten 9 zählt aufgrund seiner Nutzung rechnerisch nicht zur Anzahl der Wohneinheiten.</p>
Garagen, Stellplätze, Carports	<p>Die Lage der Einzelgaragen ist in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans angegeben.</p>	<p>Die Lage der Einzelgaragen wird annähernd übernommen. Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb des Baubereichs und in den für sie ausgewiesenen Flächen zulässig. In der Planzeichnung sind Flächen dafür ausgewiesen, in denen je nach Planeintrag Garagen, Carports und Stellplätze unterzubringen sind. Der Abstand dieser Flächen zur Erschließungsstraße beträgt in der Regel 5,0 bis 6,0 m. Damit besteht vor den Garagen oder Carports ausreichend Stauraum für die weitere Unterbringung von Fahrzeugen und gleichzeitig kann eine sichere Ein- und Ausfahrtssituation geschaffen werden.</p> <p>Da auf dem Grundstück Flst.-Nr. 8846 keine Flächen für Garagen, Carports und Stellplätzen ausgewiesen sind, sind diese auf diesem Grundstück nur innerhalb des Baubereichs zulässig. Für Stellplätze wird – im Übrigen für alle innerhalb des Plangebiets liegenden Grundstücke – zusätzlich die Möglichkeit geboten, diese auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Dies geschieht vor dem Hintergrund den notwendigen privaten Parkverkehr geordnet auf den Grundstücken unterzubringen und damit die schmale Stichstraße von ruhendem Verkehr freizuhalten. Damit kann die derzeit schon praktizierte und sinnvolle Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den privaten Baugrundstücken sichergestellt werden.</p> <p>Die Lage der Stellplätze auf dem Grundstück soll jedoch insofern eingeschränkt werden, dass diese Stellplätze nur bis zu einer Tiefe von 8,00 m gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie angeordnet werden dürfen. Die Tiefe von 8,00 m resultiert aus der schmalen Zufahrtsbreite.</p>
Nebenanlagen	<p>Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von § 14.1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.</p>	<p>Nebenanlagen sind auf den Baugrundstücken zulässig.</p> <p><u>Begründung:</u> Die bisherige Festlegung entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an die Grundstücksnutzung, insbesondere nicht, wenn die Baubereiche wie im vorliegenden Fall relativ</p>

		<p>eng gefasst sind.</p> <p>Nebenanlagen wie z.B. Gartenhäuser, Holzunterstände usw., die dem Nutzungszweck des Baugrundstücks dienen, sind bauliche Anlagen, die typischerweise auf Baugrundstücken errichtet werden. Sie sind im Übrigen im Plangebiet bereits heute schon anzutreffen. Aus diesem Grund sollen künftig Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, also auf dem gesamten Baugrundstück zulässig sein.</p> <p>Aus gestalterischen Gründen ist zu öffentlichen Straßen ein Abstand von 1,0 m einzuhalten.</p>
Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Nicht festgesetzt	<p>Es werden folgende Maßnahmen mit folgender Begründung festgesetzt:</p> <p>Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig. Diese Dachinstallationen sind die mit weitem Abstand bedeutendste Quelle für die Belastung von Oberflächenwasser (und damit der Böden und des Grundwassers) mit diesen, in größerer Konzentration toxischen, nicht abbaubaren Schwermetallen. Durch den Verzicht auf diese Materialien bzw. durch geeignete Beschichtung wird diese Beeinträchtigung vermieden.</p> <p>Stellplatzflächen, Zufahrten und Wege auf den privaten Grundstücksflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Splittfugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke, wasserdurchlässige Pflaster o.ä.) herzustellen. Bei Verwendung dieser Bauweisen können die Funktionen des gewachsenen Bodens (z. B. Filterung, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Pflanzenstandort) vom Belag zumindest teilweise übernommen werden.</p> <p>Zum Schutz brütender Vögel bzw. um Verbotsstatbestände nach BNatschG verhindern zu können, dürfen Rodungs- und Baumfällarbeiten nur außerhalb des Brutzeitraums (März bis August) durchgeführt werden. Alternativ kann vor Rodung eine gutachterliche Prüfung auf Besatz erfolgen. Bei negativem Befund könnte dann nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde auch während der Brutzeit gerodet werden.</p>
Standorte für die Neuanpflanzung von Bäumen	Im zeichnerischen Teil ist auf jedem Grundstück der Kettenhausbebauung ein Standort für	Die Vorflächen der schmalen Kettenhausgrundstücke werden in der Regel für die Zufahrten zu den Garagen und für Hauszugänge benötigt. Aus

