Teil B Begründung

Teil B - Begründung

B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen 21

1. Anlass der Planung 21

2. Räumlicher Geltungsbereich 21

3. Einordnung in übergeordnete Planungen 22

3.1 Landesentwicklungsplanung 22

3.2 Regionalplanung 22

3.3 Flächennutzungsplanung 22

3.4 Verbindliche Bauleitplanung 22

4. Bestandsanalyse 23

4.1 Gelände 23

4.2 Erschließungssituation 23

4.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen 23

5. Ziele der Planung 24

5.1 Grundzüge der Planung 24

5.2 Nutzungskonzept 24

5.3 Erschließung 24

5.4 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen 24

B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften 29

B - 3: Umweltbelange 32

B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Anlass der Planung

Anlass der Bebauungsplanung bildet der Wunsch zum Bau eines Wohngebäudes auf nach bestehendem Planungsrecht nicht überbaubarer Grundstücksfläche dem Flurstück 2686/1 am Speyerpfad. Für dieses Mehrfamilienhaus soll zu dessen detaillierten Steuerung eine vorhabenbezogene Bebauungsplanung erfolgen. Die Schaffung von Wohnraum im innerörtlichen Bereich durch Innenentwicklung dient der Vermeidung von Landschaftsverbrauch und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Ziel der Planung ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, welcher der geordneten städtebaulichen Entwicklung und dem Ziel der Innenentwicklung Rechnung trägt. Daher werden die seitlich angrenzenden Flurstücke, die nicht Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans sind, in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen. Durch die Einbeziehung der Nachbargrundstücke wird eine gleichwertige homogene Weiterentwicklung der Bautypologie des Vorhabens sowie angrenzend hierzu gewährleistet. Die bestehende Raumkante wird aufgegriffen und ein einheitlicher Vorgartenbereich wird gesichert.

Hierbei wird berücksichtigt, dass auf der gegenüberliegenden Straßenseite sowie weiter östlich (Flurstück 2684/1) bereits Bebauungsplanänderungen mit gegenüber der Ursprungsplanung angepasster städtebaulicher Typologie (Doppelhäuser bzw. rückwärtiges Hallengebäude) bestehen.

Der Bebauungsplan ist als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt worden.

Dies bedeutet, dass auf die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, auf den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung gemäß §3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor, da es sich um eine Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² handelt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 3.495 m² mit den Flurstücken Nummer 2685, 2686 und 2686/1 vollständig sowie teilweise dem Flurstück Nummer 4537 (Straßenfläche Speyerpfad). Die genaue zeich-

nerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B - 5).

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplanung

Die Stadt Philippsburg liegt in der Randzone um den Verdichtungsraum Karlsruhe / Pforzheim im Mittelbereich Bruchsal.

3.2 Regionalplanung

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein vom 13.03.2002 (genehmigt am 17.02.2003) ist die Stadt Philippsburg entlang der regionalen Entwicklungsachse Bruchsal - Germersheim bzw. Bad Schönborn/Waghäusel - Germersheim als Unterzentrum festgelegt.

Das Plangebiet liegt im Bereich einer Siedlungsfläche mit überwiegend Wohn- und Mischnutzung, Bestand und eines überschwemmungsgefährdeten Bereiches bei Katastrophenhochwasser.

3.3 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Philippsburg von 1990 in seiner letzten Änderung ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des mehrfach geänderten rechtskräftigen Bebauungsplanes „Göllerhöh, Grasweg, Hauenstickel, Speyerpfad".

Dieser weist im Geltungsbereich im Wesentlichen eine mäandernde Baulinie entlang der Straßenverkehrsfläche aus, eine solche galt vormals auch nordseitig des Speyerpfads. Östlich grenzt eine vorhabensbezogene Änderung mit Wohnhaus und (gewerblicher) Halle in einem Mischgebiet an. Im Bereich des Grundstücks Flst. 2686/1 (vorhabenbezogener Teil des Bebauungsplans) ist derzeit ein „landwirtschaftliches Gebäude" zugelassen.

Der neue Bebauungsplan ersetzt in dem Überlagerungsbereich die bestehenden Festsetzungen.

4. Bestandsanalyse

4.1 Gelände

Das Planungsgebiet ist entlang des Speyerpfads relativ eben und fällt neben den Bestandsgebäuden und nach hinten hin etwas ab.

4.2 Erschließungssituation

Das Plangebiet ist durch den Speyerpfad an die Hauptstraße und über diese an das inner- und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Nächste Bushaltestelle ist die Haltestelle Schule (Linie 193). Eine Anbindung an das überregionale ÖPNV-Netz ist für den Ortsteil Rheinsheim über die Stadtbahnlinie S 33 (Germersheim - Bruchsal) mit dem Haltepunkt Rheinsheim am Bahnhof gewährleistet.

Über die vorhandenen Geh- und Radwege entlang des Speyerpfads und der Hauptstraße bzw. landwirtschaftliche Wege ist das innerörtliche und überörtliche Rad- und Fußwegenetz erreichbar.

