



Stadt Bruchsal Gemarkung Bruchsal

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Südlich Paul-Gerhardt-Straße – Änderung I“

Teil C: Begründung

C – I Verfahrensvermerke

C – II Planungsbericht

C – I Verfahrensvermerke

1.1 <i>Planaufstellungsbeschluss</i> des Gemeinderates gemäß § 2 Abs.1 BauGB	am ____.
1.2 Ortsübliche Bekanntmachung hiervon gemäß § 2 Abs.1 BauGB (Datum Amtsblatt)	am ____.
2.1 <i>Gemeinderatsbeschluss</i> über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	am ____.
2.2 Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	am ____.
2.3 Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB.	vom ____. bis ____.
2.4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Schreiben vom ____.)	Frist ____.
3.1 <i>Gemeinderatsbeschluss</i> über den Entwurf (Entwurfsbilligung)	am ____.
3.2 <i>Gemeinderatsbeschluss</i> über die öffentliche Planauslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	am ____.
3.3 Ortsübliche Bekanntmachung hiervon gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Datum Amtsblatt)	am ____.
3.4 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit der Gelegenheit zur Stellungnahme	vom ____. bis ____.
3.5 Benachrichtigung der Behörden über die öffentliche Auslegung und Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme (Schreiben vom ____.)	Frist ____.
4. <i>Abwägung und Satzungsbeschluss</i> des Gemeinderates gem. § 10 BauGB (§ 74 LBO)	am ____.
5. Mitteilung des Prüfungsergebnisses des Gemeinderates an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben	am ____.
6. Vorlage bei der Rechtsaufsichtsbehörde, dem Regierungspräsidium Karlsruhe, zur Anzeige gem. § 4 Abs. 3 GemO	am ____.
7. Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB (Datum Amtsblatt)	am ____.

C – II Planungsbericht

INHALTSVERZEICHNIS

1	Übersichtsplan	5
2	Anlass und Ziele der Planung	5
3	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	6
4	Städtebauliche Bestandsaufnahme	7
4.1	Nutzungen	7
4.2	Topographie	8
4.3	Verkehrliche Erschließung	8
4.4	Ver- und Entsorgung.....	9
4.5	Impressionen des Plangebiets.....	9
5	Übergeordnete Vorgaben	10
5.1	Regionalplanung.....	10
5.2	Flächennutzungsplanung.....	10
5.3	Bestehende Bebauungspläne	11
5.4	Sonstige Planungsvorgaben	11
6	Alternative Planungsmöglichkeiten	13
7	Verfahren	14
8	Städtebauliche Konzeption	15
9	Umweltbelange	16
9.1	Derzeitiger Umweltzustand und Auswirkungen bei Durchführung der Planung ...	16
9.2	Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz.....	19
9.3	Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG	20
9.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	20
10	Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen	20
10.1	Art der baulichen Nutzung	20
10.2	Maß der baulichen Nutzung.....	21
10.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen ...	22
10.4	Flächen für Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen.....	24
10.5	Verkehrsflächen.....	24
10.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	25
11	Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften	26
11.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	26
11.2	Werbeanlagen	27
11.3	Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der Grundstücke..	27
11.4	Einfriedungen	27

12 Flächenbilanz.....	28
13 Kosten und Planverwirklichung.....	28

1 Übersichtsplan

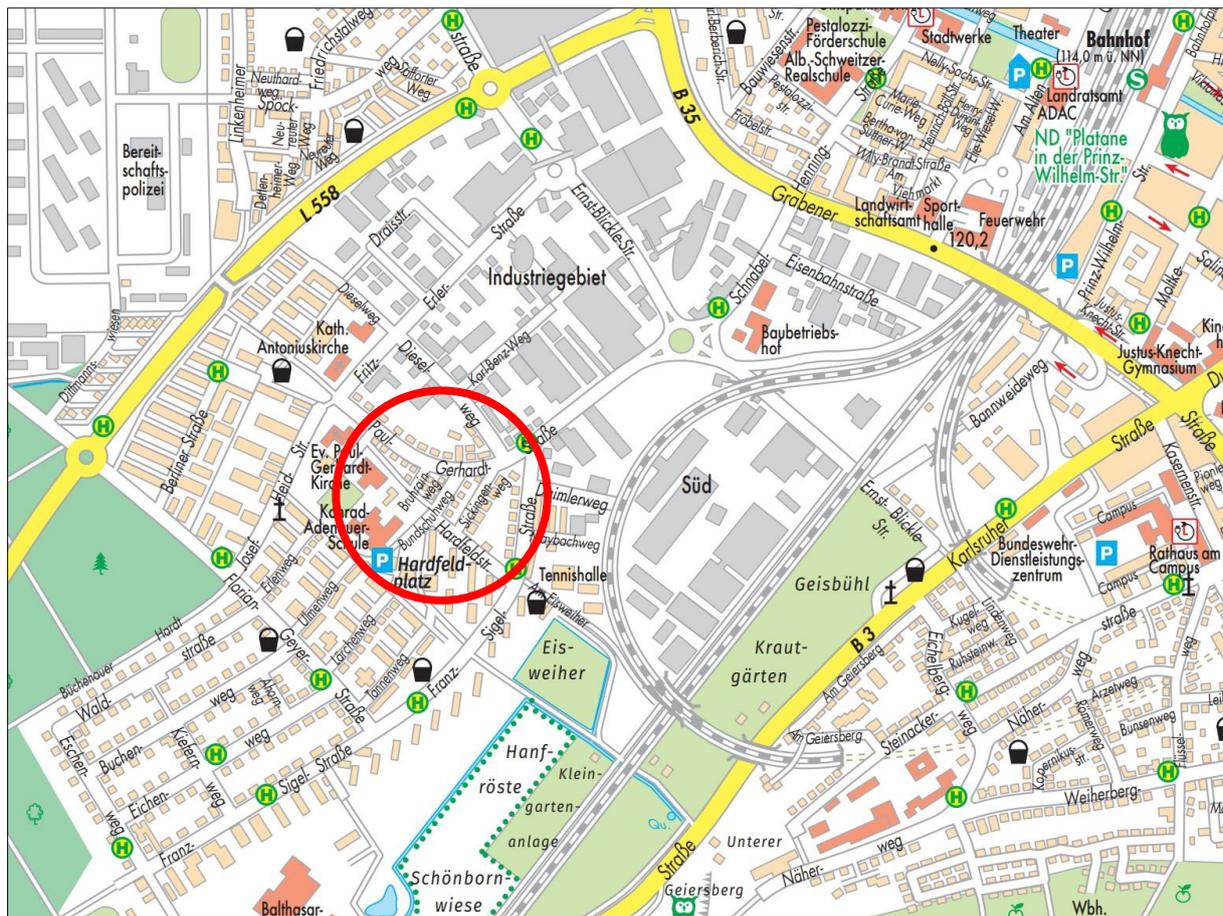


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Stadtplan (ohne Maßstab)

2 Anlass und Ziele der Planung

Aufgabe der Gemeinden ist es, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (vgl. § 1 Abs. 3 BauGB).

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Die bestehende Wohnsiedlung ist durch eine kleinteilige Baustruktur gekennzeichnet. Dabei handelt es sich hauptsächlich um Siedlungshäuser, die bereits vor Jahrzehnten als eingeschossige Doppelhäuser mit steilem Satteldach, rückwärtig angebauten Schuppen sowie selbständigen Garagen errichtet wurden. Kennzeichen der ursprünglichen Siedlungshäuser sind eine geringe Wohnfläche, unvorteilhafte Grundrisse und ein niedriger Wohnstandard, der einer zeitgemäßen Nutzung entgegensteht.

Das führte in der Vergangenheit bereits zu einer Vielzahl von Erweiterungswünschen der Eigentümer. Die Regelungen des bestehenden Bebauungsplanes „Südlich Paul-Gerhardt-Straße“, rechtskräftig seit 06.04.2002, sind jedoch sehr eng gefasst. So konnte den Erweiterungswünschen der Eigentümer in der Vergangenheit lediglich in engem Rahmen und in vielen Fällen nur unter Anwendung von § 31 BauGB entsprochen werden.

