

GEMEINDE BIETIGHEIM

Bebauungsplan „Badenstraße Süd“ mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 08.10.2014

Gerhardt.stadtplaner.architekten

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 853410

mail@gsa-karlsruhe.de

www.gsa-karlsruhe.de

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am	02.12.2008
Einholung der Stellungnahmen	gem. § 4 (2) BauGB	vom	01.08.2014
		bis	05.09.2014
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom	01.08.2014
		bis	05.09.2014
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am	07.10.2014
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am	16.10.2014

Teil A

Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans (siehe separate Planzeichnung)

Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den am 07.10.2014 rechtskräftigen Fassungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Unzulässige Nutzungen:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Die maximal zulässige GRZ darf durch die Grundflächen von Tiefgaragen und unterirdischen baulichen Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Der Bezugspunkt für Wand- und Gebäudehöhen ist die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche über die die Zufahrt erfolgt, gemessen an der Grundstücksgrenze in der Mitte der Grundstückszufahrt. Bei Grundstücken mit mehreren Zufahrten gilt der höhere Wert.

Die Wandhöhe WH gilt für Gebäude mit Sattel-, Pult-, Zelt- und Flachdächern und ist das Maß zwischen Bezugspunkt und oberem Wandabschluss. Bei Gebäuden mit Flachdach ist der obere Wandabschluss die Oberkante Flachdach - Attika. Bei Gebäuden mit Sattel-, Zelt- und Pultdächern ist der obere Wandabschluss der traufseitige Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Mit Aufzugsschächten und Treppenhäusern darf die max. zulässige Wandhöhe bis 1.50 m überschritten werden.

Die Firsthöhe FH gilt nur für Gebäude mit Satteldächern (nicht für Flachdächer, Zelt- und Pultdächer) und ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

Doppelhäuser sind mit einer Wandhöhe von 7,00 m und einer FH von 10,00 m zu errichten. Unterschreitungen sind zulässig, wenn dieselbe Wand- und Firsthöhe bei der zweiten Doppelhaushälfte gesichert ist.

- 3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
In der abweichenden Bauweise können die Gebäude ohne Grenzabstand und ohne Längenbeschränkung errichtet werden.
Die Errichtung von Doppelhäusern ist nur dann zulässig, wenn der Grenzsanbau der zweiten Doppelhaushälfte gesichert ist.
Tiefgaragen und unterirdische Gebäudeteile sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 20 qm zulässig.
Mit untergeordneten Bauteilen bis 5,00 m Länge (z.B. Eingangs- und Terrassenüberdachungen, etc) dürfen die festgesetzten Baugrenzen bis 1,00 m überschritten werden.
Technische Versorgungseinrichtungen (z.B. Kabelschränke oder Gasdruckregelstationen) dürfen auch außerhalb überbaubarer Flächen errichtet werden.
- 4 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)**
In den von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind nur Tiefgaragen, unterirdische bauliche Anlagen, Einfriedungen und Bodenbefestigungen für Wege und Zufahrten zulässig. Andere bauliche Anlagen und die Anlage von Stellplätzen sind unzulässig.
- 5 Garagen / Carports und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)**
Die Errichtung von Garagen / Carports und Nebenanlagen ist nur innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen und der im zeichnerischen Teil für Garagen / Carports und Nebenanlagen festgesetzten Flächen zulässig.
- 6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**
In Teilbereichen, in denen gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil nur Einzelhäuser mit maximal 6 WE zulässig sind, können auch Anlagen gemeinschaftlichen Wohnens (Wohnkooperativen, betreutes Wohnen, Seniorenwohnen, etc.) mit maximal 12 WE zugelassen werden.
- 7 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**
Angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche sind auf den privaten Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Herstellung der Versorgungseinrichtungen erforderlichen Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern und Laternenmasten einschließlich der notwendigen Befestigungen und Fundamente sowie Straßenunterbauten bis maximal 1,00 m Tiefe zulässig.
- 8 Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**
Für Außenbauteile und Aufenthaltsräume sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 8 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 1989) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem Lärmpegelbereich nach den Tabellen 9 und 10 der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den im zeichnerischen Teil festgesetzten Lärmpegelbereichen. Im Lärmpegelbereich IV sind Fremdbelüftungen ohne Eigengeräusch vorzusehen.

Außenwohnbereiche sind durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen zu schützen. Für die Wintergärten und die verglasten Loggien etc. ist durch schallgedämmte Lüfter oder gleichwertig Maßnahmen bautechnischer Art eine ausreichende Belüftung sicherzustellen.

Sofern für die einzelnen Gebäudefronten oder Außenbereiche im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden, die z. B. zukünftig durch abschirmende Bauten entstehen,

können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaße berücksichtigt werden.