4.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

4.3.1 Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Das Plangebiet befindet sich an der nordwestlichen Ortsrandsgrenze des Ortsteils Rheinsheim. Der Planungsbereich ist derzeit bebaut. Im Bestand liegt eine Wohnnutzung vor, im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ein Nebengebäude mit Garage.

4.3.2 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

Der Nahbereich ist durch Wohnnutzungen geprägt, östlich des Geltungsbereichs liegt ein Stukkateurbetrieb.

5. Ziele der Planung

5.1 Grundzüge der Planung

Mit der Bebauungsplanung sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Sicherung und weitere Entwicklung von Wohnbauflächen für den Ortsteil Rheinsheim geschaffen werden. Planerisches Ziel ist es, durch eine geordnete, nachhaltige städtebauliche Entwicklung eine Nachverdichtung zu ermöglichen.

5.2 Nutzungskonzept

Die Hauptgebäude sollen - bestehende Ordnungsstrukturen aufgreifend - entlang der Straße an einer Bauline angeordnet werden. Es gibt Vorgartenbereiche und rückwärtige Gartenbereiche.

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist konkret ein Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten geplant. Mit dem Ziel der innerörtlichen Schaffung von Wohnraum wird hierfür eine erhöhte Befestigung der Grundstücksflächen zugelassen, um den Stellplatzbedarf für PKW und Fahrräder decken zu können.

5.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets ist über den angrenzenden Speyerpfad gesichert. Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen.

Durch die bestehenden Wohnnutzungen sind Ver- und Entsorgungssysteme bereits vorhanden. Im Speyerpfad liegt ein Mischwasserkanal.

5.4 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

5.4.1 Vorhabenbezogene Festsetzungen / Durchführungsvertrag

Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den dazu erlassenen örtlichen Bauvorschriften. Zudem sind ergänzende Aussagen für die Zulässigkeit des Vorhabens in dem Durchführungsvertrag zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgelegt (z.B. die Möglichkeit der Änderung der Möblierung/inneren Raumaufteilung). Die Möglichkeit der Änderung des Vorhabens durch Änderung des Durchführungsvertrags ist aufgrund der Ausweisung als Baugebiet gesetzlich gefordert.

5.4.2 Art der baulichen Nutzung

Bestandsorientiert wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Aufgrund des angrenzenden Stukkateurbetriebs werden verträgliche, nicht störende Handwerksbetriebe sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen.

Aufgrund der dezentralen Lage an einer untergeordneten Straße und der stark überwiegenden Wohnbebauung werden der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie Tankstellen, auch aus Gründen des Schallschutzes und zur Verkehrsvermeidung, ausgeschlossen. Zumeist größere Gartenbaubetriebe würden dem Ziel der Nachverdichtung durch Wohnbebauung nicht entsprechen.

5.4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die GRZ von 0,3 begrenzt die bauliche Verdichtung umgebungsorientiert. Die Möglichkeit der Überbauung wird zwecks Flexibilität in der Grundstücksnutzung jedoch im Normalfall nur soweit eingegrenzt, wie dies bei Ausnutzung der Obergrenze der GRZ nach § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete möglich wäre.

Für Gebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten wird bei Ausnutzung aller Anrechenbarkeiten eine weitere Überschreitungsmöglichkeit geschaffen, um dem erhöhten Stellplatzbedarf bei Realisierung des Ziels der starken Schaffung von Wohnraum zu entsprechen. Dann sind jedoch begrünte versickerungsfähige Beläge mit geringeren negativen Auswirkungen auf Natur, Wasserhaushalt und Ortsbild gefordert sowie eine Nicht-Versiegelung von mindestens 20% der Grundstücksfläche. Mit der Festsetzung bleibt sichergestellt, dass durch die in § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO genannten Anlagen die Grundstücksfläche zu nicht mehr als 80% überdeckt wird. Diese Erhöhung ist aufgrund der Lage neben einem Mischgebiet noch städtebaulich vertretbar.

Innerhalb des Plangebiets ist - analog der Hauptbaukörper im Nahbereich - bei maximal 2 Vollgeschossen eine Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 0,6 zulässig. Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen orientieren sich am Bestand, lassen jedoch beispielsweise über der Traufhöhe angeordnete Schleppgauben zu.

5.4.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Stellung baulicher Anlagen

Die Hauptgebäude sollen - bestehende Ordnungsstrukturen aufgreifend - entlang der Straße an einer Bauline (mit moderater Überschreitungsmöglichkeit von Vordächern des Hauseingangs) angeordnet werden. Rückseitig wird die Baugrenze im östlich angrenzenden Bebauungsplan aufgegriffen. Eine geringfügige Abweichungsmöglichkeit von Gebäudeteilen wird zwecks Flexibilisierung der genauen Anordnung § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO konkretisierend erlaubt.

Die bestehende offene Bauweise mit giebelständigen Hauptgebäuden wird städtebaulich ordnend aufgegriffen.

