

KREIS: LUDWIGSBURG
GEMEINDE: KIRCHHEIM AM NECKAR

K M B



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

„Nördlich des Friedhofs und der Brackenheimer Straße, 1. Änderung“

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB)

Ludwigsburg, den 11.07.2024

Bearbeiter/in: S. Hübner / A.Adlung

Projekt:2724



INHALT:

1.	<i>Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs</i>	3
2.	<i>Allgemeines</i>	3
2.1	Anlass und Ziel der Planung	3
2.2	Landes- und Regionalplanung	3
2.3	Sonstige übergeordnete Rechtsvorschriften: gesetzlich geschützte Biotop	3
2.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
2.5	Bestehende Rechtsverhältnisse	4
2.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	4
2.7	Rechtsverfahren	4
3.	<i>Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation</i>	5
3.1	Lage des Plangebiets	5
3.2	Eigentumsverhältnisse	5
3.3	Vorhandene Nutzung	5
3.4	Vorhandene Verkehrserschließung	5
3.5	Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen	5
4.	<i>Planinhalt</i>	5
4.1	Städtebauliche Zielsetzung	5
4.2	Art der baulichen Nutzung	5
4.3	Maß der baulichen Nutzung	6
4.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	6
4.5	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden	7
4.6	Nebenanlagen, Garagen	7
4.7	Von Bebauung freizuhaltende Fläche	7
4.8	Verkehrserschließung	7
4.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft/ Pflanzgebote und Pflanzbindungen	8
4.11	Pflanzgebot	8
4.12	Örtliche Bauvorschriften	8
5.	<i>Flächenbilanz</i>	10
6.	<i>Umweltbelange</i>	10
7.	<i>Artenschutz</i>	11
8.	<i>Planverwirklichung</i>	11



1. ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke:

- 3055/1, 3055/2, 3055/3, 3055/4, 3055/5, 3055/6, 3055/7, 3055/8, 3726 sowie Teilflächen von 3728 und 3727

Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die zeichnerische Darstellung im Planteil.

2. ALLGEMEINES

2.1 Anlass und Ziel der Planung

Von 2009 bis 2011 wurde bereits ein Bebauungsplan für den Bereich nördlich des Friedhofes und nördlich der Brackenheimer Straße ausgearbeitet. Der Bebauungsplan umfasste zusätzlich das Flurstück 3726 sowie einen Teilbereich des Flurstückes 3727. Im Juni 2009 wurde der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst, allerdings wurde er nicht zur Rechtskraft gebracht.

In dem Bebauungsplan von 2011 wurde für den Großteil des Gebietes ein Mischgebiet ausgewiesen. Der Bereich nördlich des Friedhofes wurde nach § 33 BauGB bereits zum Großteil bebaut. Für den Bereich nördlich der Brackenheimer Straße liegt bereits ein konkretes Bauvorhaben vor. Da es sich sowohl bei der bestehenden Bebauung, als auch bei dem geplanten Bauvorhaben um reine Wohngebäude handelt wurde 2020 der bestehende Bebauungsplan mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets aufgestellt und zur Rechtskraft gebracht.

In dem Bebauungsplan „Nördlich des Friedhofs und der Brackenheimer Straße“ der 2020 zur Rechtskraft gebracht wurde, ist nördlich der Brackenheimer Straße nur das Flurstück 3728 in den Geltungsbereich aufgenommen worden. Mit fortlaufender Planung sollen nun auch das Flurstück 3726 sowie Teile des Flurstückes 3727 wie im ursprünglichen Geltungsbereich von 2011 bebaut werden. Durch die Erweiterung des Geltungsbereichs und durch Änderungen der aktuellen Planung im nördlichen Teilgebiet wird die Bebauungsplanänderung aufgestellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans hat die Gemeinde Kirchheim a.N. die Möglichkeit, Bauland bereit zu stellen und die damit verbundene Deckung des hohen Bedarfs an Wohnraum in der Region Stuttgart sicher zu stellen. Damit besteht ein öffentliches Interesse an der Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung.

2.2 Landes- und Regionalplanung

Im derzeit gültigen Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) ist die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches zum Großteil als Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet ausgewiesen. Für einen kleinen Teilbereich des Geltungsbereichs befindet sich im Regionalplan keine Flächenausweisung.