Die Nachfrage nach zeitgemäßem und bezahlbarem Wohnraum ist nach wie vor ungebrochen und stellt eine zentrale Herausforderung der Stadtentwicklung dar. Deshalb besteht das Ziel der Planung darin, klare Vorgaben zu definieren, die unter Wahrung des bestehenden Siedlungscharakters eine maßvolle Ausschöpfung von vorhandenen Nachverdichtungspotenzialen sowie die zielgerichtete Umsetzung von Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung ermöglichen.

3 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich südwestlich des Stadtzentrums in der Südstadt von Bruchsal. Es liegt unmittelbar nördlich der Konrad-Adenauer-Schule und umfasst eine Fläche von ca. 22.754 m².

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flst. Nrn. 17634, 17635, 17636, 17637, 17638, 17639, 17640, 17641, 17642, 17642/1, 17643, 17644, 17645, 17646, 17647, 17648, 17649, 17650, 17651, 17652, 17653, 17654, 17655/1, 17656, 17657, 17658, 17659, 17660, 17661, 17662, 17663, 17664, 17664/1, 17665, 17667, 17668, 17669, 17670, 17671, 17672, 17673, 17674, 17675, 17676, 17677, 17678, 17679, 17680, 17681, 17682, 17683, 17684, 17685, 17686, 17687 und 19374 der Gemarkung Bruchsal.

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Paul-Gerhardt-Straße (Flst. Nr. 17632);
- im Osten durch die Franz-Sigel-Straße (Flst. Nr. 18373);
- im Süden durch einen öffentlichen Weg (Flst. Nr. 18367), Teile der Hardfeldstraße (Flst. Nr. 18356) sowie durch die Grundstücke mit den Flst. Nrn. 18352, 18353 und 18355;
- im Westen durch das Straßengrundstück (Teil der Paul-Gerhardt-Straße) mit der Flst. Nr. 18369.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Plandarstellung zu entnehmen.



Abb. 2: Räumlicher Geltungsbereich (ohne Maßstab)

4 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Im Vorfeld der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde eine städtebauliche Bestandsaufnahme durchgeführt und die Rahmenbedingungen zur Planung aus vorhandenen Grundlagendaten erörtert.

4.1 Nutzungen

Das gesamte Plangebiet befindet sich im überplanten, bereits baulich genutzten Innenbereich. Innerhalb des Plangebietes ist der vorhandene bauliche Bestand durch eine kleinteilige Bebauung und eine weitgehend homogene Nutzungsstruktur (Wohnnutzung) gekennzeichnet. Nahezu das gesamte Plangebiet ist mit sogenannten Siedlungshäusern bebaut, die ursprünglich als eingeschossige Doppelhäuser mit steilem Satteldach, rückwärtig angebauten Schuppen, selbständigen Garagen und teilweise großzügigen Nutzgärten errichtet wurden.

Im äußersten Westen des Plangebietes ist ein eingeschossiger Solitär mit Flachdach vorhanden, der in den 50er Jahren ursprünglich als Verkaufsstelle der „Konsum-Handelsgesellschaft“ errichtet wurde und gegenwärtig durch eine Physiotherapiepraxis genutzt wird.

Die Bebauung nördlich des räumlichen Geltungsbereiches, d.h. jenseits der Paul-Gerhardt-Straße, besteht größtenteils aus eingeschossigen Doppelhäusern mit steil geneigtem

Satteldach und rückwärtigen Anbauten. Die Bebauungsstruktur dort ist mit jener innerhalb Plangebiets vergleichbar.

Östlich des Plangebietes erstrecken sich entlang der Franz-Sigel-Straße zwei zeilenartige Geschosswohnungsbauten.

Abgesehen von den zweigeschossigen Solitären der Konrad-Adenauer-Schule und drei punkartigen mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern, weist der Bereich südlich des Plangebiets ebenfalls eine zeilenartige Bebauungsstruktur aus Geschosswohnungsbauten auf.

Westlich des Plangebiets befindet sich in unmittelbarer Nähe die Bebauung der evangelischen Paul-Gerhardt-Gemeinde Bruchsal.

4.2 Topographie

Die Topographie im Plangebiet lässt sich in Bezug auf die bestehenden Erschließungsstraßen als mehr oder weniger unbewegt bezeichnen, in deren Verlauf sich kaum eine Steigung bzw. ein Gefälle ergibt. Allerdings sind insbesondere die im östlichen Teil des Plangebietes vorhandenen Grundstücke durch tieferliegende rückwärtige Gartenbereiche gekennzeichnet, bei denen das Gelände unterschiedlich stark von den Erschließungsstraßen in Richtung der rückwärtigen Grundstücke abfällt. Im Bereich zwischen dem Sickingenweg und der Franz-Sigel-Straße liegen die rückwärtigen Grundstücksbereiche im Vergleich zur Oberkante der Erschließungsstraßen etwa 1,20 m bis 2,00 m tiefer. Im Bereich zwischen dem Bundschuhweg und dem Sickingenweg liegen die rückwärtigen Grundstücksbereiche im Vergleich zur Oberkante der Erschließungsstraßen etwa 1,00 m tiefer. Im nordwestlichen Teil des Plangebietes ist das Gelände topographisch nahezu unbewegt.

4.3 Verkehrliche Erschließung

Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist über die bestehenden Straßen bereits vollständig erschlossen. Die äußere Erschließung des Plangebietes und die Anbindung an das örtliche Straßennetz erfolgen über die nördlich angrenzende Paul-Gerhardt-Straße, die östlich verlaufende Franz-Sigel-Straße sowie die südlich gelegene Hardfeldstraße. Über die Paul-Gerhardt-Straße sowie im weiteren Verlauf über die Schnabel-Henning-Straße ist das Plangebiet an die B 35 und damit an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Erschließungsstraßen Bruhrainweg, Bundschuhweg und Sickingenweg.

Ruhender Verkehr

Innerhalb des Plangebietes sind keine öffentlichen Parkplätze vorhanden. Stellplätze für den ruhenden Verkehr befinden sich ausschließlich auf den privaten Grundstücken.

ÖPNV

Die Anbindung des Quartiers an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch zwei Bushaltestellen gegeben. Die Bushaltestelle „Eisweiher“ befindet sich unmittelbar an der südöstlichen Grenze des Plangebiets und ist fußläufig erreichbar. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich ebenfalls in fußläufiger Entfernung die Bushaltestelle „Paul-Gerhardt-Straße“. Beide Haltestellen sind Bestandteil der Buslinie 180. Sie verkehrt im

Halbstundentakt zwischen den beiden Endhaltestellen „Rendezvous“ sowie „Südstadt“ und gewährleistet damit eine Anbindung des Plangebietes an die Innenstadt.

Fuß- und Radverkehr

Die fußläufige Erschließung ist über die bestehenden Gehwege der innerhalb und außerhalb des Plangebietes vorhandenen Erschließungsstraßen gewährleistet. Separate Radverkehrsanlagen sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden. Über den entlang der Franz-Sigel-Straße führenden kombinierten Fuß- und Radweg bzw. Fahrradschutzstreifen ist das Plangebiet an das örtliche Radwegnetz angebunden.

4.4 Ver- und Entsorgung

Alle erforderlichen Infrastrukturen (Wasser, Abwasser, Gas, Strom, Telekommunikation) zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind in den bestehenden Erschließungsstraßen vorhanden.

Der Bebauungsplan hat keine Auswirkungen auf das Abholen von Abfallsammelbehältern oder hinsichtlich der Sperrmüllabholung.

4.5 Impressionen des Plangebiets



Abb. 3: Doppelhaus in der Paul-Gerhardt-Straße.



Abb. 4: Eingeschossiger Solitär in der Paul-Gerhardt-Straße.



Abb. 5: Beispiel für rückwärtige Erweiterungsbauten.



Abb. 6: Beispiel für Grundstück mit Nachverdichtungspotenzial.

5 Übergeordnete Vorgaben

5.1 Regionalplanung

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittlerer Oberrhein von 2003 ist das Plangebiet als bestehende Siedlungsfläche (überwiegend Wohn- und Mischnutzung) sowie als überschwemmungsgefährdeter Bereich bei Katastrophenhochwasser (VBG) dargestellt.

