Stadt Forchtenberg

Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften

„NACHVERDICHTUNG HOFÄCKER“

vom 19.07.2021

Erneuter Entwurf

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1 Erfordernis der Planaufstellung
2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
5 Gutachten / Untersuchungen
6 Umweltbelange
7 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
8 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften
9 Flächenbilanz
10 Bodenordnung / Folgeverfahren
11 Auswirkungen des Bebauungsplans

baldauf ARCHITEKTEN STADTPLANER

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart
HRB 726388
St.Nr.: 99041/02271

1 Erfordernis der Planaufstellung

In der Stadt Forchtenberg hat der Nutzungsdruck im Bereich Wohnen in den letzten Jahren erheblich zugenommen. Der Nutzungsdruck entsteht durch ortsansässige Bewohner, deren Kinder bzw. junge Familien gerne weiter in Forchtenberg wohnhaft bleiben möchten. Daher ist die Stadt bestrebt, neben der Entwicklung neuer Wohnbauflächen, die Entwicklung innerörtlicher Potentialflächen zu stärken.

Auf dieser Grundlage hat die Stadt Forchtenberg eine Untersuchung der Nachverdichtungspotentiale im Wohngebiet „Hofäcker“ beauftragt. Das zum Großteil bereits bebaute Gebiet befindet sich in der Kernstadt Forchtenberg, südlich der Kocher.

Die Untersuchung der Nachverdichtungspotentiale wurden den Anwohnern im Zuge eines Informationsabends am 12.03.2019 vorgestellt. Anschließend fand eine Bedarfserfassung durch Eigentümergespräche statt. Dabei stellte sich heraus, dass lediglich vier Grundstückseigentümer an einer Nachverdichtung, bzw. neuen Bauplätzen an der bestehenden Erschließung im Plangebiet interessiert sind.

Die Stadt Forchtenberg möchte den Eigentümern die Nachverdichtung dieser Flächen innerhalb der bebauten Ortslage ermöglichen. Hierzu ist eine Änderung des bestehenden Baulinienplanes notwendig, da die gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen die innerörtlichen Potentialflächen nicht einschließen. Die Baugrenzen sollen daher bedarfsgerecht angepasst und ergänzt werden, sodass die geplante innerörtliche Wohnbauentwicklung umgesetzt werden kann.

Daher hat der Gemeinderat der Stadt Forchtenberg am 23.06.2020 beschlossen, den Bebauungsplan „Nachverdichtung Hofäcker“ aufzustellen. Der Bebauungsplan besteht aus zwei Teilbereichen innerhalb des Geltungsbereiches des bestehenden Baulinienplans vom 23.04.1964 und hat eine Gesamtgröße von **ca. 1.635m²**.

Da die Maßnahme der Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung einer innerörtlichen, minder genutzten Fläche dient und somit eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB beschreibt, ist vorgesehen, den Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage der Stadt Forchtenberg, südlich der Kocher. Durch die Straße „In den Hofäckern“ und die „Weißbacher Straße“ ist die örtliche wie auch überörtliche verkehrliche Anbindung gegeben. Das Gebiet ist überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut.

Da es sich bei der Maßnahme um die innerörtliche Nachverdichtung von Flächen innerhalb der bebauten Ortslage handelt und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung, ist gemäß § 13 a BauGB vorgesehen, den Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt weniger als 20 000 Quadratmetern (§ 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Der vorliegende Bebauungsplan „Nachverdichtung Hofäcker“ umfasst zwei Teilbereiche mit einer Gesamtgröße von **ca. 1.635m².** Damit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bei deutlich weniger als 20.000 m² und damit unterhalb des Schwellenwertes, der eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien erforderlich macht.

Des Weiteren ist bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Dies ist nicht der Fall.

Auch liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) vor. Entsprechende Schutzgebiete befinden sich in ausreichender Entfernung.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte 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. Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich nach derzeitigem Kenntnisstand kein Störfallbetrieb in der Nähe oder im Plangebiet selbst befindet.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB kann daher angewandt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen werden. Gleichermaßen kann im Zuge des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m § 13 Abs. 3 BauGB auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie auf das Monitoring nach § 4 c BauGB verzichtet werden.

Ebenso muss im Zuge des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1 a Abs. 3 BauGB nicht beachtet werden. Der Gesetzgeber definiert unter § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB solche Eingriffe als Eingriffe, die vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren (gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB). Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt (siehe hierzu Kapitel 6).

3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Regionalplan

Das Plangebiet ist im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ dargestellt. Dies entspricht nicht der bereits im Flächennutzungsplan aufgenommenen tatsächlichen Wohnnutzung.

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Bergbauberechtigung nach BbergG (N). Im Regionalplan ist zur nachrichtlichen Übernahme folgendes formuliert:

3.5.5 *[…]*

N Bergbauberechtigungen nach Bundesberggesetz sind bei raumwirksamen Maßnahmen zu beachten. Bei konkurrierenden Nutzungsinteressen ist bei der Abwägung die Versorgungssicherheit mit mineralischen Rohstoffen zu gewährleisten.

[Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, Seite 122]

Die geplante Nachverdichtung stellt keine raumwirksame Maßnahme dar, sodass der Plansatz nicht betroffen ist.
Gemäß der Begründung zum Plansatz treten in der Regel keine Nutzungskonflikte zwischen untertägigem Rohstoffabbau und untertägigen Nutzungen auf. Im Textteil wird dennoch der Hinweis aufgenommen, dass Planvorhaben im Hoch- und Tiefbau mit dem Regierungspräsidium Freiburg / Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau in Freiburg i. Br. abzustimmen sind. Das Regierungspräsidium wird zudem im Bebauungsplanverfahren beteiligt.

Südlich des Plangebiets grenzt ein Gebiet für Erholung (VBG) an. Der Plansatz wird durch die Nachverdichtung der bestehenden Bebauung nicht betroffen, da keine Außenbereichsfläche in Anspruch genommen wird und somit der naturräumliche Zusammenhang bestehen bleibt.

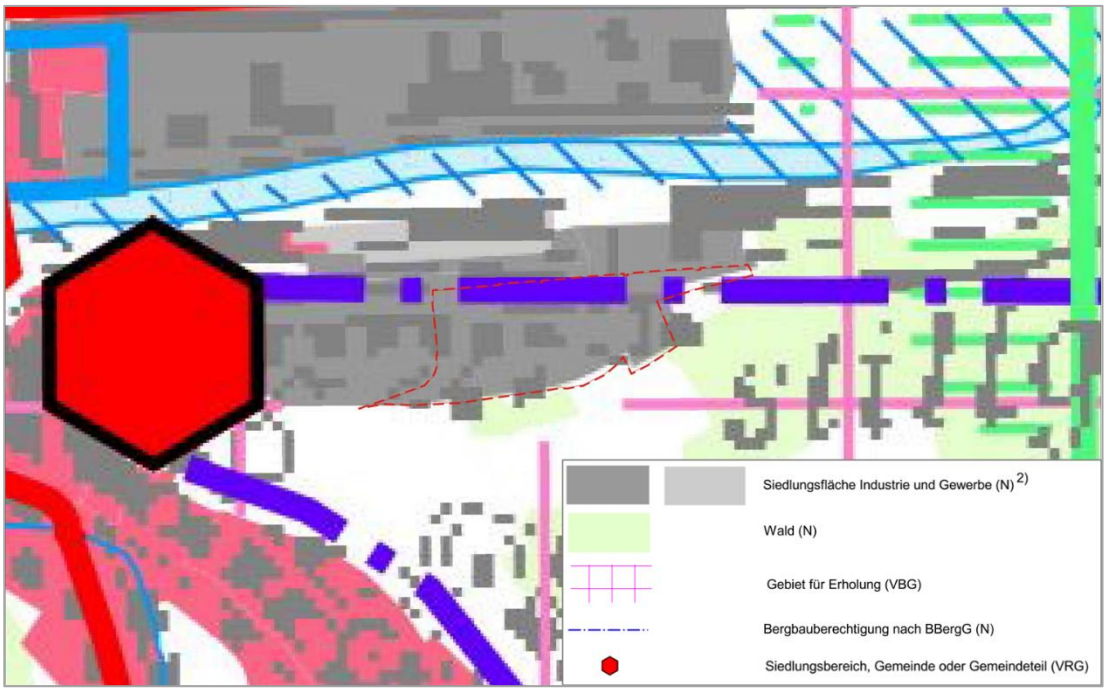


Abbildung 1: Auszug aus der Strukturkarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 (mit Plangebiet in rot)

3.2 Flächennutzungsplan

In der rechtswirksamen 7. Fortschreibung 2015 des Flächennutzungsplans „Mittleres Kochertal“, in Kraft getreten am 26.04.2019 ist das Plangebiet „Nachverdichtung Hofäcker“ vorwiegend als Wohnbaufläche ausgewiesen. Im südlichen Bereich ist zudem eine Kirche/kirchlichen Zwecken dienende Einrichtung dargestellt.

Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist gegeben. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht notwendig.

