

Ortsgemeinde Altlußheim



BEBAUUNGSPLAN „ALTE GÄRTNEREI“

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN -
- BEGRÜNDUNG -

Projekt 913-18/ Stand: Juni 2018

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Inhaltsverzeichnis

1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	5
1.1	Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)	5
1.1.1	Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)	5
1.2	Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO).....	5
1.2.1	Grundflächenzahl GRZ (gem. § 19 BauNVO)	5
1.2.2	Höhe baulicher Anlagen (gem. §§ 16, 18 BauNVO).....	5
1.3	Anzahl der Wohneinheiten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	5
1.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)	6
1.4.1	Offene Bauweise (gem. § 22 Abs. 2 BauNVO)	6
1.4.2	Baugrenzen (gem. § 23 Abs. 3 BauNVO)	6
1.5	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	6
1.6	Stellplätze und Garagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)	6
1.7	Flächen für Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 14 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO).....	6
1.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB).....	6
1.8.1	Drainage- und unverschmutztes Dachflächenwasser	6
2	Pflanzempfehlungslisten	7
3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 LBO)	8
3.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)	8
3.1.1	Dachformen und Dachneigung.....	8
3.1.2	Belichtung des Dachraums	8
3.1.3	Gestaltung der Vorgärten.....	8
3.1.4	Einfriedungen	8
	Hinweise	9

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung.

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist.

- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**

Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)**

Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist.

- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist.

- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 17 des Gesetzes vom 14. August 2017 (BGBl. I S. 3122) geändert worden ist.

- **Bundeskleingartengesetz (BKleingG)**

Vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist.

- **Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale für Baden-Württemberg (Denkmalschutzgesetz - DSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Dezember 1983 (GBl. S. 797), das durch Artikel 37 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 104) geändert worden ist.
- **Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft für Baden-Württemberg (Naturschutzgesetz - NatSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Juni 2015 (GBl. S. 585), das mehrfach durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 597) geändert worden ist.
- **Wassergesetz für Baden-Württemberg (Wassergesetz - WG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Dezember 2013 (GBl. S. 389), das durch Artikel 65 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 106) geändert worden ist.
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (Landesbauordnung - LBO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. 357, ber. S. 416), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613) geändert worden ist.
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. 581, ber. S. 698), die durch Artikel 8 des Gesetzes vom 06. März 2018 (GBl. S. 65, 73) geändert worden ist.
- **Gesetz über das Nachbarrecht für Baden-Württemberg (Nachbarrechtsgesetz - NRG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Januar 1996 (GBl. S. 53), das mehrfach durch Gesetz vom 04. Februar 2014 (GBl. S. 65) geändert worden ist.
- **Straßengesetz für Baden-Württemberg (Straßengesetz - StrG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 1992 (GBl. 329, ber. S. 683), das durch Artikel 67 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 107) geändert worden ist.

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)

Folgende Einrichtungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Satz 1 BauNVO in Verbindung mit § 31 BauGB nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

1.2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl GRZ (gem. § 19 BauNVO)

Die Obergrenze der Grundflächenzahl innerhalb der Wohngebiete wird auf 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um 0,2 ist zulässig.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (gem. §§ 16, 18 BauNVO)

Bezugspunkt

Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt das Niveau der nächstgelegenen Verkehrsfläche (Straßenachse) gemessen in der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken ist der höher gelegene Bezugspunkt maßgeblich.

Die Traufhöhe der Gebäude wird wie folgt als Höchstmaß festgesetzt:

WA 1: 4,50 m

WA 2: 3,80 m

Die Traufhöhe wird dabei definiert, als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Schnittkante zwischen den Außenflächen der aufgehenden Wandkonstruktion und der Oberkante Dachhaut (Ziegel) und dem Bezugspunkt.

Dabei darf die festgesetzte Traufhöhe in Bereichen mit Fassadenrücksprüngen um bis zu 0,5 m sowie bei Zwerchhäusern um bis zu 2,30 m überschritten werden, sofern diese Überschreitung maximal ein Drittel der Gebäudelänge einnimmt.

Die Firsthöhe wird wie folgt als Höchstmaß festgesetzt:

WA 1: 10,50 m

WA 2: 9,80 m

Dabei wird zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (Firsthöhe) gemessen. Die festgesetzte Firsthöhe darf dabei mit einzelnen untergeordneten, technischen Bauteilen wie Schornsteinen oder Antennen überschritten werden.

1.3 Anzahl der Wohneinheiten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Bebauungsplanes sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

1.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

1.4.1 Offene Bauweise (gem. § 22 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise. Die Abstandsflächen nach der Landesbauordnung sind einzuhalten. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.4.2 Baugrenzen (gem. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Baugrenzen werden entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen ist ausnahmsweise gem. § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 S. 3 BauNVO durch Dachvorsprünge, Balkone, Erker und Loggien bis zu 1,5m Tiefe bei Terrassen bis 2,0m zulässig.

1.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind der Planzeichnung zu entnehmen.

1.6 Stellplätze und Garagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind nur bis zur hinteren Baugrenze zulässig.

1.7 Flächen für Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 14 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wie Mülltonnenplätze, Pergolen etc. sind bis maximal 40 m² auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Gemäß den Bestimmungen des § 14 Abs. 2 BauNVO sind die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen ausnahmsweise zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht Absatz 1 Satz 1 Anwendung findet.

1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

1.8.1 Drainage- und unverschmutztes Dachflächenwasser

Unbelastetes Oberflächenwasser soll über ausreichend dimensionierte Versickerungsmulden (Mindestfläche 10% der Dachfläche) mit einer 30 cm starken belebten Bodenschicht (z.B. mit Rasen begrünt) an geeigneter Stelle auf dem Grundstück versickert werden.

Ein Notüberlauf in die öffentliche Kanalisation ist möglich.

Um mögliche Vernässungen zu vermeiden, ist auf einen ausreichenden Abstand zu unterkellerten Gebäuden zu achten. Eine Versickerung über Versickerungsschächte, Rigolen o.ä. ist nicht zulässig.

2 Pflanzempfehlungslisten

Liste 1: Bäume und Sträucher zur Bepflanzung der privaten Freiflächen

Bäume 1. Ordnung	Bäume 2. Ordnung	Sträucher
Quercus robur Stieleiche	Carpinus betulus Hainbuche	Cornus sanguinea Hartriegel
Fraxinus excelsior Esche	Acer campestre Feldahorn	Corylus avellana Hasel
Ulmus minor Feldulme	Prunus avium Wildkirsche	Euonymus europaea Pfaffenhütchen
Ulmus laevis Flatterulme	Sorbus domestica Speierling	Rosa canina Hundsrose
Acer platanoides Spitzahorn	Malus silvestris Wildapfel	Prunus spinosa Schlehe
Tilia cordata Winterlinde	Pyrus pyraster Wildbirne	Berberis vulgaris Berberitze
Acer pseudoplatanus Bergahorn	Sorbus torminalis Elsbeere	Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Fagus silvatica Rotbuche		
mind. Hochstamm, STU 12 - 14 cm, 3 x v.	mind. Heister, 2x v., 100-125 cm h	mind. Sträucher Normalware, 80 - 100 cm h, 2x v.