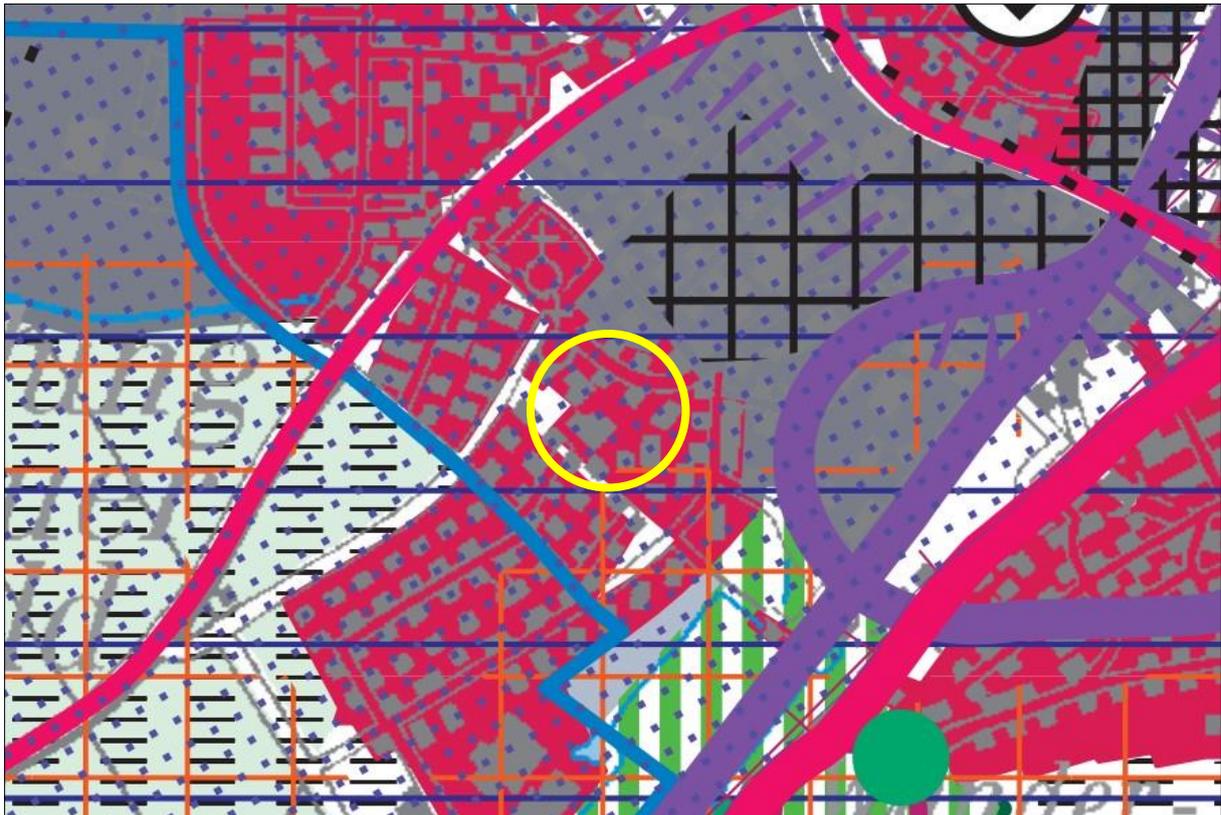


Abb. 7: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte (ohne Maßstab)

Die Planung ist mit den Vorgaben des Regionalplanes vereinbar.

5.2 Flächennutzungsplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2025 (FNP 2025) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) dargestellt.

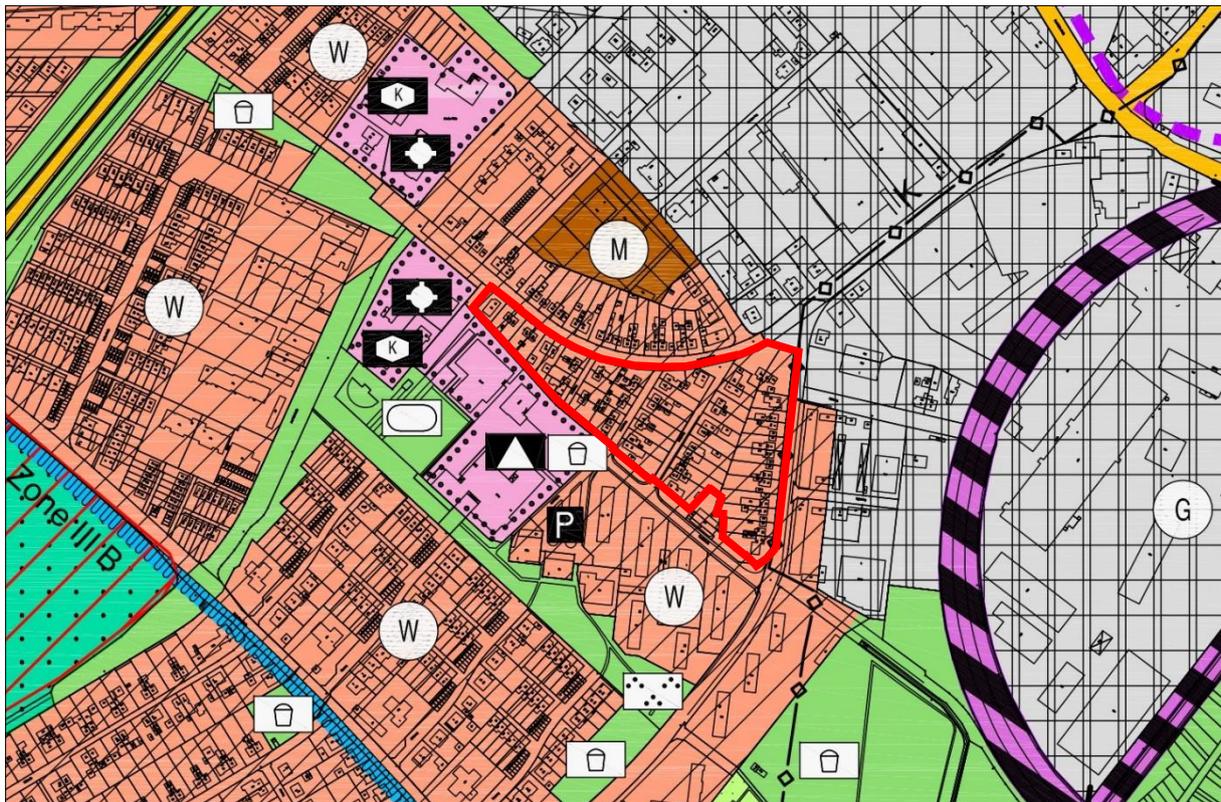


Abb. 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

Die geplante Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) konkretisiert die Darstellung des Flächennutzungsplanes. Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

5.3 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht bereits der rechtskräftige Bebauungsplan „Südlich Paul-Gerhardt-Straße“, rechtskräftig seit dem 06.04.2002. Dieser setzt im Wesentlichen für den gesamten Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 fest.

Die 1. Änderung des Planwerks ersetzt nach ihrem Inkrafttreten den bisherigen Bebauungsplan „Südlich Paul-Gerhardt-Straße“. Mit Rechtskraft dieser 1. Änderung tritt die ursprüngliche Planfassung außer Kraft.

Westlich des Plangebiets existiert der Bebauungsplan Dittmannswiesen Änderung III, rechtskräftig seit dem 16.03.1992. Darüber hinaus wird das Plangebiet im Osten, Süden und Westen vom förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Südstadt“ umschlossen.

5.4 Sonstige Planungsvorgaben

5.4.1 Überschwemmungsgebiet

Teile des Plangebietes liegen in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Dabei handelt es sich um HQ100-Überflutungsflächen, also um Flächen, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. Die Nutzung in

Überschwemmungsgebieten ist durch wasserrechtliche Vorgaben (§ 78 WHG, § 78a WHG und § 87c WHG) eingeschränkt.

Laut § 78 Abs. 3 WHG hat die Gemeinde bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen in der Abwägung insbesondere die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger, die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Nachteilige Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger sowie eine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes sind durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten. Es wird auf hochwasserangepasstes Bauen hingewiesen.

Gemäß § 78 Abs. 4 WHG ist es in festgesetzten Überschwemmungsgebieten verboten, bauliche Anlagen zu errichten oder zu erweitern. Ausnahmen sind nach § 78 Abs. 5 WHG im Einzelfall möglich, wenn das Bauvorhaben den Hochwasserrückhalt nicht oder nur kaum beeinträchtigt und der verlorene Rückhalteraum ausgeglichen wird, den Wasserstand und Abfluss bei Hochwasser nicht verschlechtert, den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und an das Hochwasserrisiko angepasst ist.