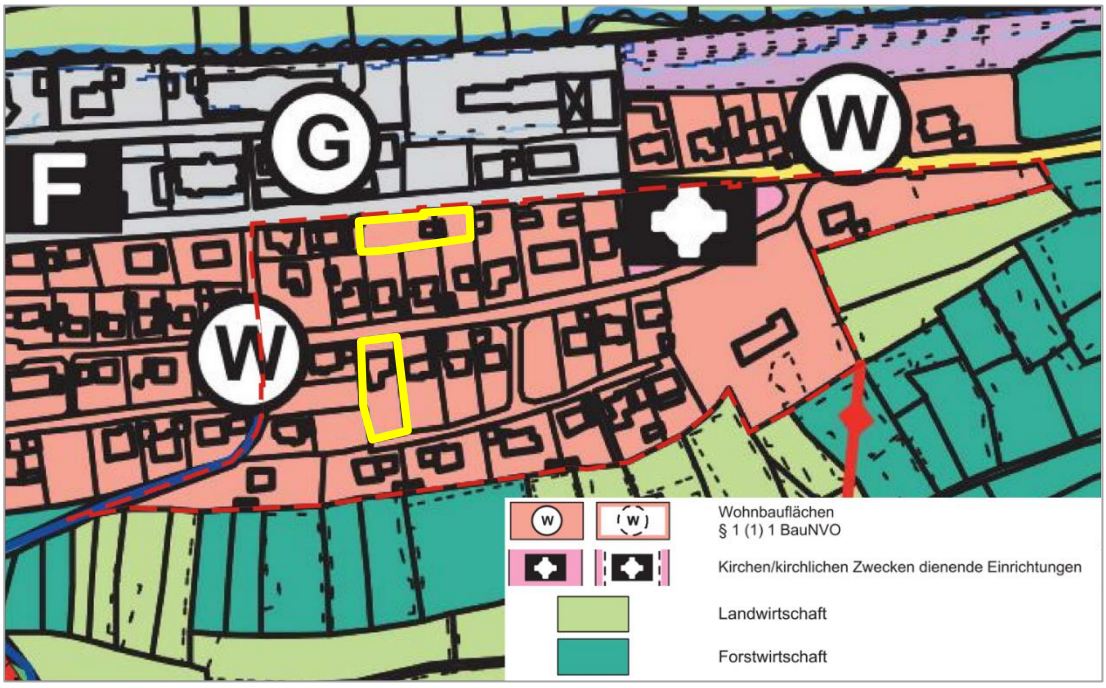


Abbildung 2: Auszug aus der 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans „Mittleres Kochertal“ (in Kraft getreten am 26.04.2019) (mit Plangebiet in gelb)

3.3 Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich ein Baulinienplan vom 23.04.1964 und der Bebauungsplan „In den Hofäckern 12“, der am 26.02.2016 in Kraft trat.

Der bestehende Baulinienplan stellt für das Plangebiet die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Erschließung dar. Der Gebietscharakter im Geltungsbereich des Baulinienplans entspricht nach heutigen Maßstäben der eines allgemeinen Wohngebiets. Zudem besteht für das Flurstück 666/2 der rechtsverbindliche Bebauungsplan „In den Hofäckern 12“, der für diesen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Er trifft zudem Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche, der Bauweise, der Bepflanzung und der äußeren Gestaltung.

Die Änderung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist notwendig, da sich neue Anforderungen in Bezug auf die Dichte von Wohngebieten ergeben haben. Um die Nachverdichtung des Gebiets zu ermöglichen ist es notwendig, die überbaubare Grundstücksfläche an die neuen Bedürfnisse anzupassen. Durch die Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche, soll die Innenentwicklung gefördert und vorangetrieben werden.

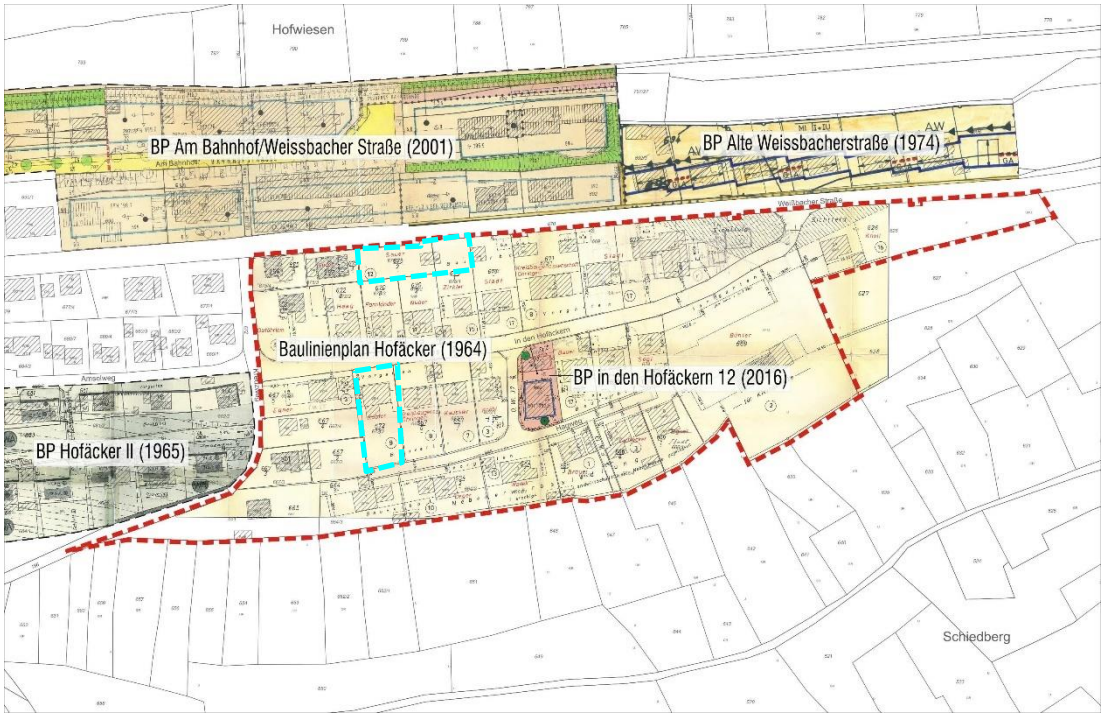


Abbildung 3: Bestehende Bebauungspläne (mit Plangebiet in hellblau)