Liste 2: Obstbaumarten

Hoch- und Halbstamm, Pflanzung je Sorte im Gebiet

Apfel:

Ontarioapfel
Schöner aus Boskop
Roter aus Boskop
Gravensteiner

Birnen:

Clapps Liebling
Köstliche aus Charneux
Alexander Lucas
Pastorenbirne

Kirsche:

Büttners Rote Knorpelkirsche
Große schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche
Schneiders Späte Knorpelkirsche

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 LBO)

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.1.1 Dachformen und Dachneigung

Innerhalb des Baugebietes sind Hauptgebäude nur mit Satteldach zulässig.
Die allgemein zulässige Dachneigung beträgt 30° - 45°.

3.1.2 Belichtung des Dachraums

Zur Belichtung des Dachraums sind Gauben mit Sattel- oder Schleppdach nur im 1. Dachgeschoss zulässig. Die Einzelgauben sollen eine Vertikalausrichtung aufweisen. Bei mehreren Einzelgauben sind diese in gleicher Höhe anzuordnen und dürfen in ihrer Gesamtheit die Breite von maximal 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Dachaufbauten (Gauben) müssen einen seitlichen Abstand vom Ortgang von mindestens 1,0 m und zum First von mindestens 1,25 m einhalten. Im 2. Dachgeschoss sind nur Dachflächenfenster zulässig. Dachaufbauten wie z.B. Gauben sind unzulässig.

3.1.3 Gestaltung der Vorgärten

Die Vorgärten, das sind die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der vorderen Gebäudeflucht, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.
Im Vorgartenbereich ist mindestens ein Baum 2. Ordnung aus der Pflanzempfehlungsliste gem. Punkt 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

3.1.4 Einfriedungen

An den Grenzen zum öffentlichen Straßenraum zwischen vorderer Baugrenze und Straße und zum Nachbargrundstück sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Maschen- drahtzäune, Einfriedungen aus Aluminiumblech, Kunststoffglas sowie sonstigen Kunststoffen sind im Vorgartenbereich unzulässig.

HINWEISE

Archäologische Funde

Bei Bodenbewegungen ist die Entdeckung von Bodendenkmälern nicht ausgeschlossen.

Bei der Vergabe der Erdarbeiten sind die Baufirmen vertraglich zu verpflichten, den Baubeginn dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.

Die Bestimmungen des Denkmalpflegegesetzes sind zu beachten. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Funde unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Funde sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Sicherungs- und Eingriffsminderungsmaßnahmen

Die ausführenden Baufirmen sind bei Rodungsarbeiten zudem über das eventuelle Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten im Baufeld (z. B. Eidechsen) zu informieren und für Hinweise auf deren Versteckplätze zu sensibilisieren. Bei entsprechenden Funden sind die Arbeiten sofort zu stoppen. Es ist darauf hinzuwirken, dass Funde von insbesondere streng geschützten Tierarten unverzüglich der Naturschutzbehörde gemeldet werden, um das weitere Vorgehen abzustimmen und eventuell erforderliche Rettungsmaßnahmen fachgerecht vornehmen zu können.

Heimische Tierarten (insbesondere Vögel, Fledermäuse, Eidechsen) dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden. Sind Vogelnester / -höhlen vorhanden sind diese fachgerecht vorsichtig umzusetzen bzw. es ist mit der Fällung / Rodung des / der Baumes / Bäume / Gehölzbestandes entsprechend zuzuwarten bis das Nest verlassen ist. Vor einem Gehölzeingriff ist durch eine stattfindende Begutachtung von einer fachlich qualifizierten Person (z. B. Biologe o. ä.) der Tötungstatbestand auf jeden Fall auszuschließen (Umweltbaubegleitung).

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert 07. August 2013 dürfen in der „Schonzeit“ vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche zu roden, abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen) erfolgen. Zwar gilt aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2c BNatSchG dieses Verbot für zulässige Eingriffe nicht (Bauen bzw. hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff gilt nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes als zulässig) jedoch sind dennoch die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG zwingend zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach dem BNatSchG Zuwiderhandlungen gegen die §§ 39 und 44 als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro geahndet werden.

Baugrund/Grundwasser

Die Prüfung der individuellen Untergrundverhältnisse liegt im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Bauherren/Architekten.

Es wird empfohlen, für die einzelnen Bauvorhaben spezielle Baugrunduntersuchungen durchzuführen. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sind zu beachten.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, anzuzeigen.

Aktuelle und historische Grundwasserstände sind über den Daten und Kartendienst der LUBW <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/> öffentlich einsehbar. Direktauskünfte zu Grundwasserständen erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe.

Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, zu verständigen.

Zum Schutz des tieferen Grundwasserleiters besteht im Planungsgebiet eine Bohrtiefenbegrenzung von ca. 16 m unter Gelände. Dies ist beispielsweise bei der Nutzbarmachung oberflächennaher Geothermie zu berücksichtigen. Diese ist zulässig, bedarf jedoch grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, zu beantragen ist.

Oberflächenwasser

Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in ausreichend bemessenen Mulden (ca. 10 % der angeschlossenen Fläche) auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Der Abstand zum nächsten Grundwasserstand muss dabei mindestens einen Meter betragen. Die Einstauhöhe darf entsprechend dem ATV-Arbeitsblatt maximal 30 cm betragen.

Dacheindeckung

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in den Boden und in das Grundwasser, wird empfohlen, als Material zur Dacheindeckung unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei) nicht zu verwenden.

Aushubentsorgung (Verwertung, Beseitigung):

Bei der Entsorgung von Aushubmassen hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Bestimmungen des Bodenschutzrechts zu beachten.

Der Aushub ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Erkenntnisse über die Ablagerungsgegebenheiten so vorzunehmen, dass eine Trennung von verwertbaren und nicht verwertbaren Materialien nach Stoffart und Belastung erfolgen kann. Unterschiedliche Materialien sind getrennt zu halten und Störstoffe auszusortieren.

