

Teil B Begründung

Teil B: Begründung

B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	14
1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung.....	14
2. Verfahren.....	14
3. Räumlicher Geltungsbereich	14
4. Einordnung in übergeordnete Planungen.....	14
4.1 Landesentwicklungsplanung und Regionalplanung	14
4.2 Flächennutzungsplanung.....	15
4.3 Verbindliche Bauleitplanung.....	15
5. Bestandsanalyse	15
5.1 Gelände	15
5.2 Erschließung.....	15
5.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen und Gebäude	16
6. Ziele der Planung.....	16
6.1 Grundzüge der Planung und Nutzungskonzept	16
6.2 Erschließung.....	17
6.3 Grünordnung und Artenschutz	17
6.4 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	17
B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften.....	20
B - 3: Umweltbelange	22

B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans möchte die Gemeinde Marxzell die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung einer Wohnbebauung ermöglichen, welche die bestehende städtebauliche Umgebung angemessen berücksichtigt. Die Bebauungsplanung dient der Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich eines bestehenden Bebauungsplans aus den 1960er Jahren, der zur Ermöglichung der beabsichtigten baulichen Entwicklung für den Teilbereich überplant wird.

2. Verfahren

Bei der Bebauungsplansplanänderung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden soll. Dieses Verfahren darf für Bebauungspläne verwendet werden, die der Innenentwicklung oder Maßnahmen der Innenentwicklung, der Nachverdichtung oder der Wiedernutzbarmachung von Flächen dienen und die festgelegten Grenzen der überbaubaren Grundstücksfläche nicht überschreiten. Das Verfahren wird ohne frühzeitige Beteiligung durchgeführt.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften liegt innerhalb der Ortslage des Marxzeller Ortsteils Schielberg an der Scheffelstraße. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nummer 233 und 233/1 ganz und teilweise das Flurstück Nummer 234/1. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B-5) dargestellt.

4. Einordnung in übergeordnete Planungen

4.1 Landesentwicklungsplanung und Regionalplanung

Laut Landesentwicklungsplan 2002 vom 23.07.2002 liegt die Gemeinde Marxzell im Mittelbereich Ettlingen in der Randzone um den Verdichtungsraum Karlsruhe/Pforzheim in der Region Mittlerer Oberrhein zwischen den Landesentwicklungsachsen Karlsruhe (- Pforzheim) und Karlsruhe - Rastatt - Gaggenau/Gernsbach (-Freudenstadt).

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein vom 13.03.2002 (genehmigt am 17.02.2003) wird Pfaffenrot zusammen mit dem Ortsteil Schielberg als Erholungsort prädiktiert. Das Plangebiet ist als Siedlungsfläche im Bestand mit überwiegender Wohn- und Mischnutzung dargestellt, südlich grenzt ein regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung an. Unweit östlich liegt ein schutzbedürftiger Raum für Natur und Landschaftspflege sowie ein Naturschutzgebiet.

4.2 Flächennutzungsplanung

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) 2030 des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe (genehmigt durch Erlass vom 31. Mai 2021) wird das Plangebiet als Wohnbaufläche Bestand ausgewiesen, an welche eine Wohnbaufläche in Planung angrenzt. Südlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Die Planung wird somit aus dem FNP entwickelt.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des bestehenden Bebauungsplans "Ammenäcker" aus dem Jahr 1963, der im Jahr 1965 geändert (bzw. ergänzt) wurde. Dargestellt sind im Wesentlichen Baugrenzen und Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

5. Bestandsanalyse

5.1 Gelände

Das Gelände verläuft hangig und fällt nach Osten und Nordosten um einige Meter ab.

5.2 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Marxzeller Straße, in welche die Scheffelstraße unmittelbar östliche des Plangebiets einmündet, an den überörtlichen Verkehr angebunden.

Die Anbindung für den Rad- und Fußverkehr wird über das bestehende öffentliche Straßennetz sichergestellt. Die Scheffelstraße ist als Mischverkehrsfläche ausgebildet.