5.4.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Zum ortsbildfördernden Schutz von Vorgartenbereichen an der Straße werden Garagen, Stellplätze mit Überdachung oder mit Belägen ohne Begrünung, Nebenanlagen in Form von Gebäuden sowie Arbeits- und Lagerflächen dort ausgeschlossen. Zum Schutz des Ortsbildes werden im Garten die Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von Gebäuden eingeschränkt.

Für den Spezialfall von mehr als zwei Wohneinheiten wird der Schaffung von Wohnraum ein gewisser Vorrang eingeräumt. Daher dürfen (nur) hierfür begrenzt Stellplätze und Garagen auch im Gartenbereich vor einer begrünten Fläche am Gartenabschluss (zwecks durchgängiger Typologie) angeordnet werden. Zur Minderung negativer Auswirkungen sind die Stellplätze dann mit versickerungsfähigen, begrünbaren Befestigungsmaterialien auszubilden sowie die Fläche der überdachten Carports und Garagen auf ein städtebaulich noch vertretbares Maß begrenzt.

Die(notwendigen) Fahrradabstellplätze werden begünstigt, um die Attraktivität des Fahrrads zwecks Verkehrsvermeidung zu fördern.

5.4.6 Lärmschutz

Wärmetauscher sind nicht selten laut und daher in Lage und Ausrichtung zur eigenen Gartenseite hin festgelegt.

5.4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Bepflanzungen

Die Lockerung verdichteter Böden dient der Wasserdurchlässigkeit und Belüftung des Erdreichs und den Pflanzen. Hierdurch werden im Sinne einer Minimierungsmaßnahme Bodenfunktionen wieder hergestellt.

Der Minderung des Eingriffs in den Boden und Wasserhaushalt dienen wasserdurchlässige Materialien.

Dachflächen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei- oder Zinkeindeckungen werden zum Schutz vor schädlichen Schwermetalleinträgen in das Grundwasser ausgeschlossen.

Die Pflanz- bzw. Erhaltungsgebote von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gartenflächen auf dem Grundstück stellt eine Mindestbegrünung zugunsten der Tier- und Pflanzenwelt dar, die auch dem Ortsbild dient. Im Vorgartenbereich werden dabei Sonderregelungen getroffen, um dort mit einer Mindestbegrünung die für die Planung nötige Flexibilität zu schaffen.

Teil B - 2
Begründung der örtlichen Bauvorschriften

B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften

6.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans "Speyerpfad 4-6" überein (s. Teil B-1 Kapitel 2). Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B - 5).

6.2 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 der geplanten Baukörper in die umgebende Bebauung bzw. die naturräumlichen Gegebenheiten Wert gelegt.

6.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- **Material und Farbigkeit**

Die Gestaltungsvorgaben dienen der gestalterischen Vereinheitlichung im Gebiet in Anlehnung an den Bestand und die Umgebung. Reflektierende Metalle werden gegen Blendeffekte und aus Gründen der Verkehrssicherheit ausgeschlossen. Schrille Farben sollen vermieden werden, da diese gestalterisch zu stark in Erscheinung treten und das wohlgestaltete Ortsbild stören können. Solaranlagen werden begünstigt behandelt.

- **Dachgestaltung**

Die Vorgaben dienen der gestalterischen Vereinheitlichung, ohne die Nutzungsmöglichkeiten zu stark einzuschränken. Satteldächer sind für die Dächer der Hauptgebäude bereits im Bestand prägend.

Die Lage- und Größenvorgaben von Dachgauben sollen deren gestalterische Dominanz begrenzen und Eigenständigkeit betonen.

Die Begrenzung der Gaubenart sowie der Ausschluss von Dacheinschnitten, Zwerchgiebeln und -häusern reduziert die Gestaltungsvielfalt auf ein ruhiges Maß.

- **Werbeanlagen und Automaten**

Werbeanlagen und Warenautomaten können die Wohnqualität, die Architektur und das Ortsbild stören und sind daher auf ein angemessenes Maß und in ihrer Lage und Art beschränkt.

6.4 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Aufgrund des in der Praxis gegenüber der LBO erhöhten Stellplatzbedarfs ist die Stellplatzverpflichtung auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht (ausgenommen kleine Wohnungen, die aufgrund ihrer Größe für eine Person üblich sind). Dabei können gefangene Stellplätze einer Wohneinheit angerechnet werden, da innerhalb einer Wohneinheit die Auto-Schlüssel im Allgemeinen zugänglich sind und der zweite Stellplatz somit tatsächlich nutzbar ist.

6.5 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke, Einfriedungen

Abfallbehälterstandplätze ohne Sichtschutz werden straßenseitig zum Schutz des Ortsbildes ausgeschlossen.

Im Sinne eines offenen Ortsbilds werden Mauern auf 70 cm begrenzt und ansonsten nur transparente Einfriedungen sowie Bepflanzungen zugelassen.

6.6 Außenantennen

Zum Schutz der Gestaltung von Straße und Straßenansicht werden Antennen unter Berücksichtigung der Informationsfreiheit in Lage und Anzahl begrenzt.