Brandschutztechnische Hinweise

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sicherzustellen. Hydranten sind in Abständen von etwa 100 m so anzuordnen, dass der Abstand zu den einzelnen Objekten nicht mehr als 50 m beträgt. Die Hälfte der vorgenannten Löschwassermenge kann auch aus anderen Löschwasserentnahmemöglichkeiten, z.B. Löschwasserteiche, offene Gewässer, Löschwasserbrunnen, Löschwasserbehälter, entnommen werden, sofern diese Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von maximal 300 m von den jeweiligen Objekten liegen.

Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen.

Altlasten

Vor Beginn von Baumaßnahmen im Bereich des früheren Gärtnereistandes ist in Abstimmung mit dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, eine historische Erhebung hinsichtlich der Altlastenrelevanz durchzuführen.

Im Ergebnis ist zu prüfen, ob eine orientierende Untersuchung auf dem Standort im Hinblick auf die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser erforderlich ist.

Die vorangehenden textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes „Alte Gärtnerei“ der Gemeinde Altlußheim. Sie haben dem Gemeinderat als Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 20.06.2018 vorgelegen. Die Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Altlußheim, den _____

Uwe Grepels, Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemein.....	4
1.1	Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich	4
1.2	Erfordernis und Zielsetzung der Planung	5
2	Planungsrechtliche Situation	6
2.1	Verfahren.....	6
2.2	Rechtliche Rahmenbedingungen.....	7
2.2.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung.....	7
2.2.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	7
3	Flächennutzungen, sonstige Gegebenheiten im Plangebiet	8
4	Städtebauliches Konzept	9
4.1	Verkehrliche Erschließung.....	10
4.2	Ver- und Entsorgung.....	10
4.3	Immissionen und Emissionen	10
5	Umweltbelange	11
5.1	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	11
5.2	Boden/Altlasten/Fläche.....	11
5.3	Klima und Lufthygiene.....	12
5.4	Wasser/Grundwasser/Versickerung	12
5.5	Ortsbild	12
5.6	Kultur- und sonstige Sachgüter	13
5.7	Mensch und Gesundheit	13
6	Planungsrechtliche Festsetzungen	14
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	14
6.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	14
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	14
6.2	Anzahl der Wohneinheiten.....	15
6.3	Bauweise und Stellung baulicher Anlagen	15
6.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	15
6.5	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	15
6.6	Nebenanlagen	16
7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	17
7.1	Dachformen und Dachneigung.....	17
7.2	Gestaltung der Vorgärten.....	17
7.3	Einfriedungen	17

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Ortsgefüge (ohne Maßstab)	4
Abbildung 2: Lage des Plangebietes innerhalb der Bebauungsstruktur (ohne Maßstab).....	5
Abbildung 3: Ausschnitt der Stadt Altlußheim aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2014....	7
Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Hockenheim – Ortsgemeinde Altlußheim mit Abgrenzung des Geltungsbereichs (violette Fläche, schwarz-gestrichelte Umrandung)	8
Abbildung 5: Bebauungsplan "Alte Gärtnerei" und der Bebauungsvorschlag (ohne Maßstab)	9

1 Allgemein

1.1 Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes „Alte Gärtnerei“ umfasst das Gelände einer Gärtnerei (Beier) inmitten der Gemeinde Altlußheim. Die Nutzung wurde bereits aufgegeben. Die Gemeinde beabsichtigt, die Fläche von rund 0,50 ha nun als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

Das Plangebiet ist zu allen Seiten von Wohnbebauung umgeben, wobei in unmittelbarer Umgebung einige Baulücken vorhanden sind. Die nordöstliche Ecke des Gebiets wird von der von Norden kommenden Reilinger Straße eingenommen, die hier eine Kurve macht und westlich des Plangebiets in den Erich-Kästner-Weg übergeht. Das Plangebiet befindet sich fast vollständig südlich dieser Kurve, nur ein schmaler Streifen liegt nördlich und ist insofern vom restlichen Gebiet durch die Straße getrennt. Im nördlichen Teil beginnt mit dem Waghäuseler Weg ein Wohnweg knapp innerhalb der Plangebietsgrenze und führt darüber hinaus zu den dort befindlichen Wohnhäusern. Südlich des Plangebiets endet die Speyerer Straße direkt an der Grenze zum Plangebiet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alte Gärtnerei“ umfasst die Flächen mit den Flurstücksnummern 8818, 8825 sowie Teile der Flurstücke 8826 und 8824 (Reilinger Straße und Waghäuseler Weg).

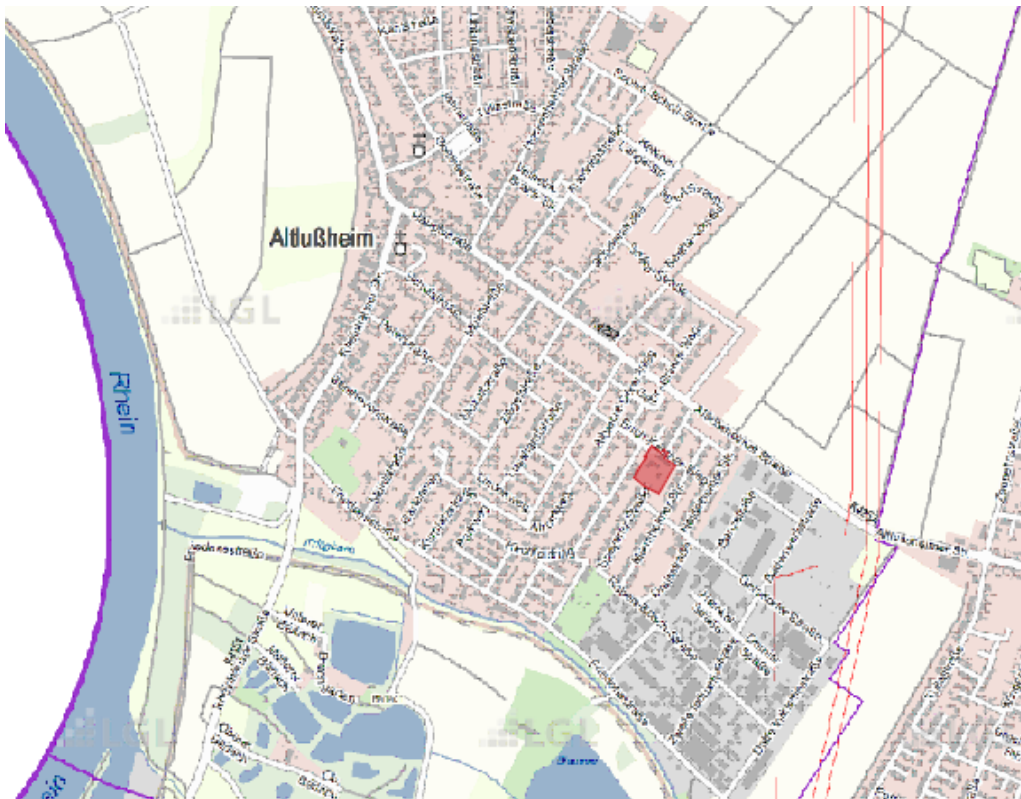


Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Ortsgefüge (ohne Maßstab)¹

¹ Geoportal Baden-Württemberg 2017, <http://www.geoportal-bw.de/geoportal/opencms/de/geoviewer.html>, Stand: 19.10.2017