3.4 Waldabstand

Südlich und südwestlich an das Wohngebiet angrenzend, befinden sich Flächen für Wald, eine Inanspruchnahme von Waldfläche durch das Plangebiet ist nicht gegeben. Im Bebauungsplangebiet ist ein Abstand vom bestehenden Wald von 30 m (Waldabstand) einzuhalten, es gelten die gesetzlichen Bestimmungen des § 4 Abs. 3 LBO.

Der gemäß § 4 Abs. 3 LBO erforderliche Waldabstand von 30 m zur zukünftigen Bebauung wird berücksichtigt.

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 Lage im Siedlungsraum

Die neue Stadt Forchtenberg ist 1972 aus den Städten Forchtenberg und Sindringen sowie den Gemeinden Ernsbach, Wohlmuthausen und Muthof (bestehende aus Muthof, Büschelhof und Schleierhof) entstanden. Die Einwohnerzahl liegt bei 5.057 Einwohnern (Stand: 31.12.2018).

Das Plangebiet befindet sich in der Kernstadt Forchtenberg, südlich der Kocher. Im Norden und Westen befindet sich Wohngebäude.

4.2 Bestehende Nutzung

Das Gebiet liegt am Nordhang. Es stellt ein Wohngebiet dar, das weitestgehend von Einfamilienhäusern geprägt wird. Die vorherrschende Dachform ist das Satteldach.

Abbildung 4: Übersicht Luftbild (mit Plangebiet in hellblau)

4.3 Geltungsbereich

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich innerhalb der Abgrenzung befinden: 672/3, 675/1 (teilweise), 675/2.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

5 Gutachten / Untersuchungen

5.1 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist für das Plangebiet zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Belange betroffen sind.

Der Bebauungsplan sieht für kleine Teilbereiche eine Veränderung des Maßes der baulichen Nutzung vor. Im restlichen Geltungsbereich werden keine Änderungen am Maß der baulichen Nutzung oder sonstiger Festsetzungen vorgenommen. Aus diesem Grund werden in diesen Bereichen keine zusätzlichen Eingriffe in die Umweltbelange erwartet.

Entsprechend des Vorschlags der Unteren Naturschutzbehörde, wurde dennoch eine Potentialanalyse in Hinblick auf Reptilien erarbeitet. Das gutachterliche Fazit hierzu ist nachstehend aufgeführt:

„**Aufgrund der Tatsache, dass für jede Fläche mehrere der abwertenden Kriterien erfüllt sind, ist davon auszugehen, dass Vorkommen von Reptilien in den begutachteten Bereich ausgeschlossen sind.**
Durch eine Bebauung werden bezüglich der zu beurteilenden Reptilien keine verbotstatbestände gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt.“

[„Habitatpotentialbewertung Bebauungsplanentwurf Nachverdichtung Hofäcker Stadt Forchtenberg, Hohenlohekreis“, Dipl.-Biol. Dieter Veile, Obersulm, Januar 2020]

Zudem wurde von Seiten des Gutachters ergänzt, dass innerhalb des Plangebiets keine Höhlenbäume vorhanden sind, anderenfalls wären diese im Kurzbericht thematisiert, untersucht und bewertet worden.

6 Umweltbelange

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13a BauGB keines Umweltberichtes, dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit werden demnach kurz dargestellt.

Der Betrachtung wird vorangestellt, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Nachverdichtung und damit um eine Innenentwicklungsmaßnahme handelt. Die Innenentwicklung wird durch den Bebauungsplan „Nachverdichtung Hofäcker“ gefördert und verhindert, dass neue Flächen im Außenbereich überplant werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird unmittelbar angrenzend an vorhandene Baustrukturen Neubebauung und so die Nutzung bereits erschlossener Flächen ermöglicht.

Nördlich der Weißbacher Straße befindet sich ein Mischgebiet. Die sich gegenüber dem Plangebiet befindenden gewerblichen Grundstücke sind in städtischem Besitz und an einen Reinigungsbetrieb vermietet. Tätigkeiten, die die Wohnnutzung stören, wie Nachtbetrieb oder Anfahrten mit LKWs finden nicht statt. Der betrieb kann demnach als mit der Wohnnutzung verträglich eingestuft werden. Durch das Heranrückenden schutzbedürftiger Nutzung (bisher Bauverbot) sind

keine Immissionskonflikte zu erwarten. Auch zukünftig wird eine verträgliche Nutzung der Grundstücke von der Stadt Forchtenberg zugesichert.