	<p>die Neuanpflanzung eines Baums festgesetzt. Bislang wurden diese Baumstandorte nicht umgesetzt.</p>	<p>diesem Grund sind Baumstandorte häufig nur im rückwärtigen Bereich der Grundstücke anzutreffen, die zumindest aus ökologischer Sicht mindestens gleichwertig zu betrachten sind. Aus diesem Grund soll mit der Bebauungsplanänderung auf die Festsetzung eines Baumstandortes im zeichnerischen Teil verzichtet werden. Anstelle dessen wird aufgenommen, dass je Grundstück mindestens 1 Baum entsprechend der beiliegenden Pflanzliste (Anlage) zu pflanzen ist. Damit kann die Durchgrünung des Gebiets weiterhin gewährleistet und der Verlust an Bäumen innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden.</p>
<p>Örtliche Bauvorschriften Es werden nur diejenigen Bauvorschriften aufgeführt, die für die Planänderung relevant sind</p>		
<p>Dachform und Dachneigung Dacheinschnitte und Gauben</p>	<p>Festgesetzt ist bisher geneigtes Dach. Einseitige Pultdächer sind nicht zulässig. 25° bis 45°, bei Reihen- und Doppelhäusern zwingend 38°. Bei Einzelhäusern ist alternativ eine Dachneigung von 20° bis 30° kombiniert mit 60° zulässig.</p> <p>Dacheinschnitte und Gauben dürfen 50 % der Trauflänge nicht überschreiten.</p>	<p>Sattel- und Walmdach mit 35° bis 40°</p> <p><u>Begründung:</u> Unter Berücksichtigung der vorhandenen Dachformen in der Umgebung werden für die Planänderung Satteldächer und Walmdächer mit 35° bis 40° Dachneigung festgesetzt, analog zur 6. Änderung des Bebauungsplans „Schneidergärten“ (Dachform im Bereich der Mozartstraße).</p> <p>Die Festsetzungen zur Dachneigung sind im vorliegenden Fall unter Berücksichtigung der Angrenzungen an den alten vorhandenen Ortssetzer zu betrachten und zu begründen. Dort ist die dominierende Dachform Satteldach oder Walmdach mit mehr als 35° Dachneigung. Die Gebäude im und am Rand des Planungsgebiets auf den Grundstücken Flst.-Nr. 8849/1, 8846 und 8841 sind mit einer Dachneigung von 38° und mehr gebaut. Auch die im Norden angrenzenden Gebäude (an der Friedhofstraße haben alle eine Dachneigung von mehr als 35°).</p> <p>Um ein einheitliches Gestaltungsbild der Dachlandschaft innerhalb der vorhandenen Bebauung sicherzustellen soll für die zwei zusätzlichen Baumöglichkeiten diese Dachform gewählt werden. Dabei ist es unerheblich ob Satteldach oder Walmdach ausgeführt wird. Deshalb soll zusätzlich die Möglichkeit eines Walmdachs aufgenommen werden. Die Einschränkung der zulässigen Dachform und Dachneigung auf 35°- bis 40° wird für vertretbar gehalten.</p> <p>Ergänzt wird, dass für eingeschossige Anbauten</p>