Abbildung 2: Lage des Plangebietes innerhalb der Bebauungsstruktur (ohne Maßstab)²

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

1.2 Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Aufgrund der Klage eines Einzelhandelsbetriebes wurde der Bebauungsplan „Altret 3“ vom Verwaltungsgericht Karlsruhe (10 K 347/15) überprüft. Dabei wurde durch das Gericht festgestellt, dass der Bebauungsplan hinsichtlich der Kontingentierung und Beschreibung der zulässigen Einzelhandelsflächen fehlerhafte Festsetzungen trifft. Dies wiederum berührt die Grundzüge der Planung, so dass der gesamte Bebauungsplan durch das Urteil des Verwaltungsgerichtes für unwirksam erklärt wurde. Auch der darauf aufbauende Bebauungsplan „Altret 3 – 1. Änderung“ wurde für unwirksam erklärt.

Die Gemeinde ist jedoch der Auffassung, dass die durch den Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Ziele im Bereich des Plangebiets grundsätzlich weiterhin umgesetzt werden sollen. Eine planungs- und baurechtliche Entwicklung auf Grundlage der Planersatzregelung des § 34 BauGB reicht nicht aus, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen. Deshalb hat die Gemeinde Altlußheim die Aufstellung des Bebauungsplans „Alte Gärtnerei“ beschlossen. In erster Linie soll mit diesem die Erschließung des Gebiets gesteuert werden. Dies ist gerade angesichts der bereits erfolgten Aufgabe der Nutzung als Gärtnereibetrieb und der damit voraussichtlich anstehenden Umnutzung dringend erforderlich.

Die geplante Wohnnutzung soll helfen, der bestehenden Nachfrage nach Einzel- und Doppelhäusern gerecht zu werden. Da es sich um eine Innenpotenzialfläche handelt, wird mit der Planung zugleich dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen, da wertvolle Außenbereichsflächen vor einer Überbauung verschont werden.

² Ebd.

2 Planungsrechtliche Situation

2.1 Verfahren

Aus der Überplanung folgt, dass die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans maßgebend für die bauplanungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit eines Vorhabens werden. Damit wird die nach der Nichtigkeit des alten Bebauungsplans derzeit einschlägige Planersatzregelung des § 34 BauGB verdrängt (entsprechend dem Grundsatz: die spätere Norm verdrängt die frühere: „lex posterior derogat legi priori“). Dies bedeutet, dass sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nicht länger nach dem Einfügegebot des § 34 BauGB richtet.

Gemäß den Bestimmungen des § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren ohne eine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des UVPG nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird.

Die Anwendungsvoraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB liegen im vorliegenden Planungsfall vor:

Die Überplanung der ehemals von einer Gärtnerei genutzten Fläche zur Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes ist als klassische Maßnahme zur „Wiedernutzbarmachung“ im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB einzustufen.

Die größenabhängigen Anforderungen des § 13a BauGB werden ebenso erfüllt, da der gesamte Bebauungsplan mit einer Größe von ca. 5.105 m² deutlich unterhalb der Anwendungsobergrenze von 20.000 m² Grundfläche liegt.

Gemäß § 13a Abs. 1 S. 4-5 BauGB kann ein beschleunigtes Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes nur angewendet werden, wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Darüber hinaus ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens 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 von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten liegen nicht vor. Im Umfeld des Plangebiets finden sich weiterhin keine Anlagen, die schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU verursachen können.

Da es sich bei dem Vorhaben lediglich um die Wiedernutzbarmachung von Fläche durch Wohnbebauung handelt, wird mit dem Bebauungsplan auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB wird daher abgesehen.

Nach § 13a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

2.2 Rechtliche Rahmenbedingungen

2.2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne, d. h. sowohl der Flächennutzungsplan als auch der Bebauungsplan, an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Die im regionalen Raumordnungsplan (RROP) getroffenen Aussagen dienen als Anregungen bzw. Orientierung für Maßnahmen der zukünftigen Ortsentwicklung und sind sowohl in der Bauleitplanung als auch bei Fachplanungen zu beachten.

Das Plangebiet „Alte Gärtnerei“ liegt im Bereich des Regionalplans Rhein-Neckar. Es wird im regionalen Raumordnungsplan als „Siedlungsfläche Wohnen, Bestand“ dargestellt. Weitere Festlegungen werden für die Fläche nicht getroffen. Ziele der Raumordnung, die einer Wohnsiedlungsentwicklung an dieser Stelle entgegenstehen könnten, sind demnach nicht ersichtlich.

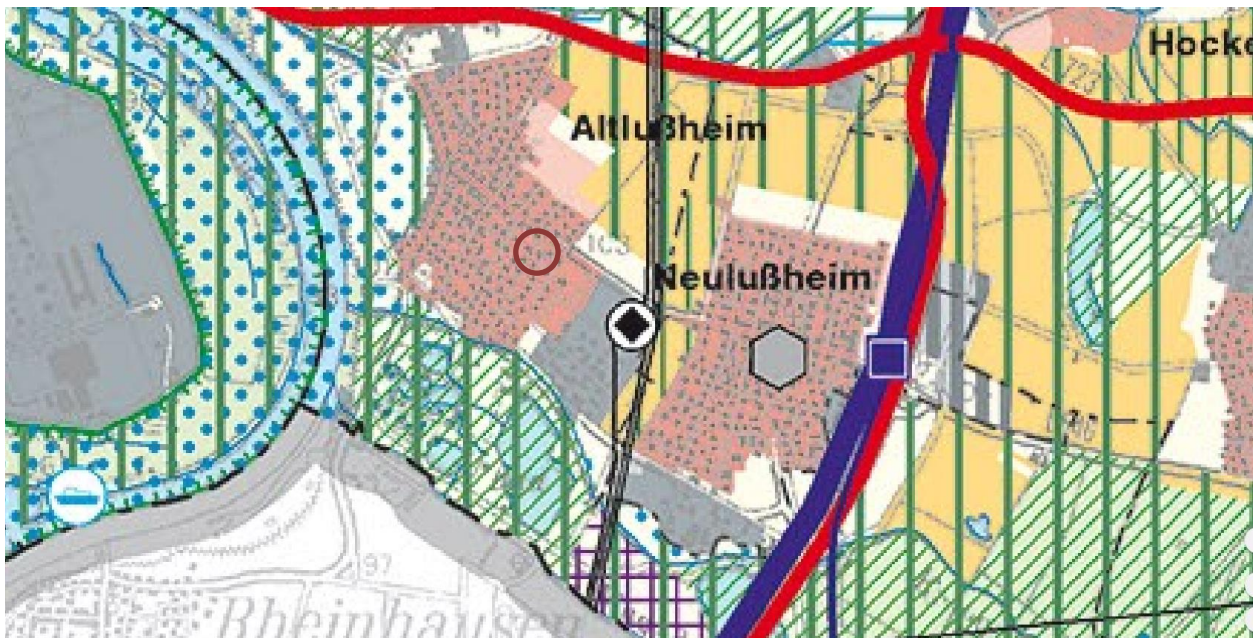


Abbildung 3: Ausschnitt der Stadt Altlußheim aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2014³