2.3 Sonstige übergeordnete Rechtsvorschriften: gesetzlich geschützte Biotope

Im Bereich nördlich der Brackenheimer Straße befindet sich das § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG geschützte Biotop „Trockenmauern an der Bönningheimer und der Lauffener Straße“.

„Die Eingriffe in das nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop sowie in Flächen des landesweiten Biotopverbunds trockener Standorte wurden bereits vollumfassend kompensiert. Die Trockenmauern wurden fachgerecht auf das Flurstück 3730 umgesetzt. Die dafür erforderliche Ausnahmegegenehmigung wurde mit Schreiben vom 20.05.2019 von der unteren Naturschutzbehörde erteilt.“ (Belange des Umweltschutzes: Ökologischer Steckbrief, Pustal Landschaftsökologie und Planung, 14.03.2022)

2.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan Fortschreibung 2002 – 2015 (genehmigt am 08.03.2004) des Gemeindeverwaltungsverband Bönningheim ist der Bereich nördlich des Friedhofes als bestehende gemischte Baufläche, der Teilbereich nördlich der Brackenheimer Straße als geplante gemischte Baufläche ausgewiesen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplan abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

Der Flächennutzungsplan wird bei der derzeit stattfindenden Flächennutzungsplanfortschreibung im Wege der Berichtigung angepasst.

2.5 Bestehende Rechtsverhältnisse

Durch den Bebauungsplan „Nördlich des Friedhofs und der Brackenheimer Straße“ genehmigt am 09.04.2020 besteht für die meisten Teile des Plangebiets bereits Baurecht.

2.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da es sich um eine Bebauungsplanänderung mit geringer Erweiterung handelt, wurde auf die Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten verzichtet.

2.7 Rechtsverfahren

Für den Bereich innerhalb des Plangebiets für den schon Baurecht besteht erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Für die Erweiterungsfläche nördlich der Brackenheimer Straße erfolgte die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB.

Der Bebauungsplan wurde in der Sitzung vom 16.02.2023 als Satzung beschlossen. Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 verstoßen Bebauungspläne gemäß § 13b BauGB gegen EU-Recht. Aus diesem Grund ist am 01.01.2024 der neue § 215a BauGB zur Beendigung von Bebauungsplanverfahren und zum ergänzenden Verfahren für Bebauungspläne nach § 13b BauGB in Kraft getreten.

Im Weiteren wird der Bebauungsplan „Nördlich des Friedhofs und der Brackenheimer Straße, 1. Änderung“ im planergänzenden Verfahren gemäß § 215a Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB erneut als Entwurf aufgestellt.

Gemäß § 215a Abs. 3 ist zur Ermittlung der Umweltauswirkungen eine Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB mit integrierter naturschutzfachliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu erstellen. Ist mit erheblichen Umweltauswirkungen durch das Bauvorhaben zu rechnen oder ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB erforderlich, ist ein Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB zu erstellen.

Die Vorprüfung des Einzelfalls ist als Anlage zur Begründung beigefügt. Die Ergebnisse sind in Kapitel 6 zusammengefasst. Es entstehen durch das Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen. Das Verfahren kann nach § 13a BauGB abgeschlossen werden.



3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsausgang der Gemeinde Kirchheim am Neckar und lässt sich in zwei Teile unterteilen (nördlich des Friedhofs und nördlich der Brackenheimer Straße). Geteilt werden die beiden Teilbereiche durch die Brackenheimer Straße. An dem südlichen Teilbereich des Plangebietes grenzt im Osten und Westen ebenfalls Wohnbebauung, im Süden grenzt der Friedhof an das Plangebiet. Westlich an dem nördlichen Teilbereich angrenzend befindet sich ebenfalls Wohnbebauung. Im Norden und Westen grenzen Grünflächen und weinbaulich genutzte Flächen an das Gebiet.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Plangebiets befinden sich, mit Ausnahme der Verkehrsfläche, in privatem Eigentum.

3.3 Vorhandene Nutzung

Die Flächen nördlich des Friedhofes sind größtenteils bereits bebaut. Den Flächen nördlich der Brackenheimer Straße besitzen teilweise Baurecht jedoch kommt ihnen derzeit keine Nutzung zu.

3.4 Vorhandene Verkehrserschließung

Die Erschließung des nördlichen Teilbereiches kann über die Brackenheimer Straße erfolgen. Der südliche Teilbereich wird über die vorhandene Stichstraße erschlossen.