9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

9.1 Schutz des Oberbodens

Der Verlust von belebtem Oberboden ist durch eine fachgerechte Zwischenlagerung beim Abschieben des Oberbodens und die Wiederverwendung auf den angelegten Freiflächen zu verringern.

9.2 Leuchtmittel

Als Leuchtmittel bei der Außenbeleuchtung sind insektenschonende staubdichte Leuchtmittel (z.B. Natriumdampfniederdrucklampen, LED mit warmweißem Licht) zu verwenden.

9.3 Entwässerung

Auf den Wohnbauflächen anfallendes Niederschlagswasser ist dezentral auf den jeweiligen Baugrundstücken -soweit technisch möglich ohne Notüberlauf in das Kanalnetz- zu versickern. Die Versickerung hat über die bewachsene Bodenzone oder über hinsichtlich seiner Reinigungswirkung gleichwertige Substrate zu erfolgen. Sickerschächte und Rigolen sind nicht zulässig. Die Versickerungsanlage muss den Stand der Technik erfüllen.

Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb ist die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen während der Bauzeit nicht zulässig.

Auf Flächen mit Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen ist eine Versickerung verboten.

Regeneinläufe (z.B. von öffentlichen Flächen) sind mit engstrebigen Gullyrosten auszustatten (Verhinderung Kleintierfalle).

10 Grünordnung

10.1 Verkehrsgrünflächen

Die Lage der Verkehrsgrünflächen darf an die Gegebenheiten bei der Ausführung angepasst werden (z.B. Lage der Einfahrten, Leitungen). Im Bereich von Ein- und Ausfahrten entlang der Rastatter Straße sind die im zeichnerischen Teil als „öffentliche Verkehrsgrünfläche“ gekennzeichnete Flächen mit einer standortgerechten Ansaat aus regionaler Herkunft (Herkunftsregion 9 - Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland) einzusäen oder mit ortstypischen niedrigen Bodendeckern zu bepflanzen, wenn dadurch die Sicht nicht beeinträchtigt wird. Nadelgehölze als Bodendecker sind ausgeschlossen. Im angemessenen Abstand zu Ein- und Ausfahrten können auch Heckensegmente gem. der Artenliste gepflanzt werden. Sonstige öffentliche Verkehrsgrünflächen sind mit einer standortgerechten Ansaat einzusäen und können mit partiellen Strauchpflanzungen gemäß der Artenliste ergänzt werden.

10.2 Öffentliche Grünflächen

Die gekennzeichneten „öffentlichen Grünflächen“ sind, soweit sie neu hergestellt werden, mit einer blütenreichen Wiesenmischung aus regionaler Herkunft (Herkunftsregion 9 - Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland) einzusäen, soweit sie für keine andere Nutzung (z. B. Spielfläche) vorgesehen werden. Die öffentlichen Grünflächen können mit partiellen Strauchpflanzungen ergänzt werden. Die zulässigen Arten sind der Artenliste zu entnehmen.

10.3 Pflanzbindung Einzelbaum

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Einzelbäume mit Pflanzbindung sind zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Exemplare sind mit der gleichen Art oder gem. Pflanzgebot Einzelbaum zu ersetzen.

10.4 Pflanzgebot Einzelbaum

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Bäume sind zu pflanzen, soweit vorhandene unterirdische Leitungen und/ oder geplante Hauseingänge bzw. Durchfahrten nicht entgegenstehen. Die Anzahl der Einzelbäume in der Planzeichnung ist als Mindestanzahl verbindlich, die Standorte der Bäume dürfen an die Gegebenheiten bei der Ausführung angepasst werden (z.B. Lage der Einfahrten, Leitungen). Es sind die Gehölzarten der Artenliste zu verwenden und im Bereich befestigter Flächen, insbesondere im Straßenraum, die an die räumlichen Verhältnisse angepassten Sorten der beigefügten Artenliste auszuwählen, die diesen Sonderstandorten gerecht werden, und in der „Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter 2012“ (GALK 2012) hinsichtlich der Verwendbarkeit im städtischen Straßenraum als geeignet bewertet werden. Anzupflanzende Bäume für die Baumallee Rastatter Straße sind als Hochstämme 4 x v, StU 18/20 zu pflanzen. Ausgeschlossen werden Nadelgehölze. Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Pflanzen durch gleichwertige zu ersetzen.