Unweit nördlich des Plangebiets befindet sich die Bushaltestelle Rathaus, über

welche die Linie 154 an den Bahnhof Marxzell anbindet.

Das Plangebiet liegt im innerörtlichen Bereich. Somit stehen Anschlussmöglichkeiten an die technische Infrastruktur in den umliegenden Straßenzügen zur Verfügung.

5.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen und Gebäude

Das Plangebiet stellt eine Grünfläche dar, es besteht keine Bebauung. Umliegend besteht ein Einfamilienhausgebiet. Der Ortsrand mit angrenzenden Grünflächen befindet sich unweit im Südosten.

6. Ziele der Planung

6.1 Grundzüge der Planung und Nutzungskonzept

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans möchte die Gemeinde Marxzell die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung einer Wohnbebauung ermöglichen, welche die bestehende städtebauliche Umgebung angemessen berücksichtigt. Dabei sind folgende Planungsgrundsätze von Bedeutung:

- Steuerung verträglicher Nutzungsoptionen,
- Ermöglichung moderner Kubaturen für Einfamilienhausbebauung,
- Berücksichtigung der dörflichen Prägung der Umgebung.

Das Plangebiet liegt innerörtlich umgeben von bestehenden Siedlungsstrukturen, welche im Wesentlichen auf Grundlage von Bebauungsplänen aus den 1960er Jahren entstanden sind. Der Zuschnitte und die Größe der beiden Baugrundstücke entsprechen der Umgebung weitgehend. Da in den umliegenden Bestandsbebauungsplänen mit planerischen Restriktionen sehr zurückhaltend umgegangen wurde, soll auch in dem vorliegenden Bebauungsplan Wert auf die planerische Zurückhaltung gelegt werden. Gleichzeitig soll die Planung eine zeitgemäße Ausnutzbarkeit der Grundstücke durch größere (bzw. kompaktere) Einfamilienhaus-Gebäudekubaturen in zweigeschossiger Bauweise mit entsprechenden Trauf- und Firsthöhen ermöglichen. Wichtig ist auch keine zu großen Baukörper (z.B. als Mehrfamilienhaus in offener Bauweise, Doppelhaus- oder Reihenhäuser) zuzulassen, da diese nicht in die umliegende Siedlungsstruktur hineinpassen würden.

6.2 Erschließung

Die Erschließung im Plangebiet erfolgt (wie umliegend) über die Langenalber bzw. Scheffelstraße. Im Kreuzungsbereich dieser Straßen mit der Marxzeller Straße sollen aus Gründen der Verkehrssicherheit keine Zufahrten zugelassen werden.

Die notwendigen Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken entsprechend den Vorgaben der örtlichen Stellplatzsatzung nachzuweisen.

Hinsichtlich des öffentlichen Personennahverkehrs werden durch die Planung keine Änderungen erzeugt. An der derzeitigen ÖPNV-Struktur wird festgehalten.

Die Erschließung für den Fuß- und Radverkehr ist über die im Plangebiet und angrenzend liegenden Straßen und Wege gesichert.

Grundsätzlich sollen die Anschlussmöglichkeiten an die technische Infrastruktur durch die angrenzenden Erschließungsstraßen (wie für die umliegende Bebauung) genutzt werden.

6.3 Grünordnung und Artenschutz

Grünordnerisch wird eine grundstücksbezogene Mindestbegrünung durch Pflanzverpflichtung sichergestellt. Außerdem werden Vorgaben für den Bodenschutz durch versickerungsfähige Stellplatzflächen vorgegeben. Weitere Maßnahmen auf dem Flurstück 233/1 dienen der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange bzw., dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der beabsichtigten Bebauung entgegenstehen.

6.4 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

6.4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der in der unmittelbaren Umgebung vorhandenen Wohnnutzung wird für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Zur Sicherung der Wohnnutzung und um zu starke Beeinträchtigungen, insbesondere der umgebenden Wohngebiete, auszuschließen, wird von der Möglichkeit der Feinsteuerung im Sinne des § 1 Abs. 6 BauNVO Gebrauch gemacht. Dadurch sollen Störungen und erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung, auch aus Gründen der Verkehrsvermeidung, verhindert werden. Daher sind im Plangebiet Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen unzulässig. Die wertvollen Innenbereichsflächen sollen den zulässigen Nutzungen vorbehalten werden.