		<p>auch Flachdächer zulässig sind. Diese Ausformung entspricht heutigen architektonischen Standards. Ebenfalls analog zur 5. Änderung werden die zulässigen Dachaufbauten geregelt, so dass aus gestalterischer Sicht ein harmonisches Einfügen der Dachlandschaft sichergestellt ist.</p> <p>Für Garagen und Nebenanlagen sind geneigte Dächer und Flachdächer zulässig. Eine extensive Begrünung der Dächer von Garagen und Nebenanlagen wird empfohlen, sofern diese nicht für begehbbare Balkone oder Terrassen genutzt werden.</p> <p>Zur Sicherung des gestalterischen Einfügens von Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, werden entsprechende Regelungen aufgenommen. Diese sind bei allen Dachneigungen gestattet. Auf geneigten Dächern sind die Anlagen allerdings in der Neigung der Dachfläche zu errichten. An Fassaden sind nur senkrecht angebrachte oder in die Fassaden integrierte Anlagen zulässig.</p>
Werbeanlagen	Werbeanlagen und Automaten sind genehmigungspflichtig. Sie sind ausschließlich in Verbindung mit einem Geschäftsbetrieb zulässig und dürfen nur auf dem Geschäftsgrundstück selbst und hier lediglich im Erdgeschossbereich untergebracht werden.	Zur Sicherung des gestalterischen Einfügens werden folgende übliche Regelungen zu Werbeanlagen aufgenommen. Sie sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Eigenständige Werbeanlagen ab einer bestimmten Größe (> 0,5 m²) sind ausgeschlossen und Werbeanlagen mit wechselnden Lichteffekten, beweglicher Schrift- oder Bildwerbung sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.
Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke	Die privaten Grünflächen sind spätestens zwei Jahre nach Gebrauchsabnahme anzulegen und zu unterhalten.	Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wie in allen Baugebieten üblich grünordnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Davon ausgenommen sind alle zulässigen baulichen Anlagen sowie Zufahrten und Zugänge.
Abfallbehälterstandplätze	Müllbehälter sind in die baulichen Anlagen bzw. Grundstückseinfriedungen zu integrieren. Türen von Müllboxen dürfen nicht in öffentliche Wege schlagen.	Abfallbehälterstandplätze sind durch berankte Pergolen oder Hecken in mindestens der Höhe der Abfallbehälter einzugrünen. Mit dieser örtlichen Bauvorschrift wird sichergestellt, dass Abfallbehälterstandplätze entsprechend gestaltet werden.

Abgrabungen und Aufschüttungen	<p>Gestaltung der Außenanlagen:</p> <p>Die Geländebeziehungen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.</p> <p>Die Krone der Aufschüttungen und die Sohle der Abgrabungen dürfen nicht mehr als 1,0 m über bzw. unter der vorhandenen natürlichen Geländeoberfläche liegen. Davon ausgenommen sind Aufschüttungen gemäß Abs. 3 und die im Bebauungsplan schematisch und nachrichtlich dargestellten Flächen.</p> <p>Abgrabungen und Aufschüttungen bedingt durch den öffentlichen Straßen- und Wegbau, sind auf dem Grundstück zu dulden.....</p> <p>Stützmauern aus Beton, die höher sind als 1,5 m, sind durch geeignete Kletter- und Rankgewächse einzugrünen.</p>	<p>Das Plangebiet liegt in einem leicht geneigten Gelände. Es ist deshalb wichtig, die gestalterischen Regelungen insbesondere zum Übergang zu den Nachbargrundstücken beizubehalten. Danach sind Höhenunterschiede zum Nachbargrundstück durch Abböschungen und/oder durch Stützmauern auf dem eigenen Grundstück auszugleichen und aufeinander abzustimmen. Die Krone der Aufschüttungen und Sohle der Abgrabungen dürfen nicht mehr als 1,5 m über bzw. unter der vorhandenen Geländeoberfläche liegen.</p> <p>Da alle Straßen gebaut sind, ist die Festlegung entbehrlich.</p> <p>Im Gebiet der Planänderung sind keine Stützwandhöhen von mehr als 1,5 m notwendig. Auf die Festsetzung kann deshalb verzichtet werden.</p>
Einfriedungen	Keine zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan für Hecken enthalten.	Auf eine Festlegung wird verzichtet. Die Zulässigkeit von Einfriedungen richtet sich so nach Landesbauordnung (LBO) und Nachbarrecht. Dort sind ausreichende Vorgaben für Einfriedungen enthalten.
Anzahl der Stellplätze	Keine örtliche Bauvorschrift enthalten. Damit gilt LBO (1 St pro Wohneinheit)	<p>Erhöhung auf 1,5 St pro Wohneinheit. Ergeben sich in der Summe der notwendigen Stellplätze Bruchteile, so wird die Zahl der Stellplätze aufgerundet.</p> <p>Eine Ausnahme stellen Wohnungen bis maximal 40 m² dar, für die nur ein Stellplatz errichtet werden muss.</p> <p><u>Begründung:</u> Die Festsetzung wird aus verkehrlichen Gründen aufgenommen. Aufgrund der begrenzten verkehrlichen Situation (Stichstraße mit 3,5 m Breite), die das Abstellen von Fahrzeugen im Straßenraum nicht ermöglicht, wird die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden not-</p>