10.5 Mindestqualitäten der Gehölzpflanzung:

Hochstämme	4 x v, StU 18-20
Hecken	3 x v, 175-200 cm
Sträucher	2 x v, 60-100 cm

10.6 Artenliste:

Obstbäume (4-12m):

Holzapfel (*Malus domestica*), Hauszweitschge (*Prunus domestica*), Holzbirne (*Pyrus communis*)

Bäume:

Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Hänge-Birke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Stieleiche (*Quercus robur*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Winter-Linde (*Tilia cordata*), Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*)

Sträucher

Hainbuche (*Carpinus betulus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlage gilt in der am 07.10.2014 rechtskräftigen Fassung.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Dachform und Dachneigung

Pultdächer und Zeldächer sind mit einer Dachneigung bis inklusive 7° zulässig.

Doppelhäuser sind mit Flachdächern zu errichten. Sind im betreffenden Teilbereich auch andere Dachformen zulässig, können diese bei Doppelhaushälften nur dann umgesetzt werden, wenn die gleiche Dachform und Dachneigung für beide Doppelhaushälften gesichert ist.

Dachdeckungen aus den Metallen Kupfer, Zink und Blei sind nur mit Beschichtung zulässig.

Garagendächer sind als begrünte Flachdächer auszuführen.

Tiefgaragendächer, die nicht überbaut bzw. für Erschließungszwecke verwendet werden, sind mit einer Erdaufschüttung zu versehen und als Vegetationsflächen anzulegen.

2 Dachaufbauten

Dachaufbauten (ausgenommen technisch notwendige Dachaufbauten und Anlagen zur solaren Energiegewinnung) sind nur auf geneigten Dächern ab 30° Dachneigung zulässig.

Die Länge einzelner Dachaufbauten darf max. ein Drittel der zugehörigen Dachlänge betragen. Die Länge aller Dachaufbauten zusammen darf max. die Hälfte der zugehörigen Dachlänge betragen.

Der Abstand zwischen einzelnen Dachaufbauten sowie deren Abstand zu den Gebäudeaußenkanten muss jeweils mind. 1,25 m betragen.

Die Oberkante von Dachaufbauten muss mindestens 1,50 m unter dem First des Hauptdachs liegen.

3 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Je Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Bruchzahlen sind aufzurunden.

4 Oberflächen von Stellplätzen und Privatwegen

Stellplätze und Privatwege sind wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nichts anders geboten ist.

5 Vorgärten

Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke, die auf gesamter Grundstücksbreite zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Baugrenzen liegen. Die Benutzung der Vorgärten als Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen ist nicht zulässig.

6 Werbeanlage

Je Gebäude ist ein einzeiliger Schriftzug mit Einzelbuchstaben von max. 0,30 m Höhe und Breite direkt an der Fassade zulässig. Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung sind an der Gebäudefassade sowie an der Grundstücks-Einfriedung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,00 qm pro Gebäude nicht überschreiten. Die tatsächliche Gebäudehöhe darf mit der Oberkante von Werbeanlagen nicht überschritten werden.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches.

Automaten sind nur am Gebäude zulässig. Anlagen, die zum Anschlag von Plakaten bestimmt sind oder andere werbewirksame Einrichtungen sind nicht zulässig.

7 Fassaden

Fassadenfarben mit einer Helligkeit < 80 und einer Buntheit > 30 nach dem RAL Design System sind unzulässig.

8 Freiflächen

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Gartenflächen begrünt herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

9 Einfriedungen

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Oberkante der an die Grundstücksgrenze angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Dies gilt ebenso für Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen in einem Grundstücksabschnitt von 3,00 m Tiefe entlang der Grundstücksgrenze zu öffentlichen Verkehrsflächen.

Teil D - Hinweise

1 **Belange des Denkmalschutzes**

Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26 vereinbart wird (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der zuständigen Behörde vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

2 **Altlasten**

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden (Amt für Wasser- und Bodenschutz und Gesundheitsamt) unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden. Das Flurstück Nr. 3906 (Altstandort Strotz/ Tankstelle) wird mit dem Handlungsbedarf B (=Belassen) und dem Kriterium "Entsorgungsrelevanz" im Bodenschutzkataster geführt. Sollte in dem Bereich AS Strotz / Tankstelle in den Untergrund eingegriffen werden, ist das Landratsamt Rastatt - Umweltamt - hierzu (im baurechtlichen Verfahren) zu hören.

3 **Wasserwirtschaft und Bodenschutz**

Der Bauplanbereich liegt in der weiteren Schutzzone (westl. der Rastatter Str. Zone III A, sonst Zone III B) des Wasserschutzgebietes der Stadt Karlsruhe Rheinwasserwerk und des ZV Alb- und Rheinwasserwerk. Auf die Schutzgebietsverordnung wird hingewiesen. Die einschlägigen Auflagen zum Grundwasserschutz sind zu beachten. Für eine eventuell erforderliche Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies gem. § 37 (4) WG dem Landratsamt Rastatt angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutz-Gesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens. Das entsprechende Beiblatt ist in der Gemeindeverwaltung erhältlich.