Nach § 78c Abs. 1 WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten verboten. Die zuständige Behörde kann jedoch auf Antrag Ausnahmen von dem Verbot zulassen, wenn keine anderen weniger wassergefährdenden Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen und die Heizölverbraucheranlage hochwassersicher errichtet wird.

Gemäß § 9 Abs. 6a BauGB wird das festgesetzte Überschwemmungsgebiet nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Anschlaglinien der Überflutungsflächen des 100-jährlichen Hochwassers (HQ100) sind nachrichtlich in Teil A (Planzeichnung) zeichnerisch dargestellt. Darüber hinaus findet sich im textlichen Teil des Bebauungsplanes (siehe Teil B / B – IV Hinweise und nachrichtliche Übernahmen) ein entsprechender Hinweis.

5.4.2 Hochwasserrisikogebiet

Teile des Plangebietes liegen darüber hinaus in einem festgesetzten Hochwasserrisikogebiet. Dabei handelt es sich um HQ-Extrem-Überflutungsflächen, also Flächen, in denen ein Hochwasserereignis statistisch seltener als einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. Die Nutzung in Hochwasserrisikogebieten ist durch wasserrechtliche Vorgaben (§ 78b WHG und § 87c WHG) eingeschränkt. Es wird auf hochwasserangepasstes Bauen hingewiesen.

Gemäß § 78c Abs. 2 WHG ist in Hochwasserrisikogebieten die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Eine Heizölverbraucheranlage kann wie geplant errichtet werden, wenn das Vorhaben der zuständigen Behörde spätestens sechs Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen angezeigt wird und die Behörde innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Eingang der Anzeige weder die Errichtung untersagt hat noch Anforderungen an die hochwassersichere Errichtung festgesetzt hat.

Ein entsprechender Hinweis findet sich im textlichen Teil des Bebauungsplanes (siehe Teil B / B – IV Hinweise und nachrichtliche Übernahmen).

5.4.3 Informelle Planungen

Der Gemeinderat der Stadt Bruchsal hat in seiner öffentlichen Sitzung am 31.01.2023 das Konzept „Klimaschutz in der Bauleitplanung“ als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen. Das Konzept enthält für verschiedene thematische Schwerpunkte Handlungsempfehlungen, mit welchen der Klimaschutz und die Klimaanpassung in der Bauleitplanung erreicht werden kann. Diese Handlungsempfehlungen sollen in künftigen städtebaulichen Planungen als Mindestvorgabe Eingang finden, sodass in Verbindung mit bereits vorhandenen gesetzlichen Regelungen und Planungsvorgaben dem Belang Klimaschutz ausreichend Rechnung getragen wird.

Somit sind die im Konzept und in der dazugehörigen Checkliste dargestellten Maßnahmen in zukünftigen verbindlichen Bauleitplänen zu berücksichtigen. Das Konzept leistet einen wichtigen Beitrag zum kommunalen Klimaschutz im Bereich der Bauleitplanung.

Im Konzept ist dargelegt, welche Planungsvorgaben im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind und mit welchen Instrumenten die ökologischen Vorgaben in die Planung Eingang finden können. Insgesamt werden in dem Konzept mehr als 30 verschiedene Handlungsempfehlungen aufgelistet, die entweder im Rahmen der Selbstbindung, als rechtsverbindliche Festsetzung, bei der Ermessensausübung, als Bestandteil von vertraglichen Regelungen, als Hinweise, oder als örtliche Bauvorschriften berücksichtigt werden sollen. Die Empfehlungen sind jeweils in den verschiedenen Planungsstufen zu berücksichtigen und gliedern sich in klimathematische Schwerpunkte.

Die vorliegende Bebauungsplanung berücksichtigt die Maßnahmen des Konzepts zum Klimaschutz in der Bauleitplanung.

6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten (Festhalten am rechtskräftigen Bebauungsplan „Südlich Paul-Gerhardt-Straße“, Aufhebung des bestehenden Bebauungsplans und künftige Beurteilung der Baugesuche nach § 34 BauGB) hat ergeben, dass es aus städtebaulicher Sicht keine befriedigende Alternative gibt.

Insbesondere die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Südlich Paul-Gerhardt-Straße“ stehen einer maßvollen Nachverdichtung und der Schaffung von zeitgemäßem Wohnraum entgegen. Darüber hinaus sind seine Regelungen in Bezug auf den Klimaschutz und die Klimaanpassung nicht ausreichend.

Zwar konnte den Erweiterungswünschen der Eigentümer in der Vergangenheit in einigen Fällen unter Anwendung von § 31 BauGB entsprochen werden. Es besteht jedoch die Gefahr, dass es ohne präzise Regelungen im Zusammenhang mit künftigen Bauvorhaben zu einer städtebaulich nicht gewünschten Überformung des baulichen Bestands kommt und Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht oder nur unzureichend durchgesetzt werden können.

Die vorliegende Planung definiert klare Vorgaben, die unter Wahrung des bestehenden Siedlungscharakters eine maßvolle Ausschöpfung von vorhandenen Nachverdichtungspotenzialen sowie die zielgerichtete Umsetzung von Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung ermöglichen.

7 Verfahren

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung ist, dass

- der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB),
- die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder die festgesetzte Größe der Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind (vgl. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB), oder
- die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder die festgesetzte Größe der Grundfläche 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² beträgt, wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls) (vgl. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB),
- kein UVP-pflichtiges Vorhaben nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht begründet wird (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB),
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, d.h. von Erhaltungszielen und Schutzzwecken der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), bestehen (vgl. § 13a Absatz 1 Satz 5 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB),
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind (vgl. § 13a Absatz 1 Satz 5 BauGB).

Bebauungspläne der Innenentwicklung sind gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB solche Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen.

Ziel und Zweck des vorliegenden Bebauungsplanes „Südlich Paul-Gerhardt-Straße Änderung I“ ist die Definition klarer Vorgaben, die unter Wahrung des bestehenden Siedlungscharakters eine maßvolle Ausschöpfung von vorhandenen Nachverdichtungspotenzialen ermöglichen. Somit handelt es sich bei der vorliegenden Planung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 22.754 m². Der in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB definierte Schwellenwert für die festgesetzte zulässige Grundfläche von 20.000 m² wird nicht überschritten.

Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Somit sind die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a i. V. m. § 13 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO Baden-Württemberg erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 BauGB und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

8 Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet ist durch eine kleinteilige, zu den Erschließungsstraßen fast ausschließlich traufständige Wohnbebauung geprägt und vollständig bebaut. Insbesondere der östliche Teil des Plangebietes ist durch besonders tiefe und schmale Grundstücke mit großzügigen Gartenbereichen gekennzeichnet. Von den ursprünglichen einfachen Siedlungshäusern mit steilem Satteldach weisen heute nur noch wenige ihren Urzustand auf. Durch Aufstockung, Anbau und Erweiterung wurde teilweise bereits zusätzlicher Wohnraum geschaffen.

Das Ziel der Planung besteht darin, klare Vorgaben zu definieren, die unter Wahrung des bestehenden Siedlungscharakters eine maßvolle Ausschöpfung von vorhandenen Nachverdichtungspotenzialen sowie die Umsetzung von Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung ermöglichen. Die Grundzüge der Planung sind:

- die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) mit neun Ordnungsbereichen,
- die Festsetzung einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8,
- zweigeschossige Hauptgebäude mit Satteldächern in Zone A,
- zweigeschossige Erweiterungsbauten mit begrünten Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern (0° bis 10°) in Zone B,
- die maßvolle Anpassung der maximal zulässigen Traufhöhen,
- durchlaufende Baufenster, die bezüglich ihrer Tiefe an die unterschiedliche Tiefe der Grundstücke angepasst sind,
- die Festsetzung eines zusätzlichen Baufensters im Bereich der Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 17644 und 17665,
- die Stellung der baulichen Anlagen gemäß der Vorprägung des Gebietes,

- die Konzentration der traufständigen Hauptgebäude an den Straßenfluchten der bestehenden Erschließungsstraßen und die Sicherung der klaren baulichen Fassung der öffentlichen Straßenräume,
- die Freihaltung der unbebauten Vorgartenbereiche,
- die Freihaltung der zusammenhängenden Freiflächen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen im östlichen Teil des Plangebietes.