2.2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Hockenheim mit der Stadt Hockenheim und den Gemeinden Altlußheim, Neulußheim und Reilingen wurde im Jahr 2007 im Ganzen fortgeschrieben. Für den Geltungsbereich weist der FNP Wohnbauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ohne weitere Bestimmungen aus. Demnach wird der Bebauungsplan „Alte Gärtnerei“ gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Altlußheim muss daher nicht im Parallelverfahren geändert oder im Wege der Berichtigung angepasst werden.

³ <https://www.m-r-n.com/projekte/einheitlicher-regionalplan/erp-raumnutzungskarte-ost.pdf>, Stand 25.10.2017

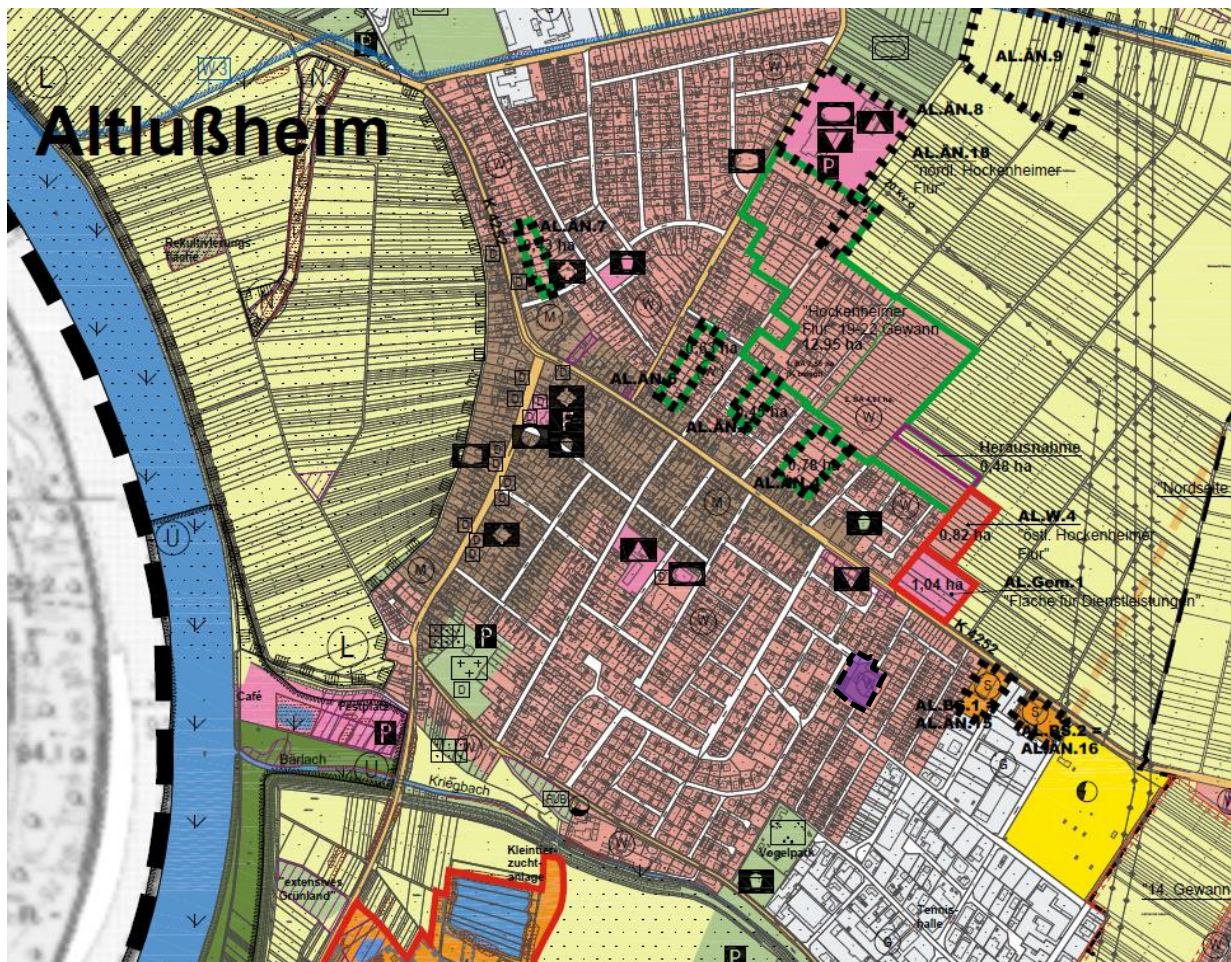


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Hockenheim – Ortsgemeinde Altlußheim mit Abgrenzung des Geltungsbereichs (violette Fläche, schwarz-gestrichelte Umrandung)⁴

3 Flächennutzungen, sonstige Gegebenheiten im Plangebiet

Die zu überplanende Fläche stellt sich als relativ ebene Fläche dar. Im Norden und Nordwesten liegt sie ca. 103 m ü. NN, ansonsten ca. 102 m ü. NN.

Die Fläche wurde als Gärtnerei genutzt. Diese Nutzung wurde jedoch mittlerweile aufgegeben, ohne dass bislang eine Nachnutzung stattfand. Es befinden sich aufgrund der früheren Nutzung noch ein Gewächshaus und weitere Bestandsgebäude der Gärtnerei in dem Plangebiet. Die Geländeoberfläche ist anthropogen beeinflusst.

Begrenzt wird das Plangebiet in alle Richtungen von Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern. Durch den nördlichen Teil des Gebiets verläuft eine Anliegerstraße.

Aufgrund der Vornutzung als Gärtnerei ist grundsätzlich von einer, wenn auch eingeschränkten, Altlastenrelevanz auszugehen⁵. Nach derzeitigem Planungsstand gibt es aber keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorkommen von Altlasten, Altablagerungen, Altstandorten oder schädlichen Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen.