		<p>wendigen Stellplätze für Wohnungen auf 1,5 Stellplätze festgesetzt.</p> <p>Damit wird ausreichend Fläche für das Abstellen von Fahrzeugen auf den privaten Grundstücken entstehen. Eine zusätzliche Beeinträchtigung durch parkende Fahrzeuge im öffentlichen Straßenraum wird daher so weit wie möglich vermieden. Auf die Ausführungen in Ziffer 1 wird verwiesen.</p> <p>Auch aus Sicht der Polizeibehörde wird die Erhöhung der Stellplatzpflicht für erforderlich angesehen und ausdrücklich begrüßt.</p> <p>In Kombination mit der Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten kann so die städtebauliche und verkehrliche Funktionalität des Plangebiets - mit seinem bestehenden schmalen Stichweg - sichergestellt werden.</p>
--	--	--

6. ERNEUERBARE ENERGIEN / KLIMASCHUTZ

Durch die BauGB-Klimanovelle 2011 wurden zur Stärkung des Klimaschutzes u.a. eine Klimaschutzklausel (§ 1 Abs. 5 Satz 2), sowie ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt. Die Klimaschutzklausel erweitert die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und aus Kraft-Wärme-Kopplung, fügt Sonderregelungen für die Windenergienutzung ein und erleichtert insbesondere die Nutzung von Fotovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden. Klimaschutz und Klimaanpassung sind nunmehr ausdrücklich abwägungsrelevante Belange in der Bauleitplanung und daher im Verhältnis zu den anderen Belangen der Bauleitplanung gleichberechtigt gegeneinander und untereinander sachgerecht abzuwägen. Eine Planungspflicht wird dadurch allerdings nicht ausgelöst.

Die Fläche, die durch den vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung überplant wird, wird nicht als gemeindeklimatisch relevant eingestuft. Der Gebäudesektor ist für die Verringerung klimaschädlicher Emissionen von entscheidender Bedeutung. Die Ziele der EU bzw. der Bundesregierung bis 2020 die Energieproduktivität um 20% zu steigern und die CO₂-Emissionen um mind. 20% gegenüber dem heutigen Niveau zu senken, lassen sich nur erreichen, wenn das erhebliche Einsparpotenzial im Verbrauchssektor Raumheizung und Warmwasserbereitung konsequent genutzt wird. Dazu wäre idealerweise eine Ausrichtung aller Gebäude nach Süden mit ausreichenden Abständen untereinander sinnvoll.

Mit dem Bebauungsplan sollen allerdings keine Festsetzungen zur zwingenden Nutzung regenerativer Energien getroffen werden. Die Entscheidung, welche Energiestandards und welche Arten erneuerbarer Energien auf den privaten Baugrundstücken eingesetzt werden, bleibt den Bauherren vorbehalten. Jedoch wird in der Begründung unter Ziff. 6.2 ausdrücklich beschrieben, dass die Errichtung technischer Anlagen zur Solarenergienutzung auf den Dachflächen zulässig ist. Des Weiteren stehen der Nutzung von regenerativen Energien keine Festsetzungen entgegen oder erschweren diese. Im Rahmen der Hinweise (Ziff. 5) wird auf die zwingenden Vorgaben des Energiefachrechts verwiesen.

Die Vorgaben des Bebauungsplanes ermöglichen eine den Klimaschutzziele entsprechenden Bebauung der Grundstücke.

7. BODENORDNUNG / EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die Grundstücke befinden sich mit Ausnahme des Straßengrundstücks in privatem Eigentum. Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

8. STATISTIK

Gesamtfläche Geltungsbereich ca. 2.468 m²

davon:

Wohnbaufläche ca. 2.235 m²

Straßenfläche ca. 233 m²