6.4.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhenlage baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) entspricht der zulässigen Überbaubarkeit der Grundstücke durch bauliche Hauptanlagen entsprechend der umliegenden Grundstücke des Bebauungsplans 'Ammenäcker' und den Orientierungswerten für Obergrenzen nach § 17 BauNVO. Ergänzend gilt §19 Abs. 4 der BauNVO. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei begrenzt und schafft in Verbindung mit der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe eine umgebungsverträgliche Gebäudehöhe und -struktur.

Um die städtebauliche Struktur und das Maß der Bebauung zu regeln und um eine unmaßstäbliche Ausnutzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse zu verhindern, ist sowohl die maximale Trauf- als auch die maximale Firsthöhe innerhalb des Plangebietes festgesetzt. Die Festlegung der Höhenentwicklung sichert die Anpassung der Neubebauung an die Umgebungsbebauung und gewährleistet ein harmonisches Erscheinungsbild. Die maximalen Gebäudehöhen sollen in Verbindung mit der zulässigen Dachform und der Firsthöhe ein zu hohes Gebäude verhindern.

6.4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Um eine umgebungsverträgliche Baustruktur zu sichern ist eine offene Bauweise als Einzelhäuser festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen städtebaulich verträglich gegliedert. Sie definieren die zukünftige Struktur der Bebauung zur Langenalber Straße durch eine gestaffelte Struktur, wie sie auch nördlich angrenzend besteht. Zur Scheffelstraße hin ist, wie im südlich angrenzenden Grundstück auch, eine vom Straßenkörper zurückgesetzte Bauweise festgesetzt.

Bei Terrassen, die Teile der Hauptnutzung sind, ist es städtebaulich verträglich, dass sie bis zu einer definierten Nähe von 1,5 m an die angrenzenden Grundstücke herangebaut werden, wenn sich hieraus keine Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen ergibt (z.B. durch eine Überdachung).

6.4.4 Zahl der Wohnungen

Der Bebauungsplan sieht eine Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude vor und orientiert sich dabei an die Umgebungsbebauung. Ohne diese Einschränkung wären in Wohngebäuden eine größere Zahl von Wohneinheiten zulässig, die auch ein höheres Verkehrsaufkommen

und einen größeren – auf der Grundstücksfläche nachzuweisenden – Stellplatzbedarf erwirken würden, die nicht verträglich mit der umliegenden Bebauung wären.

6.4.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nicht überdachte Stellplätze müssen einen Mindestabstand zur Scheffelstraße und der Langenalber Straße von 2 m einhalten, um einen ausreichenden Wenderadius beim Ausfahren eines üblichen PKWs sicherzustellen. Beide Straßenflurstücke sind knapp über 4 m breit.

Die Unzulässigkeit von Garagen im Vorgartenbereich dient der Freihaltung dieses Bereichs von Überbauung und damit der städtebaulichen Ordnung.

Die Errichtung von Tiefgaragen in den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen würde zu einer nicht beabsichtigten hohen Flächenversiegelung am Gebietsrand führen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind (wie in der Umgebung auch) nicht geregelt.

6.4.6 Verkehrsflächen, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Die zeichnerisch dargestellten öffentlichen Verkehrsflächen dienen der Sicherung der Grundstücke entsprechend der bestehenden Scheffelstraße im Süden. Dies bedeutet nicht, dass die Grundstücke auch aus der Scheffelstraße erschlossen werden müssen.

Im Kreuzungsbereich der Langenalber Straße, der Scheffelstraße und der Marxzeller Straße werden aus Gründen der Verkehrssicherheit keine Zufahrten zugelassen.