Im Zuge der Nachverdichtung werden bestehende Grünflächen innerhalb der Bebauung überplant und verringert. Da sich die Flächen in innerörtlicher Lage befinden, von einer Bebauung durch Wohnhäuser umgeben sind und bereits als Gartenfläche genutzt werden, ist allerdings davon auszugehen, dass die Funktion/Nutzen der überplanten Flächen für die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima, Luft, Arten und Biotope gering ist. Sie werden durch die Nachverdichtung dennoch stärker als bisher belastet.

Dem gegenüber steht die Förderung der Innenentwicklung, die die Inanspruchnahme und Überplanung neuer Flächen im Außenbereich verhindert. Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche als relativ enge „Einzelbaufenster“ wird gewährleistet, dass die durch die Nachverdichtung entstehenden zusätzlichen Eingriffe in die Umweltbelange so gering wie möglich gehalten werden.

7 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

Mit der getroffenen Festsetzung soll die künftige Entwicklung des Gebietes städtebaulich geordnet und gelenkt werden und somit ein qualitätsvolles Quartier entstehen. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets orientiert sich dabei an den das Plangebiet umgebenden Nutzungen sowie dem Gebietscharakter im Geltungsbereich des bestehenden Baulinienplans, der nach heutigen Maßstäben der eines allgemeinen Wohngebiets entspricht.

Das Baugebiet soll den Bedarf an Wohnraum insbesondere für junge, ortsansässige Familien decken. Schank- und Speisewirtschaften aufgrund des zusätzlich zu erwartenden Besucher- und Kundenverkehrs und der damit einhergehenden Rücksicht auf die vorhandene und geplante Wohnnutzung nicht erwünscht. Diese Einrichtungen sind hinsichtlich Nutzung und Funktionalität zentral in den Ortslagen zu platzieren. Die hier nicht zulässigen Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO entsprechen ebenfalls nicht der gewünschten Gebietscharakteristik eines Wohngebietes. Sie sind auch an dieser Stelle bezogen auf die Gesamtgemeinde falsch platziert. Der Ausschluss der Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO, sichern zudem die Wohnnutzung innerhalb des Gebiets.

A2 Maß der baulichen Nutzung

A2.1 Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet aus der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur des Ortes sowie der gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich. Auf die Eingliederung der zukünftigen Bebauung in das bestehende städtebauliche Bild der Umgebungsbebauung wird besonderen Wert gelegt.

A2.2 Zahl der Vollgeschosse

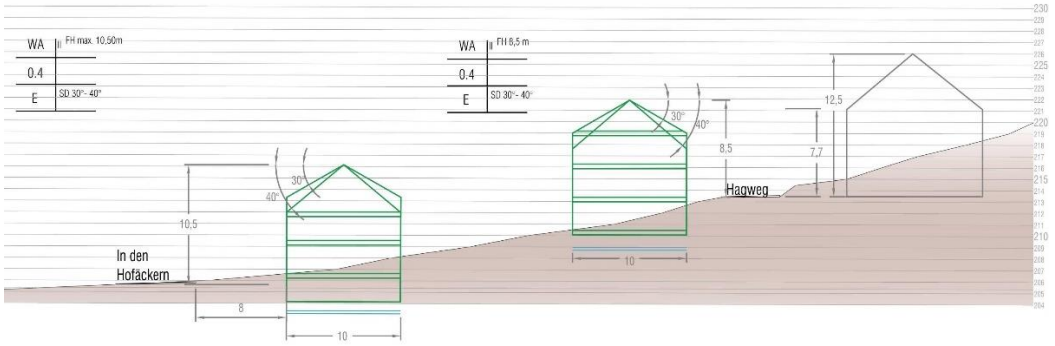
Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Zahl der Vollgeschosse als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Vorgesehen ist die Zulässigkeit von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen. Durch die Festsetzung wird sich die Bebauung optisch in das Umgebungsbild einpassen.

A2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Gebäudehöhen sind auf die bereits angrenzend vorhandenen Gebäudehöhen und die in diesem Bereich gewünschte städtebauliche Situation abgestimmt. Berücksichtigt werden zudem die topographischen Verhältnisse.

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen aus maximaler Firsthöhe als maximale Gebäudehöhe in Verbindung mit der Bezugshöhe sowie Dachform und -neigungsbereich und der Festsetzung der max. Anzahl der Vollgeschosse entsteht eine Hüllkurve. Innerhalb dieser Hüllkurve kann sich der Baukörper in gewissem Umfang bewegen. Dies soll einen notwendigen Spielraum innerhalb der Höhenfestsetzungen ermöglichen, jedoch dennoch gewährleisten, dass sich die Dimensionierung der Baukörper in verträglichem Maße in die Umgebungsbebauung und die topographischen Verhältnisse einfügt.

Die Bezugshöhe ist nicht automatisch gleichzusetzen mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Die Höhe der EFH wird hier nicht festgeschrieben.