3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Alle die zur Ver- und Entsorgung des Gebiets notwendigen Leitungs- und Medientrassen sind in den angrenzenden öffentlichen Flächen vorhanden.

4. PLANINHALT

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Wie oben bereits aufgeführt, soll der Bebauungsplan „Nördlich des Friedhofs und der Brackenheimer Straße, 1. Änderung“ aufgestellt werden, um die nördlichen Flächen mit in den Bebauungsplan auf zu nehmen sowie Änderungen durch die vorangegangene Planung der Neubebauung zu integrieren. Hierdurch soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden.

Die Festsetzungen orientieren sich am Bestand sowie dem aktuellen Bauvorhaben auf den Flurstück 3728, 3727 und 3726. Somit wird sichergestellt, dass der bestehende Charakter des Gebietes beibehalten wird.

Durch die Erschließung über eine Stichstraße sowie die Nutzung der vorhandenen Erschließungsstraßen wird der Anteil der Verkehrsflächen möglichst gering gehalten.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen der baulichen Nutzung wurden aus dem Bebauungsplan „Nördlich des Friedhofs und der Brackenheimer Straße“ übernommen.

Bebauungspläne, die nach § 13 b BauGB aufgestellt werden, sollen der „Wohnnutzung“ dienen. Daher sind für den neuen Bereich nördlich der Brackenheimer Straße, für den der Bebauungsplan nach § 13 b BauGB aufgestellt wird, neben Wohngebäuden die der Versorgung des Gebiets



dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig, da diese aufgrund des verursachenden erhöhten Zu- und Abfahrtsverkehr sowie des erhöhten Lärmpegels mit der Hauptnutzung „Wohnen“ nicht verträglich sind. Somit ist sichergestellt, dass der Schwerpunkt der Entwicklung auf der Schaffung von Wohnraum liegt.

Aufgrund dessen sind auch die Ausnahmen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Zudem ist bei Tankstellen mit einer Geruchsbelästigung zu rechnen, was den Ausschluss zusätzlich begründet.

Für den Bereich nördlich des Friedhofes wurden im Wesentlichen die gleichen Festsetzungen getroffen. Allerdings sind hier ausnahmsweise auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe zulässig.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Eine Begrenzung der baulichen Nutzung hinsichtlich der Grundfläche der Gebäude erfolgt über die Festsetzung der Grundflächenzahl. Im Weiteren wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und die maximalen Gebäude- und Firsthöhen, die in m über einer Bezugshöhe festgesetzt werden, bestimmt.

Auf eine Festsetzung der Geschossflächenzahl wird verzichtet, da über die Festsetzung der Grundfläche sowie vor allem über die Reglementierung der Gebäudehöhen die Kubatur der Bebauung hinreichend begrenzt wird.

4.3.1 Grundflächenzahl

Die Dichte der Bebauung orientiert sich an den Vorgaben des § 17 BauNVO.

Als Grundflächenzahl wird 0,4 festgesetzt.

Eine Überschreitung der GRZ bis zu einem Wert von 0,6 ist nur für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO beschriebenen Anlagen zulässig.

4.3.2 Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse

Auf den Grundstücken, auf denen auch die Errichtung eines Doppelhauses zulässig ist wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei festgesetzt. Für die übrigen Grundstücke ist nur ein Vollgeschoss zulässig.

Bezug für die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist die Bezugshöhe. Die eingetragenen Bezugshöhen orientieren sich an den festzusetzenden Straßenhöhen sowie der vorhandenen Topografie. Somit wird sichergestellt, dass eine eindeutige Festsetzung zur Höhenentwicklung der einzelnen Bauformen, unter Berücksichtigung der Topografie und der Straßenhöhen, erfolgt.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch die festgesetzten Baugrenzen.

Im südlichen Teilgebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die einzelnen Baufenster verhindern hier, dass zu lange Baukörper entstehen. Nördlich der Brackenheimer Straße ist eine abweichende Bauweise festgesetzt mit einer Längenbegrenzung von 16 m, da in diesem Teilgebiet die Baufenster keine zu langen Gebäude verhindern können.

Durch die Festlegung der Ausrichtung der baulichen Anlagen wird sichergestellt, dass die Gebäude parallel zu den öffentlichen Verkehrswegen errichtet werden, was wie bereits erwähnt das Bild einer attraktiven Ortseinfahrt stärken soll.