⁴ https://buergerinfo2.speyer.de/vo0050.php?__kvonr=2201; Stand: 31.07.2017

⁵ Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg 2017, <http://www2.lubw.baden-wuerttemberg.de/altlasten/progs/bkat/bkat.html>, Stand: 06.09.2017

4 Städtebauliches Konzept

Aufgrund der innerörtlichen Lage des 0,50 ha großen Plangebietes bietet sich dieses, unter Berücksichtigung der umliegenden Nutzungen, für eine Wohnbebauung an. Das Konzept greift diesen Gedanken auf und sieht eine Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern und Doppelhäusern vor.

Durch die Bereitstellung von Grundstücken für den Eigenheimbau soll der in der Gemeinde bestehende Bedarf adressiert werden.

Die im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Nutzungen entsprechen den innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO zulässigen Nutzungsarten. Im Bebauungsplan werden allerdings Gewerbebetriebe, Tankstellen und Gartenbaubetriebe, die ansonsten ausnahmsweise zulässig wären, ausgeschlossen.

Die bestehende Straße im Norden sowie die Grünfläche werden beibehalten. Die Erschließung des Plangebiets selbst erfolgt durch eine Verlängerung der Speyerer Straße, die bislang südlich des Plangebiets endet, nach Norden bis zu der dortigen Straße. Die neue Straße trennt damit das Plangebiet mittig, so dass im Osten und Westen an die Straße angrenzend ca. 28-29 m tiefe Baufelder entstehen. Dabei eignet sich das Baufeld im Westen für die Schaffung von ca. vier und das Baufeld im Osten für die Schaffung von ca. vier bis fünf Grundstücken.

Um die Homogenität von Umgebungsbebauung und Plangebiet zu gewährleisten, sieht der aus dem städtebaulichen Konzept entwickelte Bebauungsplan eine maximale Traufhöhe von 4,5 m im Westen und 3,8 m im Osten vor. Gleichzeitig ist die maximale Firsthöhe vorgegeben. Weiterhin wird die Hauptfirstrichtung festgesetzt.



Abbildung 5: Bebauungsplan "Alte Gärtnerei" und der Bebauungsvorschlag (ohne Maßstab)⁶

⁶ WSW & Partner GmbH

4.1 Verkehrliche Erschließung

Die neu vorgesehene, in Nord-Süd-Richtung verlaufende, Erschließungsstraße für die Baugrundstücke im Plangebiet ist als öffentliche Straße vorgesehen. Diese wird im Norden an die Reilinger Straße und im Süden an die Speyerer Straße angeschlossen. Die internen Erschließungsstraßen weist einen Regelquerschnitt von 6,5 m auf. Die Belange des Brandschutzes und der Abfallentsorgung sind bei der gegebenen Straßenbreite ausreichend berücksichtigt. Dies gilt ebenfalls für die bereits bestehende Reilinger Straße im Norden, deren Querschnitt 7,5 m beträgt.

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße sind durch den Ziel- und Quellverkehr des neuen Baugebietes weder innerhalb des Baugebietes selbst, noch in den angrenzenden Gebieten Unverträglichkeiten zu erwarten.

Die nachzuweisenden Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind auf den Baugrundstücken selbst bereitzustellen. Ebenfalls im Norden liegt ein Teil des Waghäuseler Wegs innerhalb des Plangebiets, welcher als eine Anliegerstraße ausgewiesen ist. Dieser dient lediglich der Erschließung von einem in zweiter Reihe gebauten Wohnhaus nördlich des Gebiets.

4.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie bzw. die Abwasserentsorgung wird durch den Anschluss an die vorhandenen Netze gesichert. Die örtlichen Systeme sind ausreichend dimensioniert. Die Telekommunikationslinien werden unterirdisch im Straßenraum geführt.

4.3 Immissionen und Emissionen

Voraussichtliche Störungen durch das Plangebiet

Aufgrund der Anbindung der neuen Bauflächen an die Reilinger Straße und die Speyerer Straße sind durch den Ziel- und Quellverkehr schon aufgrund der geringen Größe des neuen Baugebietes in seiner Umgebung keine erhebliche Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu erwarten. Während der Bauphase nicht auszuschließen sind allerdings Belastungen in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes durch Lärm seitens der Baumaschinen oder Staubentwicklungen. Diese sind jedoch nur temporär und können folglich als zumutbar angesehen werden.

Schutz des Plangebietes vor Verkehrslärm

Eine Beeinträchtigung des Plangebietes durch Verkehrslärm ist nicht in relevanter Form gegeben.

Immissionen durch die Landwirtschaft

Aufgrund der Lage inmitten von Wohnbauflächen ist nicht zu erwarten, dass auf dem Luftweg landwirtschaftliche Emissionen in nennenswertem Umfang in das Plangebiet gelangen.

5 Umweltbelange

Für die Beurteilung der Umwelterheblichkeit sowie ggf. die Notwendigkeit von Ausgleichsmaßnahmen ist das Aufstellungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplanes relevant. Der Bebauungsplan „Alte Gärtnerei“ wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung in Verbindung mit § 13 BauGB aufgestellt. Die hierzu erforderlichen Kriterien werden erfüllt:

- a. Die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelte Fläche liegt unterhalb des in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Schwellenwertes von 20.000 qm für die Vorprüfung des Einzelfalls.
- b. Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet.
- c. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.
- d. Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB wird daher in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Dementsprechend sind auch kein Umweltbericht nach 2a BauGB sowie die Überwachung etwaiger negativer Umweltauswirkungen (Monitoring) notwendig.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB sowie die abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen, die sich durch die Planung ergeben, werden im Nachfolgenden mit ihren entsprechenden Wirkungsfelder betrachtet und bewertet.

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass durch den bereits aufgrund der Vornutzung vorhandenen sehr hohen Überbauungsgrad keine Verschlechterung der Situation der natürlichen Schutzgüter zu erwarten ist.

5.1 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Als Lebensraum für Pflanzen und Tiere hat die Fläche aufgrund der Versiegelung durch das Gewächshaus, die übrigen Gebäude und Zufahrten sowie der naturfernen und wenig strukturreichen Bestockung keine naturschutzfachliche Bedeutung.

Größere naturnahe Grünflächen oder Gehölzstrukturen sind nicht betroffen.

Aufgrund der vorausgegangenen gewerblichen Nutzung, der Lage innerhalb des Siedlungsgefüges und der damit einhergehenden eingeschränkten Bedeutung des Untersuchungsraumes für den Naturhaushalt kann davon ausgegangen werden, dass keine „planungsrelevanten“ geschützten Arten betroffen sind.