A3 Bauweise

Die Festsetzungen orientieren sich an den benachbarten Wohngebieten, entwickeln diese weiter, gewährleisten eine gute Wohnqualität und sichern die besondere städtebauliche Situation. Im südlichen Baufenster (Flurstück 672/3) ist die Flächenreserve geringer und die Erschließung über den als Sackgasse ausgebauten Hagweg herausfordernder. Um außerdem das visuelle Einfügen in die

nachbarschaftliche Bebauung zu gewährleisten, wird die offene Bauweise hinsichtlich der Gebäudetypen auf ein Einzelhaus eingeschränkt. Das nördliche Baufenster entlang der Weißbacher Straße unterliegt einer weniger dichten nachbarlichen Bebauung. Dennoch wird auch hier die offene Bauweise auf das Einzelhaus limitiert, um die nachbarschaftlichen Belange zu schützen und die Gebietscharakteristik nicht unnötig zu beeinträchtigen.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist ausreichend groß festgesetzt, damit den Grundstücksbesitzern der notwendige Spielraum hinsichtlich der Bebauung und Gestaltung des Grundstückes gegeben ist. Die Tiefe der Baufenster ist mit 10,0 m bemessen und bildet damit die Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans ab. Im südlichen Baufenster unterliegt der genehmigte Anbau dem Bestandsschutz. Bei einem Neubau kann die wegfallende überbaubare Grundstücksfläche durch die großzügigeren Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhe und zwei Vollgeschossen, nach heutigen Maßstäben, ausgeglichen werden.

A4.1 Terrassen, sonstige untergeordneten Bauteile und Vorbauten

Die mögliche ausnahmsweise Überschreitung der Baugrenze für Terrassen, sonstige untergeordneten Bauteile und Vorbauten (wie z.B. Erker, Balkone) bis zu 2,00 m und nicht nur bis 1,50 m gem. § 5 Abs. 6 LBO, ist in der städtebaulichen Konzeption und der z.T. damit verbundenen Grundstückstiefe begründet. Diese lässt häufig einen großzügigen Garten entstehen, innerhalb dessen z. B die Errichtung einer Terrasse / oder dass das Herausragen eines Balkons oder Vordachs vorstellbar ist, ohne dass eine nachbarschaftliche Beeinträchtigung zu befürchten wäre. Eine grundsätzliche Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche, unter Einbeziehung dieser planerischen Überlegungen, hätte jedoch zur Folge, dass die Hauptgebäude bzw. die Kubatur zu groß werden könnte. Aus diesem Grund wird die Möglichkeit der Überschreitung der Baugrenze, durch die aufgeführten Bauteile eröffnet.

A4.2 Stellplätze und Garagen

Bereits im Bestand sind Garagen, wie auch Stellplätze, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche vorhanden. Durch die Festsetzung wird die Stellplatzversorgung auf den privaten Grundstücken unterstützt.

A4.3 Nebenanlagen

Aus städtebaulichen sowie landschaftlichen Gründen ist es wünschenswert, dass die Gartenbereiche im Plangebiet nicht mit zahlreichen Nebenanlagen bebaut werden. Somit soll die Festsetzung zu einem städtebaulich ruhigen Erscheinungsbild im Straßenraum beitragen. Nachbarschaftliche Belange werden durch die Festsetzung ebenfalls berücksichtigt.

A5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Diese Festsetzung wurde notwendig um die gestalterische Qualität des Gebiets zu sichern und Nutzungskonflikte die insbesondere durch den Stellplatzbedarf entstehen, zu vermeiden. Im öffentlichen Straßenraum ist nur eine begrenzte Anzahl von öffentlichen Stellplätzen möglich, so dass die Parkierung auf dem privaten Grundstück sicherzustellen ist.

A6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A6.1 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser / Dachdeckung

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll.

Um dieser gesetzlichen Bestimmung gerecht zu werden, wurde die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, das Niederschlagswasser der Dachflächen auf den privaten Flächen zu sammeln und gedrosselt in den Kanal abzuleiten. Wenn durch ein Gutachten die Versickerungsfähigkeit des Bodens nachgewiesen wird, können auch anstelle der Zisterne für ein durchschnittliches Regenereignis ausgelegte Versickerungsmulden errichtet werden. Auch hier muss ein Notüberlauf in die Kanalisation bestehen.

A6.2 Dachdeckungen

Sofern bei den genannten Dachdeckungen durch Beschichtung oder andere Behandlung eine Auswaschung von Schadstoffen nicht verhindert werden kann, sind diese ausgeschlossen, um eine Verunreinigung des versickernden Regenwassers auszuschließen. Bei den untergeordneten Bauteilen handelt es sich um geringe Flächengrößen, so dass keine Verunreinigungen zu erwarten sind.

A6.3 Oberflächenbelag Erschließungswege / Stellplätze

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für private Erschließungswege und offene sowie überdachte Stellplätze (Carports) hat ebenfalls ökologische Gründe. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

A6.4 Außenbeleuchtung

Durch die nächtliche Straßenbeleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Entscheidend für die Lockwirkung einer Lampe ist der Spektralbereich des Lichts. Die meisten Insekten nehmen überwiegend Licht im Wellenlängenspektrum zwischen 380nm und 400nm wahr. Liegt die

abgestrahlte Wellenlänge einer Lampe über diesem Spektralbereich verliert sie ihre Lockwirkung und wird von Insekten kaum oder gar nicht wahrgenommen. Als besonders geeignet haben sich Natriumdampf-Hochdrucklampen und LEDs erwiesen. Insbesondere der Einsatz von gelben oder warm-weißen LED-Lampen zeigte im Versuchen deutlich geringere Lockwirkungen auf nachtaktive Insekten.