Um eine großzügige Gestaltung und eine optimale Ausnutzung des Grundstückes zu ermöglichen sind Treppenanlagen, Dachüberstände und Terrassen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zudem soll hierdurch der Einreichung von Befreiungsanträgen entgegen gewirkt werden.

Zur B27 ist ein Anbauabstand von 20 m nach § 9 FStrG (Bundesfernstraßengesetz) einzuhalten.

Die in der Planung vorgesehenen, baulichen Abstände zum Fahrbahnrand betragen min. 15 m. Auf dem angrenzenden Grundstück sind deutlich geringere Abstände zur B27 vorhanden. Um durch unnötig große Abstände wertvolles Bauland nicht zu verschenken, wird im Rahmen der weiteren Planung eine Unterschreitung der Mindestabstände nach StrG beantragt. Eine entsprechende Ausnahmegenehmigung wurde bereits in Aussicht gestellt.

4.5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Da im Plangebiet lediglich Einfamilien- und Doppelhäuser errichtet werden sollen, wird die Anzahl der Wohneinheiten begrenzt.

4.6 Nebenanlagen, Garagen

4.6.1 Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze und nicht überdachte Stellplätze

Um eine optimale Zufahrt zur Garage und eine optimale Ausnutzung der Grundstücksfläche zu ermöglichen, wurden auf dem Großteil der Grundstücke Flächen für Garagen ausgewiesen. Zudem sind oberirdische Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze auf der gesamten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind im Anschluss an befahrbare öffentliche Verkehrsflächen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.6.2 Nebenanlagen

Der Standort von Nebenanlagen ist, mit Ausnahme der freizuhaltenden Sichtfelder, innerhalb der Baugrundstücke frei wählbar, da er auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen ist. Um zu große Baukörper zu vermeiden ist die Größe allerdings eingeschränkt.

4.7 Von Bebauung freizuhaltende Fläche

Nach § 9 FStrG (Bundesfernstraßengesetz) ist von der B 27 ein gesetzlicher Anbauabstand von 20 m einzuhalten. Dieser Abstand wurde, in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, auf 15 m reduziert. In diesem Bereich sind keine baulichen Anlagen zugelassen.

4.8 Verkehrserschließung

Wie unter 3.4 bereits aufgeführt, ist eine ausreichende Erschließung bereits vorhanden.

Im südlichen Teilbereich kann die Zufahrt der Grundstücke nur über die Stichstraße erfolgen. Die bestehende Stichstraße wird im Bebauungsplan als Mischverkehrsfläche dargestellt, da hier keine separate Gehwegführung vorhanden sind. Die Bereiche für den Pkw-Verkehr und den Fußgänger-Verkehr sind hier baulich nicht voneinander abgetrennt. Aufgrund der großzügigen Straßenbreite und die geringe Anzahl der Grundstücke, die über diese Straße erschlossen werden, stellt dies kein Konfliktpotential dar. Ein Zu- und Abfahrtsverbot verhindert die direkte Zufahrt von der Brackenheimer Straße. Diese Festsetzung wurde aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens entlang der Brackenheimer Straße getroffen.

Auch im nördlichen Bereich ist ein Zu- und Abfahrtsverbot festgelegt, wodurch die Bereiche für die Zufahrten klar definiert werden und zu viele Ein- und Ausfahrten entlang der Brackenheimer Straße vermieden werden. Um eine direkte Zufahrt zur B 27 zu verhindern, wurde hier ebenfalls ein Zufahrtsverbot festgesetzt.



4.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft/ Pflanzgebote und Pflanzbindungen

4.9.1 Wasserdurchlässige Beläge

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge dient dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit der Maßnahme sollen die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sowie die Bildung von Hochwasserspitzen reduziert werden.

4.9.2 Dachbegrünung

Die Dachbegrünung dient der Durchgrünung und Gestaltung des Gebietes. Durch Wasserrückhaltung und -verdunstung tragen die so begrünten Flächen zur Drosselung des Niederschlagsabflusses und zur Verbesserung des Klimas innerhalb des Baugebiets bei. Der Verlust von Bodenfunktionen wird minimiert.

4.9.3 Umweltfreundliche Beleuchtung

Zum Schutz der Insekten wird die Verwendung einer insektenfreundlichen Beleuchtung festgesetzt.