5.2 Boden/Altlasten/Fläche

Die vorhandenen Böden innerhalb des Plangebietes wurden durch die bisherige Nutzung anthropogen verändert. Es kam zu großflächigen Bodenverdichtungen und -versiegelungen. Aufgrund der Vornutzung

als Gärtnerei ist grundsätzlich von einer, wenn auch eingeschränkten, Altlastenrelevanz auszugehen⁷. Gerade in dem Gewächshaus kann davon ausgegangen werden, dass Dünge-, Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmitteln angewendet wurden. Auch durch die Verwendung und Lagerung entsprechender Mittel und sonstiger Stoffe wie Brennstoffen z.B. für die Beheizung des Gewächshauses sowie durch Unfälle könnte es zu einer Belastung des Bodens gekommen sein. Eine Belastung des Grundwassers ist unwahrscheinlich. Nach derzeitigem Planungsstand ergeben sich aber keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorkommen von Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte und schädlichen Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen. Gegebenenfalls notwendige vertiefende Untersuchungen im Zuge der systematischen Altlastenbearbeitung sind abzuarbeiten.

Zur Verwirklichung der Planung müssen die Bestandsgebäude abgerissen werden. Durch die Schaffung neuen Baurechts und den Ausbau der Erschließung wird sich der Versiegelungsgrad im Plangebiet insgesamt nicht wesentlich ändern.

Positiv ist zu beurteilen, dass im Rahmen der Nachnutzung die Reaktivierung einer Innenpotenzialfläche erfolgt.

5.3 Klima und Lufthygiene

Größere, zusammenhängende klimatisch wirksame Vegetationsbestände sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Bauwerke und ihre befestigten Außenanlagen, Parkplätze und Straßen wirken auf Grund ihrer Wärmespeicherkapazität als nächtliche Aufheizungsflächen und mindern so die klimaökologische Ausgleichsleistung von den nahegelegenen Grünflächen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sowie der bereits bestehenden Versiegelung ist mit der Realisierung des Bebauungsplanes nicht mit relevanten nachteiligen Auswirkungen auf das Kleinklima zu rechnen. Die Luftbelastung ist relativ gering. Das Plangebiet liegt nicht in unmittelbarer Nähe von Gewerbebetrieben oder landwirtschaftlichen Flächen. Durch die Planung ist keine relevante Verschlechterung zu erwarten.

5.4 Wasser/Grundwasser/Versickerung

Die Fläche ist zu mehr als der Hälfte versiegelt. Lediglich im Süden des Gebietes befindet sich ein überwiegend unversiegelter Bereich. Dieser ist mit einer niedrigen Pflanzdecke ausgestattet. Es finden sich nur vereinzelt Sträucher und Bäume.

Die Versiegelung im Zuge der Bebauung und Erschließung entspricht in etwa dem jetzigen Versiegelungsgrad. Damit verbunden sind kaum Veränderungen bezüglich Oberflächenabfluss oder Grundwasserneubildung zu erwarten.

Gärtnerisch anzulegende Flächen sowie Baumpflanzungen und ein Verbot der vollständigen Versiegelung von Vorgärten können in gewissem Maße Funktionen für den Wasserhaushalt übernehmen (Rückhaltung, Verdunstung) und verringern somit den Eingriff.

5.5 Ortsbild

Insbesondere das Gewächshaus und die Hallen im Norden des Plangebiets stellten sich bislang als gestalterischer Fremdkörper innerhalb des Siedlungsteils dar. Umliegend dominieren Wohngebäude, vor allem in Form von Einzel- und Doppelhäusern, mit entsprechend gestalteten Hausgärten das Erscheinungsbild des Ortes. Das geplante Baugebiet entspricht im Vergleich zum Bestand gestalterisch eher der Umgebungsbebauung und fügt sich in die Ortsstruktur ein.

⁷ Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg 2017, <http://www2.lubw.baden-wuerttemberg.de/altlasten/progs/bkat/bkat.html>, Stand: 19.10.2017

5.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Da nach dem derzeitigen Wissensstand im Plangebiet „Alte Gärtnerei“ keine Bodendenkmäler sowie Kulturgüter vorhanden sind, sind dementsprechend keine Auswirkungen oder Beeinträchtigungen dieser Schutzgüter zu erwarten.

5.7 Mensch und Gesundheit

Eine erhebliche Belastung durch Straßenverkehrs- oder Gewerbelärm ist aufgrund der Lage des Gebiets nicht anzunehmen. Auch trägt die Planung nur geringfügig zu einer Steigerung des Verkehrsaufkommens bei. Relevante Schadstoffbelastungen der Luft sind ebenso wenig anzunehmen. Während der Bauphase sind Lärm-, Staub- und Erschütterungsemissionen zu erwarten. Diese sind jedoch nur vorübergehender Art.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“, „Beherbergungsbetriebe“ sowie „Tankstellen“ werden aufgrund des mit diesen Nutzungen in Zusammenhang stehenden unmaßstäblichen Flächenbedarfs in Relation zur Größe des Plangebietes und bzw. oder ihrer verkehrserzeugenden Wirkungen ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan wird mit der primären Zielsetzung aufgestellt, der bestehenden Nachfrage nach Wohnbauland der Gemeinde Altlußheim bedarfsorientiert und wirtschaftlich entgegenzukommen. Ein Ausschluss bestimmter Nutzungen und der damit verbundene Eingriff in die Grundstücksnutzung erscheinen dem Plangeber vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung der Schaffung eines Baugebietes mit einem hochwertigen Wohnumfeld als folgerichtig und maßvoll.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl sowie durch Festsetzungen zu den Höhen der Gebäude bestimmt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an denen der benachbarten Bebauung. Um unterschiedliche Maße festsetzen zu können, wurde das Plangebiet in die Wohngebiete „WA1“ und „WA2“ eingeteilt. Hier werden differenzierte Festsetzungen getroffen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Innerhalb des Plangebietes wird eine einheitliche GRZ von 0,4 festgesetzt. Weiterhin sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO (der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen) ausnahmsweise zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Die Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,4 bei einer begrenzten Überschreitungsmöglichkeit auf 40 m² bedeutet, dass auch bei kleinen Grundstücken hinter der in Abwesenheit anderer Regelungen maßgeblichen Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO von hier 0,2 zurückgeblieben wird. Insofern kann die Festsetzung als Beitrag zum Bodenschutz betrachtet werden. Der Versiegelungsgrad der Baugrundstücke kann hierdurch auf ein vertretbares Maß beschränkt werden. Gleichzeitig bleiben dem Bauherren individuelle Freiheiten.

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Höhe der Gebäude erfolgt durch die Vorgabe der Trauf- und der Firsthöhe.