A6.5 Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden und Garagen

Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen.

A6.6 Schutz der Kleintiere

Die Festsetzung dient zum Schutz der Kleintiere. Einfriedungen können Biotopsperren für Kleintiere darstellen, wenn sie nicht kleintierdurchlässig ausgeführt werden.

A6.7 Zeitliche Beschränkung von Rodungsarbeiten

Die Festsetzung dient der Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatschG.

A7 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A7.1 Pflanzzwang

Pflanzzwänge dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

Pflanzzwang 1 (pz 1) – Begrünung der privaten Grundstücksfläche

Die Festsetzung dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet und den ökologischen Belangen. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima im Wohngebiet durch die Bepflanzung günstig beeinflusst.

A8 Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Durch die Kennzeichnung im Bebauungsplan wird ein Hinweis auf Einwirkungen gegeben, die aus dem Boden oder aus der Nachbarschaft kommen können. Gemeint sind hier „Einwirkungen“, die den Bestand oder die Standsicherheit des Gebäudes beeinträchtigen können. Die Kennzeichnungen dienen damit dem Schutz

künftiger baulicher oder sonstiger Nutzungen der Grundstücke, indem sie den späteren Nutzer auf mögliche Gefährdungen der planerisch vorgegebenen Nutzung hinweisen, um so Vorkehrungen für die künftige Planverwirklichung treffen zu können (Battis, Komm. zum BauGB, Nr. 36-38 zu § 5).

Die Kennzeichnung soll auf eine mögliche Gefahr hinweisen.

8 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

B1.1 Dachgestaltung

Dachform / -neigung

Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehre Faktoren: die Außenwirkung des Plangebietes, die Wohnqualität und die nachbarlichen Belange.

Der Dachneigungsbereich orientiert sich an den angrenzenden Wohngebieten und dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild.

Dachform Garagen /Carports

Entsprechend dem Ortsbild sollen Garagen mit geneigten Dächern hergestellt werden. Damit fügen sich diese Bauten ebenfalls besser in die Bestandsumgebung ein und entsprechen eher der Festsetzung der Dachformen der Hauptgebäude. Die mögliche Begrünung der Garagenbauten ist aus ökologischen und gestalterischen Gründen sinnvoll.

Dachdeckung

Die Farbgebung für die Dachdeckung orientiert sich an der Umgebungsbebauung. Leuchtende Farben, wie z.B. ein kräftiges Orangerot sind aufgrund der Nachbarschaft nicht zugelassen.

Die mögliche Begrünung der Dächer der Hauptgebäude und der Garagenbauten sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen sinnvoll.

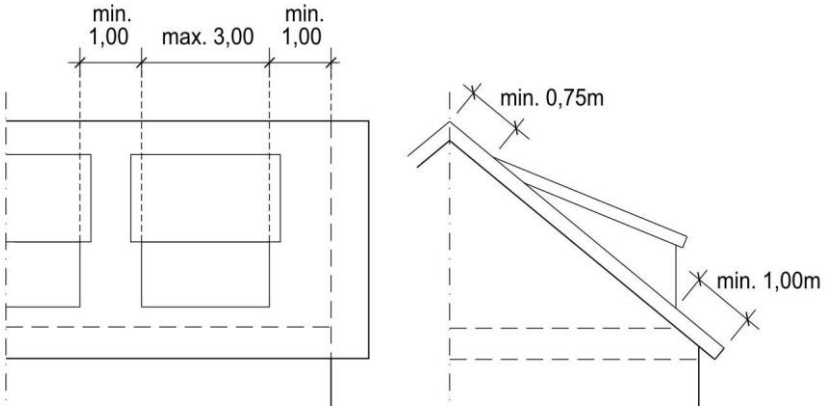
Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Die Beschränkung in Art und Größe der Dachaufbauten/Dacheinschnitte soll zu einem städtebaulich einheitlichen Erscheinungsbild beitragen. Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehrere Faktoren: Die Außenwirkung des Plangebietes, die Wohnqualität und die nachbarlichen Belange.

Zielsetzung ist, die Hauptdächer der Gebäude hervortreten zu lassen und nicht durch zu viele und zu lange Dachaufbauten zu unterbrechen. Eine weitere Zielsetzung ist es, eine qualitätsvolle Nutzung der Dachräume zu ermöglichen.

Die Festsetzung dient insgesamt dem einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbild.

Skizzenhafte Darstellung der zulässigen Dachaufbauten:



Zwerchgiebel/-haus und Quergiebel/-haus

Die Festsetzung dient dem einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbild.

B1.2 Fassadengestaltung / Materialien

Die Festsetzung soll zu einer einheitlichen und ansprechenden Gestaltung führen und sich in das städtebauliche Bild einfügen. Die nachbarlichen Belange werden ebenfalls berücksichtigt.