6.4.7 Maßnahmen zum Schutz von Boden, zum Artenschutz und Bepflanzungen

Um dem Bodenschutz entgegenzukommen und den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen, sind die privaten Flächen für oberirdische nicht überdachte Stellplätze –soweit dem wasserrechtlich nichts entgegensteht – mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Zudem sollen somit u.a. die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung reduziert werden.

Aus gebietsgestalterischen Gründen und zur Minimierung der Eingriffe im Plan-

gebiet wird eine Mindestbegrünung vorgeschrieben, die über den grünordnerischen Anforderungen der umliegenden Grundstücke des Bebauungsplans 'Ammenäcker' liegt.

Die Festsetzung, dass auf dem Flurstück 233/1 bei Entfall des bestehenden Laubbaumes insgesamt fünf Nisthilfen für Vögel (Höhlenbrüter, Nischen- und Halbhöhlenbrüter) bzw. Baumhöhlen für bewohnende Fledermausarten fachgerecht auf dem eigenen Grundstück sind, oder diese ausnahmsweise auch bei entsprechender vertraglicher Sicherung im näheren Umfeld des Grundstücks fachgerecht angebracht werden dürfen, dient der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (siehe Fachbeitrag Artenschutz).

B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften

7. Begründung örtliche Bauvorschriften

7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zur Dachneigung und zur Dachform orientieren sich an der Bebauung in der Umgebung und ermöglichen zudem einen weiteren Spielraum zur Gestaltung. Um zu hohe und nicht mehr zeitgemäße Dachneigungen zu begrenzen, wird eine Spannweite festgesetzt, die besonders sehr steile Dachneigungen der Hauptdachflächen der Hauptgebäude verhindert. Zudem sichern die Vorgaben eine geordnete städtebauliche Gesamtgestaltung der Bebauung ohne die Nutzungsmöglichkeiten zu stark einzuschränken.

Die Verwendung von glänzenden Materialien sind aus Verkehrssicherheitsgründen und zum Schutz der Nachbarn vor Blendwirkungen nicht zugelassen. Von der Festsetzung ausgenommen werden Photovoltaik- und thermische Solaranlagen.

7.2 Stützmauern

Da das Gelände zum Teil sehr hangig ist wird ein Maximalmaß von städtebaulich vertretbaren Stützmauern vorgegeben, um zu hohe ortsbildunverträgliche Geländestützmauern zu reglementieren. Da es immer auch möglich ist, dass Gelände durch mehrere Stützmauern zu terrassieren, wird ein Mindestabstand vorgegeben der hierbei einzuhalten ist. Ein städtebaulich vertretbarer Abstand ergibt sich hierbei aus der Höhendifferenz der gestaffelt stehenden Mauern.

7.3 Gestaltung unbebauter Flächen, Abfallsammelbehälter, Antennen und Niederspannungsfreileitungen

Zur Bewahrung einer Durchgrünung im Gebiet, sind die nicht überbauten Grundstücksflächen als Vegetationsfläche anzulegen. Dazu zählen insbesondere Rasen- und Gartenflächen sowie Beete.

Aus gestalterischen Gründen und zur Wahrung des Ortsbildes sind vom öffentlichen Straßenraum oder von Nachbargrundstücken einsehbare Abfallsammelbehälter einzuhausen oder zu begrünen. Nicht hierzu zählen temporär zur Abholung abgestellte Müllabfallbehälter an der Straße.

Zum Schutz der architektonischen Fassadengestaltung sind Außenantennen (inkl. Satellitenempfangsanlagen) nur auf den Dächern der Gebäude zulässig.

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und der architektonischen Freiraumgestaltung müssen neue Niederspannungsleitungen unterirdisch geführt werden.

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 Schutzzwecke 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 innerörtlichen Lage und geringen Größe der zu erwartenden Überbauung 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.

Die erwarteten Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie der Landschaft und der biologischen Vielfalt werden als gering erachtet, da es sich um ein geringflächiges vollständig erschlossenes Gebiet in der Ortslage handelt. Negative umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, die der Planung entgegenstehen könnten, sind auf Grund der Art der baulichen Nutzung nicht zu erwarten. 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.