9 Umweltbelange

9.1 Derzeitiger Umweltzustand und Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB befreit nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Aus diesem Grund werden im Folgenden die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die betroffenen Schutzgüter beschrieben:

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes:

Das Plangebiet weist eine hohe anthropogene Prägung auf. Die ursprünglich vorhandenen großzügigen Gartenbereiche haben im Laufe der Zeit durch die Errichtung von baulichen Anlagen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen an Bedeutung verloren. Die Grundstücke im Bereich Bundschuhweg und Bruhrainweg sind heute sogar fast vollständig versiegelt. Bei den Freiflächen in den restlichen Teilen des Plangebietes handelt es sich im Wesentlichen um Ziergärten mit ausgeprägten Rasenflächen, deren ökologischer Wert als gering einzustufen ist. Vorhandene Gehölzstrukturen beschränken sich hauptsächlich auf die nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Umweltauswirkungen:

Aufgrund der Lage innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers, der Nutzung als Wohngebiet und des aktuellen Gebietszustandes ist nicht mit einem Vorkommen von besonders oder gar streng geschützten Tier- und Pflanzenarten zu rechnen. Zudem werden durch die Planung die bestehenden Freiflächen weitestgehend geschützt und das Maß ihrer Überbaubarkeit beschränkt. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt werden deshalb als gering erachtet.

Schutzgebiete und -objekte

Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes:

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete oder -objekte sind weder innerhalb des Plangebietes noch direkt angrenzend vorhanden.

Umweltauswirkungen:

Da im Plangebiet und auch direkt angrenzend keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete oder -objekte existieren, sind durch die vorliegende Planung diesbezüglich keine Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Boden und Fläche

Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits bestehende Wohnsiedlung. Daher ist der anstehende Boden im Plangebiet bereits größtenteils durch öffentliche Verkehrsflächen, Gebäude, Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze sowie Zufahrten versiegelt. Unversiegelte Flächen sind, abgesehen von der öffentlichen Grünfläche an der Einmündung des Sickingenweges in die Paul-Gerhardt-Straße im Bereich der Vorgärten sowie in den rückwärtigen Grundstücksbereichen vorhanden. Sie übernehmen Funktionen des Bodenluft- und Bodenwasserhaushalts und ermöglichen dabei z.B. die Versickerung von Niederschlagswasser. Darüber hinaus sind sie Standorte für Vegetation und Lebensraum der (Boden-)Fauna. Besonders hochwertige oder schützenswerte Böden sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Umweltauswirkungen:

Durch potenzielle Maßnahmen der Nachverdichtung ist in Folge der vorliegenden Planung von einer zusätzlichen Versiegelung auszugehen. Die Versiegelung wird jedoch auf ein für die vorgesehene Nutzung übliches Maß durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 begrenzt. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten.

Die vorliegende Planung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar, bei der dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen und der Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich entgegengewirkt wird.

Schutzgut Wasser

Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes:

Oberflächengewässer sind im Plangebiet und der Umgebung nicht vorhanden. Außerhalb des Plangebietes, parallel zur südlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft der Hardtgraben als verdoltes Gewässer.

Innerhalb des Plangebietes und seiner näheren Umgebung sind keine wasserrechtlichen Schutzgebiete ausgewiesen. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet befindet sich südwestlich des Plangebiets in ca. 1,2 Kilometern Entfernung (Luftlinie).

Das anfallende Niederschlagswasser wird in den unversiegelten Bereichen des Plangebietes vom Oberboden aufgenommen und gespeichert bzw. sickert in den Untergrund, sofern es nicht an der Oberfläche und durch die Vegetation verdunstet wird.

Umweltauswirkungen:

Durch potenzielle Maßnahmen der Nachverdichtung kommt es innerhalb des Plangebietes zu einer zusätzlichen Versiegelung und Überbauung von Flächen, sodass lokal die Versickerung von Niederschlagswasser reduziert und die Grundwasserneubildung verringert wird.

Allerdings stellen die überwiegend gestörten Böden bereits heute eine Beeinträchtigung für die Versickerung von Niederschlagswasser sowie der Filterfunktion für das Grundwasser dar. Vor dem Hintergrund der bereits vorhandenen Versiegelung und der Lage des Plangebietes außerhalb von wasserrechtlichen Schutzgebieten, kommt dem Umweltaspekt Wasser nur eine

geringe Bedeutung zu. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind als gering einzustufen.

Schutzgut Luft und Klima

Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes:

Aufgrund der Lage innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers der Kernstadt von Bruchsal, der relativ geringen Größe des Plangebietes und dem geringen Anteil unversiegelter Flächen, ist von einer sehr geringen lokalklimatischen Bedeutung des Plangebiets auszugehen.

Umweltauswirkungen:

Durch die Begrenzung des Versiegelungsgrades und der Festsetzung von Dachbegrünung für Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer, ist mittel- bis langfristig eher von einer Verbesserung des Lokalklimas auszugehen. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima sind bei Realisierung der Planung nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes:

Das Plangebiet liegt innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers und ist durch die innerhalb des Plangebietes sowie in der Umgebung vorhandenen baulichen Strukturen deutlich geprägt.

Umweltauswirkungen:

Aufgrund der anthropogenen Vorprägung des Gebietes und der Tatsache, dass durch die vorliegende Planung die vorhandene kleinteilige Bebauungsstruktur aufgegriffen und lediglich eine maßvolle Weiterentwicklung des Bestandes ermöglicht wird, sind in Bezug auf das Landschaftsbild keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Mensch

Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes:

Die Umgebung ist im Wesentlichen durch Wohnnutzungen gekennzeichnet. Darüber hinaus befinden sich östlich des Plangebietes jenseits der Franz-Sigel-Straße einige gewerbliche Nutzungen. Südlich des Plangebietes befinden sich abgesehen von Wohngebäuden ein Pizzalieferdienst sowie Gebäude der Konrad-Adenauer-Schule. Westlich des Plangebietes befinden sich Gebäude der Evangelischen Paul Gerhardt Gemeinde Bruchsal. Vorbelastungen in Form von Lärmimmissionen sind im Wesentlichen durch den Verkehrslärm der Franz-Sigel-Straße und in gewissem Maße durch die gewerblichen Nutzungen östlich des Plangebietes gegeben. Sonstige Immissionen wie z. B. Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, etc., sind nicht vorhanden. Eine Erholungsfunktion kommt dem Plangebiet nicht zu.

Umweltauswirkungen:

Abgesehen von temporären Beeinträchtigungen während der Bauphase, ist durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes „Südlich Paul-Gerhardt-Straße“ nicht von zusätzlichen erheblichen negativen Umweltauswirkungen wie z. B. Lärmemissionen, etc., auszugehen. Eine Beeinträchtigung der Wohn-, Lebens- und Arbeitsbedingungen sind sowohl innerhalb des Plangebiets als auch in seiner Umgebung im Vergleich zum derzeitigen Bestand

nicht zu erwarten. Negative Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit werden von der Planung somit nicht hervorgerufen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes:

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

Umweltauswirkungen:

Da im Plangebiet sowie in der Umgebung keine Kultur- und Sachgüter existieren, sind durch die vorliegende Planung keine Auswirkungen zu erwarten.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes:

Besondere Wechselwirkungen über die schutzgutbezogene Beurteilung hinaus sind zwischen den einzelnen Schutzgütern nicht vorhanden.

Umweltauswirkungen:

Da kein besonderes Wirkungsgefüge zwischen den einzelnen Schutzgütern besteht und die vorliegende Planung nur eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht, ist nicht von erheblichen Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge zwischen den einzelnen Schutzgütern auszugehen.

9.2 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig zu bewerten, wenn die festgesetzte Grundfläche 20.000 m² nicht überschreitet.

Durch den Bebauungsplan wird der Schwellenwert für die festgesetzte zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten.

Das Plangebiet ist bereits weitestgehend versiegelt und überbaut. Aufgrund der festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird sich der Umweltzustand bei Umsetzung der städtebaulichen Konzeption jedenfalls nicht verschlechtern.

Ein naturschutzfachlicher Ausgleich für den Eingriff im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist nicht erforderlich.