B2 Werbeanlagen

Die besondere Ortslage soll durch diese Festsetzung berücksichtigt werden und das Ortsbild nicht durch in Augenschein fallende Werbeanlagen beeinträchtigt werden. Ebenso sind Nachbarschaft schützende Belange berücksichtigt.

Werbeanlagen mit bewegtem, wechselndem oder laufendem Licht sind wegen der von ihnen ausgehenden Irritation ausgeschlossen. Beeinträchtigungen für benachbarte Wohnbevölkerung und Straßenverkehrsteilnehmen werden dadurch vermieden.

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

B3.1 Gestaltung der unbebauten Fläche

Die Festsetzung dient der Durchgrünung und der gestalterischen Aufwertung des Gebietes.

B3.2 Einfriedungen

Die Festsetzung dient der äußeren und inneren Präsentation des Gebietes und berücksichtigt auch landschaftliche Belange. Nicht geschlossene Einfriedungen erhöhen die Aufenthaltsqualität der Straße. Die Durchlässigkeit von Einfriedungen vergrößert Pflanzen und Tieren den Lebensraum.

Als offen gelten Einfriedungen, deren Zaunteile schmäler sind als die Zwischenräume.

B3.3 Stützmauern

Diese Festsetzung wurde aufgrund der topographischen Verhältnisse getroffen. Ziel ist es, durch die städtebaulich verträgliche Ausführung der teils notwendigen Geländeveränderungen die Nachbarschaftlichen Belange zu schützen.

Muss die Stützmauer aufgrund der Höhe geteilt werden, so ist die obere Hälfte um mindestens 50 cm zurückzusetzen, je nach Mauerdicke ist diese Stufe jedoch soweit zurückzusetzen, dass eine sinnvolle intensive Begrünung z.B. mit Stauden möglich ist.

B4 Stellplatzverpflichtung

Die aus gestalterischen und Wirtschaftlichkeitsgründen minimierte öffentliche Verkehrsfläche bietet nur bedingt Möglichkeiten zur Anordnung öffentlicher

Stellplätze. Da im Plangebiet gem. der allgemein gesellschaftlichen Entwicklung zu erwarten ist, dass je Haushalt in der Regel mehr als ein Kfz vorhanden ist, wurde aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen abweichend von § 37 Abs. 1 LBO die Stellplatzverpflichtung auf 2,0 Stellplätzen je Wohnung erhöht. Die geordnete Unterbringung der Fahrzeuge innerhalb des Geltungsbereichs wird somit gewährleistet und eine Belastung des bestehenden umgebenden Straßenraumes ausgeschlossen.

Es ist davon auszugehen ist, dass Wohnungen mit weniger als 60m² Wohnfläche lediglich nur von 1 Person bewohnt werden und somit auch nur ein Stellplatz für diese Wohnung benötigt wird, dies wurde bei der Festsetzung berücksichtigt.

B5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Als Teil des Entwässerungskonzepts ist der Rückhalt von Regenwasser auf den Privatgrundstücken erforderlich. Dabei wird durch Zwischenspeicherung eine Verzögerung und durch Regenwassernutzung eine Verringerung des Regenwasserabflusses erreicht. Sinnvoll sind kombinierte Zisternen, die zusätzlich zum erforderlichen und festgesetzten Rückhaltevolumen ein Speichervolumen für die Regenwassernutzung aufweisen.

Die festgesetzten Zisternen sind mit einem Rückhaltevolumen von min. 1,0 cbm und einen Drosselabfluss von max. 0,5 l/s herzustellen. Die Bemessung des erforderlichen Rückhaltevolumens richtet sich nach der gesamten angeschlossenen befestigten Fläche. Für die Bemessung pro Baugrundstück ist das Diagramm zur Dimensionierung von Zisternen (siehe Textteil Teil C Hinweise, Ziff. C8) einschl. Berechnungsformel anzuwenden.

9 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des 1.635m² großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Wohnbaufläche:	ca.	1.635 qm
davon überbaubare Grundstücksfläche (GRZ = 0,4)	*ca.*	*655 qm*
Teilfläche 1: Flurstück 675/1 und 675/2	*ca.*	*780 qm*
Teilfläche 2: Flurstück 672/3:	*ca.*	*855 qm*

10 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die zu überplanenden Flurstücke befinden sich in Privatbesitz und sind erschlossen. Es sind keine Folgeverfahren notwendig.

11 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Änderung des bestehenden Baulinienplans werden bislang untergenutzte Flächen einer Wohnnutzung zugeführt. Zudem wird mit Ausweisung neuer innerörtlicher Wohnbaufläche eine Ansiedlung junger Familien und somit eine Durchmischung unterschiedlicher sozialer Strukturen erwartet.

Die Nutzung von Flächenpotential im Innenbereich trägt dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung.

Hinweis: Gem. § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. §13 Abs. 3 wird von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Forchtenberg, den

……

Michael Foss, Bürgermeister