Vermeidung Fallenwirkung

Zum Schutz der Ziere werden Festsetzungen zur Vermeidung von Fallenwirkung getroffen.

4.10 Leitungsrecht

Das im B-Plan eingetragenen Leitungsrecht dient zur Sicherung der Kanäle, zugunsten der Gemeinde Kirchheim a.N. sowie der Ver- und Entsorgungsträger. Zur Vermeidung von Schäden an den Kanälen ist die Fläche der Leitungsrechte von tief wurzelnden Gehölzen und Bauwerken frei zu halten.

Das Geh- und Fahrtrecht dient zur Erschließung der Grundstücke nördlich der Brackenheimer Straße. Zusätzlich dient das Leitungsrecht der Versorgung des Teilgebiets. Die Erschließung der Grundstücke ist auf den privaten Flächen sicher zu stellen.

4.11 Pflanzgebot

Die Gehölze der Pflanzgebote von Einzelbäumen und von Gehölzpflanzungen dienen der Durchgrünung, der Verbesserung des Klimas und der Lufthygiene innerhalb des Baugebiets. Sie bieten Schutz, Nahrung und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten und vermindern Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere.

4.12 Örtliche Bauvorschriften

Für das Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Damit soll ein Beitrag zu einer harmonischen, abgestimmten und nachhaltigen Gesamtgestaltung des Gebietes geleistet werden.

4.12.1 Dachform und Dachneigung

Entsprechend der bestehenden und angrenzenden Bebauung sind im südlichen Teilbereich Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 – 35° bzw. 25 – 30° zulässig. Im inneren Bereich können auch Gebäude mit flach geneigten Dächern errichtet werden. Hier sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 6 – 35° zulässig.

Für den nördlichen Teilbereich werden, entsprechend des bestehenden Planungsrechts und des geplanten Bauvorhabens, Flachdächer mit einer Dachneigung vom 0 – 10° festgesetzt. Mit dieser Festsetzung können auch moderne Wohnformen umgesetzt werden.

Für Garagen und überdachte Stellplätze sind die gleichen Dachneigungen wie für die Hauptgebäude festgesetzt. Zudem können diese Baukörper auch ein dauerhaft extensiv begrüntes Flachdach erhalten. Hierdurch wird ein einheitliches Erscheinungsbild angestrebt.



4.12.2 Dacheindeckung und Fassadengestaltung

Zur Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes werden Festsetzungen zu Dacheindeckungen und zur Fassadengestaltung getroffen.

4.12.3 Gestaltung der Zugänge, Zufahrten und Stellplätze

Für Zugänge, Zufahrten und Stellplätze sind nur wasserdurchlässige Materialien zulässig. Hierdurch soll die voll versiegelte Fläche eingeschränkt und somit die Oberflächenwassereinleitung in den Regenwasserkanal auf ein Mindestmaß reduziert werden.

4.12.4 Einfriedungen

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Dadurch wird die Einhaltung des Lichtraumprofils zu öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt. Außerdem soll eine zu starke Eingrenzung der einzelnen Grundstücke verhindert werden.

4.12.5 Abfallbehälter

Um die Flächen für Abfallbehälter zu integrieren und ein ansprechendes Gesamtbild zu erzielen, sind die Flächen für bewegliche Abfallbehälter auf den privaten Grundstücken baulich zu umgrenzen oder einzugrünen.

4.12.6 Geländemodellierung

Aufgrund der topographischen Verhältnisse und der bestehenden Mauer entlang der Brackenheimer Straße, welche erhalten bleibt, sind Stützbauwerke zur öffentlichen Verkehrsfläche bis zu einer Höhe von 2,70 m zulässig.

Um die Entstehung zu großer, optisch zusammenhängender Mauerflächen zu vermeiden, ist ein weiteres Stützbauwerk in einem Abstand von mindestens 3,50 m zum ersten Stützbauwerk zu errichten.

4.12.7 Nicht bebaute Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung, dass nicht bebaute Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen sind, wird ein Beitrag zur Qualität des Baugebiets geleistet.

4.12.8 Werbeanlagen

Aufgrund der Zulässigkeit von die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe werden Regelungen für Werbeanlagen getroffen.

4.12.9 Anzahl der notwendigen Stellplätze

Um den Parkdruck im öffentlichen Straßenraum auf ein Mindestmaß zu reduzieren und genügend freie Parkplätze für Besucher im öffentlichen Straßenraum bereit zu stellen, wird entsprechend § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO eine Mindestzahl von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt.