Für „WA 1“ sind eine maximale Traufhöhe (4,5 m) sowie eine maximale Firsthöhe (10,5 m) vorgegeben. Für „WA2“ sind auch die maximale Traufhöhe (3,8 m) sowie die maximale Firsthöhe (9,8 m) etwas niedriger angesetzt.

Geringfügige Überschreitungen der zulässigen Traufhöhe sind in Bereichen mit Fassadenrücksprüngen sowie bei Zwerchhäusern und Nebengiebeln möglich. Die zulässige Gesamthöhe bezieht sich nicht auf untergeordnete technische Bauteile.

Durch die Höhenstaffelung soll ein harmonischer Übergang zur Umgebungsbebauung geschaffen werden. Die Höhen der Gebäude orientieren sich an den für die Gemeinde Altlußheim üblichen städtischen Kubaturen. Die für eine eingeschossige Bauweise großzügige Traufhöhe von 3,8 m ermöglicht im Sinne einer effizienten Nutzung von Grund und Boden z.B. die Kombination von Souterrain und Vollgeschoss. Durch

bedingt zulässige Abweichungen von Trauf- und Gesamthöhe soll dem Bauherrn weiterer Gestaltungsspielraum eingeräumt werden.

6.2 Anzahl der Wohneinheiten

Die Festsetzung zur Begrenzung der Wohneinheiten pro Wohngebäude entspricht der Planungsabsicht, die Entwicklung eines Wohngebietes für das „Familienwohnen“ sicherzustellen. Zur Wahrung dieser Planungsintention sind im Plangebiet nur zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

6.3 Bauweise und Stellung baulicher Anlagen

Im Plangebiet gilt die offene Bauweise, wobei Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Durch die offene Bauweise mit den erforderlichen Abstandsflächen soll der ähnlich aufgelockerten, umliegenden Bebauung Rechnung getragen werden.

Durch die Einhaltung der Abstandsflächen bleiben die Anforderungen an Besonnung und Belüftung sowohl innerhalb wie auch auf den benachbarten Grundstücken gewahrt.

Die Vorgabe der Hauptfistrichtung entsprechend der umliegenden Bestandsbebauung dient dazu, ein homogenes Straßenbild sicherzustellen.

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden innerhalb des Plangebietes über die Festlegung von Baugrenzen geregelt. Dies soll insgesamt eine flexible Stellung der Gebäude auf den Grundstücken ermöglichen und damit eine teilweise Ausrichtung der Freibereiche nach Süden gewährleisten. Hierfür ist zudem ausnahmsweise die Überschreitung der Baugrenze durch Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Loggien und Terrassen gegeben.

Die Festsetzungen der Baugrenzen orientieren sich an dem vorgelegten städtebaulichen Konzept, das die konzeptionelle Grundlage dieses Bebauungsplanes bildet.

6.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zusätzlich zu den Wohnbauflächen werden die zur Erschließung notwendigen Verkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Die zur Erschließung der Bauflächen erforderlichen Verkehrswege werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Zudem wird die bestehende Erschließung im Norden (Reilinger Straße) ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche übernommen. Damit wird die ungehinderte Erschließung der umliegenden Wohnbebauung sichergestellt. Ganz im Nordwesten wird die Erschließung eines Wohngebäudes in zweiter Reihe über die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Anliegerstraße gesichert, da diese Straße vor allem als Zufahrt für ebendiese Gebäude dient. Zudem wird die Fläche des Verkehrsbeleitgrüns beibehalten. Die Grünfläche stellt eine gestalterische und funktionale Auflockerung in Anbetracht der Versiegelung durch die Straße dar.

6.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur in einem Umfang von 40 m² je Grundstück zulässig. Lediglich Anlagen zur Versorgung des Baugebiets nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind davon nicht betroffen.

Dies soll die Bodenversiegelung begrenzen eine gleichzeitig eine flexible Stellung der Nebenanlagen ermöglichen.

7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Hinblick auf die angestrebte städtebauliche und gestalterische Qualität des Gebietes werden Vorschriften zur Dachgestaltung, zur Gestaltung der Vorgärten sowie zur Art und Höhe von Einfriedungen getroffen. Diese Regelungen sollen sicherstellen, dass sich das geplante Baugebiet in den vorhandenen Baubestand einfügt und sich an den Gestaltungsmerkmalen des bestehenden städtebaulichen Raums orientiert.

7.1 Dachformen und Dachneigung

Damit ein homogenes Erscheinungsbild gewährleistet wird, wird zusätzlich zur Bauweise auch die Dachform festgesetzt. Es sind nur Hauptgebäude mit Satteldächern zulässig. Dabei muss die Dachneigung zwischen 30° - 45° betragen. Weiterhin muss der Nebenfirst von Gauben und Zwerchhäusern mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

Die Festsetzungen zur Belichtung des Dachraums wurden getroffen, damit das städtebauliche Erscheinungsbild gesichert und eine Homogenität des Areals erreicht werden kann.

7.2 Gestaltung der Vorgärten

In die örtlichen Bauvorschriften wird eine Regelung zur Gestaltung der Vorgärten aufgenommen. Dementsprechend wird bestimmt, dass die Vorgärten, d. h. die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der vorderen Gebäudeflucht, nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden dürfen. Weiterhin wird festgesetzt, dass die Vorgärten gärtnerisch anzulegen und zu pflegen sind und mindestens ein Baum 2. Ordnung zu pflanzen ist.

Neben dem Ziel, die Bodenversiegelung soweit wie möglich zu minimieren, will die Gemeinde Altlußheim mit diesen Regelungen der Tatsache Rechnung tragen, dass die Nutzung und Gestaltung von Vorgärten einen erheblichen Einfluss auf das Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraums besitzt. Das Ziel der Gemeinde ist es, auch innerhalb dieser Flächen des Baugebietes eine hohe gestalterische Qualität zu erreichen, um die angestrebte hohe Aufenthaltsqualität dieser Räume und ihre Funktion als Ort der Begegnung zu unterstützen. Eine über das übliche Maß hinausgehende Nutzung dieser halbprivaten Bereiche als Park- oder Lagerfläche würde dieser Zielsetzung entgegenstehen.

7.3 Einfriedungen

An den Grenzen zum öffentlichen Straßenraum und zum Nachbargrundstück zwischen vorderer Baugrenze und Straße sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Maschendrahtzäune, Einfriedungen aus Aluminiumblech, Kunststoffglas und sonstigen Kunststoffen sind unzulässig.

Zweck der Festsetzung ist es, unter Wahrung gestalterischer Gesichtspunkte, den offenen Charakter des Wohnbaugebiets zu erhalten und Sicherheit und nachbarschaftliche Kontakte zu begünstigen.