9.3 Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Auf Grundlage von § 44 BNatSchG erfahren besonders schützenswerte Arten einen weitgehenden Schutz vor Eingriffen durch den Menschen. Die artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG ist nicht Teil der Umweltprüfung oder der Beschreibung der Umweltbelange und somit auch kein Abwägungsbelang. Es ist jedoch notwendig, im Sinne einer Prognose vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob die vorgesehenen Regelungen des Bebauungsplans auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen würden.

Aufgrund der Lage innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers, der intensiven Nutzung des Gebietes als Wohnsiedlung und des aktuellen Gebietszustandes ist nicht mit einem Vorkommen von besonders oder gar streng geschützten Tier- und Pflanzenarten zu rechnen. Deshalb kann davon ausgegangen werden, dass durch die vorliegende Bebauungsplanänderung keine artenschutzrechtlich relevanten Tatbestände ausgelöst werden. Ob bei der Umsetzung konkreter baulicher Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vorliegen, ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall ortsspezifisch und mit zeitlicher Nähe zum geplanten Bauvorhaben zu prüfen.

Grundsätzlich dienen Gehölzbestände mit ihrem Zweig- und Astwerk als Nahrungsquelle und Lebensraum für Vögel. Aus diesem Grund sind erforderliche Rodungsarbeiten außerhalb der Vegetationsperiode durchzuführen. Ein entsprechender Hinweis ist im textlichen Teil des Bebauungsplanes (Teil B / B IV – Hinweise und nachrichtliche Übernahmen) enthalten.

9.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits vollständig bebautes Wohngebiet, für das der rechtskräftige Bebauungsplan „Südlich Paul-Gerhardt-Straße“ existiert. In den vergangenen Jahren wurde in einigen Fällen den Erweiterungswünschen der Eigentümer auf Basis des bestehenden Bebauungsplanes und unter Anwendung von § 31 BauGB entsprochen, sodass im Gebiet bereits ein Prozess der baulichen Nachverdichtung eingesetzt hat, der auch künftig ohne die Durchführung der vorliegenden Planung weiter fortschreiten wird. Allerdings fehlen im bestehenden Bebauungsplan zeitgemäße Regelungen für eine klimagerecht, ökologische und nachhaltige städtebauliche Entwicklung. Daraus folgt, dass die vorliegende Planung insbesondere aufgrund ihrer Regelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft die Entwicklung des Umweltzustandes im Vergleich zur Nullvariante eher verbessert.

10 Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO mit neun Ordnungsbereichen (WA 1 bis WA 9) festgesetzt. Die Gliederung in die verschiedenen Ordnungsbereiche beruht auf differenzierten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen. Im Hinblick auf die zulässigen Nutzungsarten gelten die Festsetzungen für das gesamte Allgemeine Wohngebiet mit allen seinen Ordnungsbereichen.

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, da diese Nutzungen dazu geeignet sind, Besucher und damit auch ein entsprechendes Verkehrsaufkommen in das Plangebiet hineinzuziehen und die Wohnruhe zu beeinträchtigen. Durch die nur ausnahmsweise Zulässigkeit dieser Nutzungen soll die im Plangebiet vorhandene Wohnruhe gesichert und gefestigt werden.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig, da sie sich aufgrund ihres Flächenbedarfes städtebaulich nicht in die bestehenden baulichen Strukturen einfügen würden und zudem ein hohes Störpotenzial durch Verkehrsaufkommen und sonstige Emissionen aufweisen, das mit dem Schutzanspruch des Wohngebietes nicht vereinbar ist.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Die für die neun Ordnungsbereiche des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1 bis WA 9) festgesetzte GRZ von 0,4 entspricht dem in § 17 BauNVO definierten Orientierungswert für die Obergrenze in Allgemeinen Wohngebieten.

In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 2, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7, WA 8 und WA 9 darf die festgesetzte Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert, d.h. bis zu einer GRZ von 0,6, überschritten werden. Mit dieser Festsetzung soll den Bauherren ein größerer Spielraum für die Errichtung der in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen gegeben werden. In Kombination mit der Festsetzung von Dachbegrünung bei sämtlichen Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern (0° bis 10°) und versickerungsfähigen Oberflächenbefestigungen sollen die Auswirkungen auf die Umwelt dabei jedoch geringgehalten werden.

Mit der Möglichkeit der Überschreitung der GRZ durch Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einem Wert von 0,8 in den Ordnungsbereichen 1 und 3 des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1 und WA 3), wird den relativen kleinen Grundstücken und den bestehenden baulichen Strukturen in Form von Stellplätzen, Garagen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen Rechnung getragen. Dennoch ist gewährleistet, dass ein Mindestanteil der Grundstücksfläche unversiegelt bleibt. Die Nachverdichtung im bestehenden Siedlungskörper entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und wirkt der Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich entgegen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die zulässige Überschreitung nicht beeinträchtigt.

Die für die neun Ordnungsbereiche des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1 bis WA 9) festgesetzte GFZ von 0,8 liegt unter dem in § 17 BauNVO definierten Orientierungswert von 1,2 für die Obergrenze in Allgemeinen Wohngebieten. Mit dieser Möglichkeit der baulichen Ausnutzung der Grundstücke fügt sich das Plangebiet in die Prägung der umgebenden Siedlungsstruktur ein.

Gemäß den Einträgen in den Nutzungsschablonen in Teil A (Planzeichnung) ist die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die Festsetzungen zur maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse orientieren sich an der Geschossigkeit der im Plangebiet vorhandenen Bebauung und sollen ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild sicherstellen.

Im Vorfeld der Planung wurden sämtliche Trauf- und Firsthöhen der im Plangebiet und der Umgebung bestehenden Gebäude ermittelt. Aufgrund der bestehenden homogenen und aus städtebaulicher Sicht schützenswerten Höhenentwicklung der im Plangebiet vorhandenen baulichen Anlagen, werden entsprechend der Einträge in den Nutzungsschablonen in Teil A (Planzeichnung) ergänzend zur maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse auch maximal zulässige Traufhöhen festgesetzt. Sie orientieren sich an den im Plangebiet bestehenden baulichen Strukturen und sollen eine Überformung des Gebietes durch ortsuntypische Baukörper vermeiden. Mit den Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen wird sichergestellt, dass einzelne Gebäude die Nachbarbebauung nicht unangemessen überragen und keine negativen Auswirkungen auf die Belichtungsverhältnisse auslösen. Abgesehen davon kann dadurch auch eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ausgeschlossen werden. Dennoch lassen die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen genügend Spielraum für eine maßvolle Nachverdichtung.

Unterer Bezugspunkt für sämtliche Höhenangaben ist die Oberkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie in Grundstücksmitte. Oberer Bezugspunkt zur Ermittlung der Traufhöhe (TH) ist bei Gebäuden mit Satteldach der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut.

Der obere Gebäudeabschluss (d.h. die Dachhaut bzw. die Attika) der rückwärtigen Erweiterungsbauten (Zone B) muss senkrecht gemessen mindestens 1,00 m unterhalb der Firsthöhe des vorderen Gebäudeteils (Zone A) liegen. Durch diese Festsetzung wird der städtebaulichen Situation Rechnung getragen und sichergestellt, dass sich die rückwärtigen Erweiterungsbauten wie bisher mit ihrer Kubatur den vorderen Gebäudeteilen unterordnen und diese sowie die Nachbarbebauung nicht unangemessen überragen. So können negative Auswirkungen auf die Belichtungsverhältnisse und auch eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ausgeschlossen werden. Die bestehenden gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben somit gewahrt.

Der obere Gebäudeabschluss (d.h. die Dachhaut bzw. die Attika) der rückwärtigen Erweiterungsbauten (Zone B) kann durch technische Aufbauten (z.B. raumlufttechnische Anlagen, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie, etc.) um maximal 1,00 m überschritten werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO). Dadurch wird eine ausreichende und städtebaulich vertretbare Flexibilität bezüglich der technischen Ausstattung der baulichen Anlagen sowie des Einsatzes regenerativer Energien ermöglicht, ohne dass es durch derartige Aufbauten zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes kommt.

10.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Das Plangebiet ist durch eine kleinteilige Bebauung gekennzeichnet. Sie besteht fast ausschließlich aus kompakten Siedlungshäusern mit steilen Satteldächern, rückwärtigen Erweiterungsbauten und selbständigen Garagen. Insbesondere im östlichen Teil des Plangebietes stehen die Wohngebäude auf sehr großzügigen Grundstücken. Als wesentlicher Grundzug der Planung soll diese Bebauungsstruktur auch weiterhin erhalten bleiben.