4.12.10 Außenantennen

Aus gestalterischen Gründen ist pro Gebäude nur eine Außenantenne zugelassen.



5. FLÄCHENBILANZ

Bruttobauland	ca.	5.720 m²	100 %
davon			
- Öffentliche Straßenflächen	ca.	250 m ²	4,5 %
Nettobaufläche	ca.	5.470 m²	95,5 %
davon			
- Rechtsverfahren nach § 13 a BauGB	ca.	4.740 m ²	
- Rechtsverfahren nach § 13 a BauGB	ca.	730 m ²	

6. UMWELTBELANGE

Vom Büro Pustal Landschaftsökologie und Planung wurden in einem ökologischen Steckbrief vom 14.03.2022 die Belange des Umweltschutzes bearbeitet:

„Durch die geplante Erweiterung des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan werden bisher teilversiegelte und unversiegelte Flächen überplant.

Aufgrund der geringwertigen Bestandsflächen, der Vorbelastungen durch angrenzende Straßen und umgebende Wohnbebauung sind die Wirkungen der Erweiterung des Bebauungsplans auf die Schutzgüter bzw. Umweltbelange gering.

Wichtige grünordnerische Maßnahmen stellen die Verwendung von wasserdurchlässigen und begrünbaren Belägen für Stellplätze, Zuwege und Terrassen, Dachbegrünung von Flachdächern sowie Durch- und Eingrünung des Gebietes dar.

Eingriffe in gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotope wurden bereits umfassend kompensiert (Umsetzung von Trockenmauern).

Die relevanten Umweltbelange gemäß § 1 (6) Pkt. 7 BauGB wurden im Sinne des § 2 (4) i. V. m. 2 a BauGB (Umweltprüfung) untersucht und im Ökologischen Steckbrief© abgearbeitet. Erhebliche Beeinträchtigungen der relevanten Umweltbelange können durch Maßnahmen auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung bzw. Kontrollbegehung wurde erstellt (Anlage zum Ökologischen Steckbrief). Der Erweiterungsbereich stellt keinen geeigneten Lebensraum für streng geschützte Arten bzw. Artengruppen dar. Auf die Darstellung der artenschutzrechtlichen Belange wird verwiesen.“

Zusätzlich wurde gemäß § 215a BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls durch das Büro Pustal Landschaftsökologie und Planung (08.04.2024) durchgeführt. Die Ergebnisse sind wie folgt zusammengefasst:

„Bei der Vorprüfung des Einzelfalls in Bezug auf die Kriterien der Anlage 2 zu § 13a BauGB sind keine voraussichtlich erheblichen Auswirkungen der Planung absehbar. Durch die Planung entstehen Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere und Wasser. Die im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung definierten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen, in Kombination der flächensparenden Versiegelung, den festgesetzten Pflanzgeboten und der Umsetzung der Trockenmauer auf das benachbarte Flurstück vermindern die Betroffenheit der jeweiligen Schutzgüter auf ein unerhebliches Maß.

Die Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 215a BauGB gelangt zu der Einschätzung, dass der Bebauungsplan „Nördlich des Friedhofs und der Brackenheimer Straße, 1. Änderung“ voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.



Für das Bebauungsplan-Verfahren kann § 13a BauGB nach Maßgabe des Absatzes 3 entsprechend angewendet werden.“

7. ARTENSCHUTZ

Aufgrund des Vorkommens von Mauereidechsen wurde durch das Büro Pustal ein Konzept zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausgearbeitet, in welchem Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen festgelegt werden.

Durch die Vermeidungsmaßnahmen ist eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für Mauereidechsen ausgeschlossen (§ 44 Abs. 1 Nr BNatSchG). Durch den Schutzzaun wird eine Einwanderung in das Baufeld verhindert, wodurch es zu keiner Tötung kommt. Durch die hochwertige Umgebung sowie der CEF-Maßnahmenfläche sind ausreichend Lebensräume vorhanden.

(Auf das Konzept zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG vom Büro Pustal Landschaftsökologie und Planung vom 24.08.2022 wird verwiesen.)

8. PLANVERWIRKLICHUNG

Es ist vorgesehen, das Planverfahren in den Jahren 2024 durchzuführen.