Zur Vermeidung einer Überformung des Gebietes durch ortsuntypische Baukörper wird in den Ordnungsbereichen WA 2, WA 3, WA 4, WA 6 und WA 8 in Anlehnung an den baulichen Bestand eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 Satz 1 BauNVO festgesetzt, in der

die Gebäude gemäß den zeichnerischen Festsetzungen in Teil A (Planzeichnung) einseitig grenzständig in halboffener Bauweise errichtet werden müssen.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise ist auch deshalb erforderlich, weil im Rahmen der Nachverdichtung nicht davon ausgegangen werden kann, dass beide Doppelhauseigentümer gleichzeitig oder in absehbarer Zeit ihre Gebäude aufstocken. Nach gängiger Rechtsprechung liegt eine Doppelhausbebauung in offener Bauweise jedenfalls dann nicht mehr vor, wenn mehr als die Hälfte der einen Haushälfte frei an der gemeinsamen Grenze stehen würde und damit das Erfordernis der baulichen Einheit nicht mehr gewahrt ist. Das heißt, wenn nur einer der Eigentümer aufstockt, geht in der Regel die Doppelhaus-Eigenschaft verloren, damit ist eine Baugenehmigung bei offener Bauweise unzulässig.

Da aus städtebaulichen Gründen eine Aufstockung unabhängig von der Mitwirkung des jeweiligen Nachbarn ermöglicht werden soll, wird in den oben genannten Ordnungsbereichen eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 Satz 1 BauNVO festgesetzt, in der die Gebäude wie im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt, einseitig grenzständig in halb offener Bauweise errichtet werden müssen.

Damit die bestehende und die Wohnsiedlung prägende Bebauungsstruktur weiterhin erhalten bleibt und das Gebiet nicht mit ortsuntypischen Baukörpern überformt wird, sind in den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 3, WA 4, WA 6 und WA 7 die rückwärtigen Erweiterungsbauten (Zone B) in baulich-funktionalem Zusammenhang mit den vorderen Gebäudeteilen (Zone A) zu errichten.

In den Ordnungsbereichen WA 1, WA 5, WA 7 und WA 9 wird entsprechend dem baulichen Bestand eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, in der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden müssen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes durch die Lage der Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Dadurch soll ein Mindestmaß an städtebaulicher Ordnung in Bezug auf die Lage der Gebäude sowie die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche sichergestellt werden.

Von großer Bedeutung für das Ortsbild ist der Erhalt der baulich gleichmäßig gefassten Straßenräume. Da nach wie vor eine Anordnung der Hauptanlagen entlang der Straßenfluchten sowie die Betonung und Freihaltung der Vorgartenbereiche städtebaulich gewünscht ist, sind Baulinien entlang der Erschließungsstraßen festgesetzt.

Im Gegensatz zum ursprünglichen Bebauungsplan „Südlich Paul-Gerhardt-Straße“ ist die vorliegende Planung durch großzügig bemessene, durchgehende Baufenster gekennzeichnet. Die durch die rückwärtigen Baugrenzen definierten potenziellen Bebauungstiefen orientieren sich am baulichen Bestand sowie an der Tiefe der jeweiligen Baugrundstücke und sollen insbesondere im Bereich zwischen dem Sickingenweg und der Franz-Sigel-Straße den Erhalt der rückwärtigen zusammenhängenden privaten Grünflächen gewährleisten. Sie bieten den Bauherren die Möglichkeit einer maßvollen Erweiterung des baulichen Bestandes und lassen hinsichtlich der Ausgestaltung der konkreten Objektplanung genügend Spielraum, ohne dass dabei die Eigenart des Gebietes beeinträchtigt wird.

Im Plangebiet stehen bis auf eine Ausnahme in der Franz-Sigel-Straße bzw. in der Paul-Gerhardt-Straße die Hauptgebäude traufständig zu den erschließenden Straßen. Auf Grund der bestehenden homogenen und aus städtebaulicher Sicht schützenswerten Ausrichtung der Bestandsgebäude, wird außer für die Baufenster im Bereich der Flst.-Nrn. 17644 und 17665

entsprechend den Einträgen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eine traufständige Gebäudestellung festgesetzt.

10.4 Flächen für Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1, WA 2, WA 3 und WA 9 sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht in der Vorgartenzone (d.h. nicht im Bereich zwischen den Straßenbegrenzungslinien der Erschließungsstraßen und den vorderen Baulinien bzw. Baugrenzen). Dadurch soll sichergestellt werden, dass die bisher un bebauten Vorgartenzonen sowie die bestehenden Baufluchten erhalten bleiben, sodass es zu keiner negativen Beeinträchtigung des Ortsbildes kommt. Darüber hinaus wird mit dieser Festsetzung dem baulichen Bestand sowie der schmalen und verhältnismäßig kleinen Grundstücke Rechnung getragen, sodass trotzdem eine angemessene Nutzung dieser Grundstücke möglich ist.

In den Ordnungsbereichen 4 und 5 des Allgemeinen Wohngebietes (WA 4 und WA 5) sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Diese Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Sie dient der Freihaltung der bisher un bebauten Vorgartenzonen sowie dem Erhalt der bestehenden Baufluchten, sodass es zu keiner negativen Beeinträchtigung des Ortsbildes kommt. Außerdem soll durch die Festsetzung die Freihaltung der begrün ten und unversiegelten Freiflächen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen erreicht werden.

In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 6, WA 7 und WA 8 sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Der Ausschluss von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Er dient der Freihaltung der bisher un bebauten Vorgartenzonen und dem Erhalt der bestehenden Baufluchten, sodass es zu keiner negativen Beeinträchtigung des Ortsbildes kommt. Außerdem soll durch die Festsetzung die Freihaltung der begrün ten und unversiegelten Freiflächen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen erreicht werden.

Durch die Begrenzung der Anzahl der Nebenanlagen auf eine pro Grundstück, der Begrenzung ihres Bruttorauminhaltes auf maximal 20,00 m³ und ihrer Höhe auf maximal 2,50 m über Geländenniveau, soll sichergestellt werden, dass die vorhandenen durchgängigen Gartenzonen von baulichen Anlagen möglichst freigehalten werden und eine übermäßige Versiegelung verhindert wird.

Garagen sind mindestens 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche abzurücken, damit vor den Garagen ein Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge zur Verfügung steht.

10.5 Verkehrsflächen

Die im Plangebiet liegenden Verkehrsflächen der Straßen „Bruhrainweg“, „Bundschuhweg“ und „Sickingenweg“ werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt und damit planungsrechtlich gesichert.

Der im Plangebiet bestehende Fußweg an der Einmündung der Straße „Sickingenweg“ in die „Paul-Gerhardt-Straße“ wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt und damit planungsrechtlich gesichert.

Die im Plangebiet bestehende Grünfläche an der Einmündung der Straße „Sickingenweg“ in die „Paul-Gerhardt-Straße“ wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit „Straßenbegleitgrün“ festgesetzt und damit planungsrechtlich gesichert.

10.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Private Baumpflanzungen

Die Festsetzung von privaten Baumpflanzungen erfolgt aus ökologischen Gründen und aus Gründen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung. Bäume dienen Tieren als Lebensraum und Nahrungsquelle. Zudem binden sie Staub und Schadstoffe, nehmen Kohlenstoffdioxid auf und erzeugen Sauerstoff. Durch die Absorption und Reflexion der Sonnenstrahlen im Blattwerk und die Verdunstung von Wasser wirken sie sich zudem positiv auf das lokale Mikroklima aus. Darüber hinaus werden durch die Anpflanzung von Bäumen die bestehenden Vegetationsstrukturen ergänzt und das Ortsbild positiv beeinflusst. Die Vorgaben zu den Baumquartieren sind notwendig, um ausreichende Wuchsbedingungen für die Bäume sicherzustellen.

Dachbegrünung

Dachbegrünung begünstigt die Wasserrückhaltung. Zur Reduzierung der Abflussspitzen bei Starkregenereignissen wird für alle Flachdächer und flachgeneigte Dächer (0° bis 10°) mindestens eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Zudem minimiert sie das Aufheizen der Dachflächen und hat dadurch einen positiven Effekt auf das lokale Mikroklima. Abgesehen davon bindet Dachbegrünung Staub und Schadstoffe, trägt zur Erhöhung der Artenvielfalt bei, begünstigt den Schallschutz und die Lärminderung und wirkt sich darüber hinaus positiv auf die Energiebilanz des Gebäudes aus.

Das Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg beinhaltet seit 2022 die Pflicht, Gebäude mit einer Photovoltaikanlage zu errichten. Die Vorgabe zur Dachbegrünung steht nicht im Widerspruch zur Errichtung einer PV-Anlage. Die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung enthält dazu nähere Einzelheiten: Besteht eine öffentlich-rechtliche Pflicht zur Dachbegrünung und ist diese auf einer zur Solarnutzung geeigneten Einzeldachfläche oder Teildachfläche zu erfüllen, so verringert sich der Umfang der Mindestnutzung für diese Einzeldachfläche oder Teildachfläche jeweils um die Hälfte.

Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen

Durch die Festsetzung von versickerungsfähigen Oberflächenbefestigungen soll die dezentrale Versickerung von Oberflächenwasser gefördert und die Einleitung des Niederschlagswassers in das bestehende Kanalnetz zugunsten des natürlichen Wasserkreislaufes reduziert werden.

Insektenfreundliche Beleuchtung

Es ist eine insektenfreundliche Beleuchtung festgesetzt. Durch die nächtliche (weiße) Beleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das andauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Durch gelbes Licht (z.B. Natriumdampflampen) kann diese Beeinträchtigung der Nachtinsektenfauna praktisch

vollständig vermieden werden, da die Tiere lediglich auf den Anteil an blauem Licht einer Lichtquelle reagieren. Durch die „Lichtverschmutzung“ der Landschaft wird das Jagdgebiet einiger Fledermausarten stark eingeschränkt. Diese Lichtverschmutzung kann minimiert werden, indem der Lichtkegel der Lampen auf die Nutzfläche beschränkt wird und kein Licht direkt in die angrenzende Landschaft ausstrahlt.

Verbot von bewitterten Teilen der Gebäudehülle sowie von Dachinstallationen

Durch das Verbot von bewitterten Teilen der Gebäudehülle sowie von Dachinstallationen (z.B. Regenrinnen), die aus unbeschichtetem Blei, Zink, Kupfer und anderen Materialien bestehen, aus denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, soll verhindert werden, dass der Boden und das Grundwasser mit Schwermetallen belastet wird.

11 Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften

11.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachform und Dachneigung

Die Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung sollen den Erhalt der harmonischen Dachlandschaft mit einheitlichem Erscheinungsbild sicherstellen.

In Anlehnung an die im Plangebiet vorhandene Dachform der Bestandsbebauung sind in den Ordnungsbereichen WA 1, WA 2, WA 5, WA 8 und WA 9 sowie in der Zone A der Ordnungsbereiche WA 3, WA 4, WA 6 und WA 7 ausschließlich Satteldächer zulässig.

In den Ordnungsbereichen WA 3, WA 4, WA 6 und WA 7 sind bei den rückwärtigen Erweiterungsbauten der Hauptgebäude (Zone B) ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig. Sie tragen in Kombination mit der festgesetzten Dachbegrünung den unter Punkt 10.6 erläuterten stadtklimatischen und ökologischen Belangen Rechnung.

Die Vorgaben zur zulässigen Dachneigung sind ebenfalls an den baulichen Bestand angelehnt und sollen für eine harmonische Dachlandschaft sorgen. Die Dachneigung beträgt bei den vorhandenen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen mit Satteldach hauptsächlich 45°. Zwei vorhandene Wohngebäude stellen eine Ausnahme dar. Sie haben Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bzw. 38°. Für die rückwärtigen Erweiterungsbauten in der Zone B werden Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer (0° bis 10°) festgesetzt. Und

Die Regelungen zum zulässigen Dachüberstand der Satteldächer am Ortgang sowie an der Traufe orientieren sich am baulichen Bestand und sollen ein harmonisches und einheitliches Ortsbild sicherstellen.

Dachaufbauten

Durch die Regelungen zu Dachaufbauten soll eine harmonische Dachlandschaft und ein verträgliches städtebauliches Erscheinungsbild gewährleistet werden. Vor diesem Hintergrund ist es wichtig, dass ein angemessener Teil der Dachfläche geschlossen und das Dach als solches wahrnehmbar bleibt. Aus diesem Grund ist die Länge einzelner Dachaufbauten auf 1,50 m und die Summe der Länge der einzelnen Dachaufbauten auf maximal die Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge begrenzt. Die definierten Mindestabstände der Dachaufbauten untereinander, zur Traufe, zum Ortgang und zum First stellen sicher, dass sich die Dachaufbauten dem Hauptdach klar unterordnen.

11.2 Werbeanlagen

Fremdwerbung birgt das Risiko, dass in Kombination mit der grundstücksbezogenen Werbung insgesamt das vertragliche Maß an Werbeanlagen überschritten wird. Aus diesem Grund ist Fremdwerbung nicht zulässig.

Von beweglichen Werbeanlagen, Werbeanlagen mit bewegtem, wechselndem oder blinkendem Licht (Laufschrift, Bildschirme, etc.), Werbeanlagen mit fluoreszierenden Farben sowie Werbeanlagen mit akustischen Effekten gehen Emissionen (Geräusche, Licht, etc.) aus, die mit der im Plangebiet dominierenden Wohnnutzung nicht zu vereinbaren sind. Deshalb sind derartigen Anlagen ausgeschlossen.

Eine uneingeschränkte Zulässigkeit von Werbeanlagen steht mit den Zielen der vorliegenden Planung, zu denen u.a. auch die Erhaltung des Ortsbildes zählen, nicht im Einklang. Um zu verhindern, dass potenzielle Werbeanlagen die Gebäude zu sehr dominieren und das Ortsbild negativ beeinträchtigen, werden Regelungen zur zulässigen Anzahl, Größe und Anbringungsort (nur in der Erdgeschosszone der straßenzugewandten Fassaden und nicht an Einfriedungen) getroffen.

11.3 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der Grundstücke

Vorgarten

Zur Sicherstellung eines ansprechenden Erscheinungsbildes der Vorgartenzone werden Vorgaben zur Vorgartengestaltung erlassen. Dadurch sollen eine Durchgrünung des Gebiets und eine ansprechende Vorgartenzone, die auch ökologischen Anforderungen gerecht wird, gewährleistet werden.

Unbebaute Grundstücksflächen

Durch die Vorgabe, dass die unbebauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten sind, soll die Bodenversiegelung auf das erforderliche Maß begrenzt und eine Durchgrünung des Gebietes sichergestellt werden.

11.4 Einfriedungen

Durch die Vorgaben zu Einfriedungen entlang der erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen soll eine übermäßige Trennwirkung zwischen den öffentlichen Straßenräumen und den Baugrundstücken verhindert werden. Die festgesetzte maximale Höhe von 1,00 m erlaubt eine angemessene Abschirmung der privaten Vorgartenbereiche, ohne jedoch die Sichtverhältnisse zu beschränken. Aus ökologischen Gründen und zur Gewährleistung eines ansprechenden Erscheinungsbildes sind licht- und blickdurchlässige Maschendraht-, Metallgitter- und Holzzäune zu hinterpflanzen.

12 Flächenbilanz

#	Bezeichnung	Fläche in m ²	Flächenanteil in % (rd.)
1	Allgemeines Wohngebiet	rd. 21.115 m ²	92,80 %
2	Öffentliche Verkehrsflächen	rd. 1.639 m ²	7,20 %
	Straßenverkehrsflächen	rd. 1.521 m ²	6,68 %
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	rd. 29 m ²	0,13 %
	Straßenbegleitgrün	rd. 89 m ²	0,39 %
Gesamter Geltungsbereich		Σ rd. 22.754 m²	100 %

13 Kosten und Planverwirklichung

Der Bebauungsplan dient der Überplanung eines bereits vollständig erschlossenen und bebauten Bereiches innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers. Die verkehrliche Erschließung und die erforderlichen Infrastrukturen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind vorhanden. Ein gesetzliches Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

Durch den Bebauungsplan entstehen keine Kosten. Die Planung entspricht dem Grundsatz der Innenentwicklung und hat keine finanziellen Auswirkungen auf den kommunalen Finanzhaushalt.