4 **Niederschlagswasserversickerung:**

Die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist in der „Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999“ geregelt. Weiterhin gibt es für die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung verschiedene Regelwerke:

- Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung, Leitfaden für Planer, Ingenieure, Architekten, Kommunen und Behörden
- Arbeitsblatt DWA-A 138 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser
- Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (LUBW)

- Regierungspräsidium Karlsruhe, Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung, Hinweise für Gemeinden, Planer und Grundstücksbesitzer

In der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999 (NiedSchlWasBesV) werden die Anforderungen an die schadlose Beseitigung von Niederschlagswasser konkretisiert.

Die Planung und Bemessung der Versickerungsanlagen hat gemäß ATV-DVWK-Merkblatt A 138 in Verbindung mit den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (LUBW) zu erfolgen.

Versickerungsmulden und -flächen müssen mindestens 30 cm bewachsenen Oberboden aufweisen. Es ist sicherzustellen, dass in deren Bereich der Einsatz von Düngern, Pflanzenschutzmitteln und Tausalzen ausgeschlossen wird.

5 Geothermie

Der überplante Bereich liegt im Wasserschutzgebiet Rheinwald, Zone III A / B. Als Wärmeträgermedium für Erdwärmesonden darf nur Wasser ohne Zusätze, Kohlendioxid oder Propan gas verwendet werden. Jegliche Art geothermischer Nutzung ist hier erlaubnispflichtig. Der Antrag hierfür ist rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde (Landratsamt Rastatt, Umweltamt) zu stellen.

6 Immissionsschutz

Entlang der Bahnlinie ist durch Verlängerung der bestehenden Lärmschutzwand (endet derzeit ca. auf Höhe der Einmündung der Bernhardstraße in die Abfahrt von der K3737) bis unter der Überführung der K3737 über die Bahngleise hindurch ein aktiver Lärmschutz mit einer Höhe von 4,0 m vorzusehen. Die festgesetzten Lärmpegelbereiche und die sich darauf beziehenden Schalldämmmaße der Außenbauteile wurden unter Berücksichtigung einer 4,0 m hohen Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie ermittelt. Die Realisierung der Lärmschutzwand ist somit für das aus der schalltechnischen Untersuchung (Koehler & Leutwein, Karlsruhe) hervorgegangene Schallschutzkonzept zwingend erforderlich.

7 Artenschutz

Die Abrissarbeiten der Bestandsgebäude, notwendige Rodungen und die Baufeldfreimachung haben außerhalb der Brutzeit zu erfolgen. Vor Abriss der Gebäude sowie vor dem Freimachen der Baufelder ist eine Besiedelung der Gebäude und Gehölze durch Brutvögel fachmännisch zu prüfen. Sollten Brutstätten entdeckt werden, sind diese durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren.

8 Dachbegrünung

Es wird dringend empfohlen, Flachdächer zu begrünen, sofern die Dachflächen nicht anderweitig genutzt werden (z.B. für Solaranlage, als Dachterrasse, etc.).

9 Geotechnik

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder vor Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszügen daraus erfolgt.

Teil E - Begründung

1 Planerfordernis

Durch die Verlagerung der B 36 aus der Ortsmitte an die neue ICE - Rheintaltrasse hat die Gemeinde Bietigheim die Möglichkeit bekommen, den südlichen Teil ihrer Ortsmitte neu zu gestalten. Da ein wesentliches Planungsziel der Gemeinde Bietigheim in der Sicherung und Stärkung der innerörtlichen Wohnfunktion besteht, wurden die Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnflächen in dem neu gewonnenen Freiraum im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs ausgelotet. Auf dem Wettbewerbsergebnis aufbauend ist ein Rahmenplan erarbeitet und durch den Gemeinderat verabschiedet worden. Darin ist für das ca. 5,4 ha große Gebiet verdichtetes Wohnen, Seniorenwohnen und in angemessener Weise nichtstörendes Gewerbe und kleinteiliger Einzelhandel vorgesehen. Der Planung entsprechend soll das Gebiet als allgemeines Wohngebiet entwickelt werden.

Die Gemeinde Bietigheim kommt mit dieser Maßnahme dem Bedarf an innerörtlichen Wohnbaugrundstücken entgegen und schafft die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Innenentwicklung einer heute überdimensionierten und nicht länger erforderlichen Verkehrsfläche. Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.

2 Abgrenzung des Plangebiets / örtliche Gegebenheiten / bestehendes Baurecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Badenstraße Süd“ ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen. Das Planungsgebiet erstreckt sich entlang der Rastatter Straße auf dem Abschnitt zwischen der Malscher Straße und der Rheinstraße K 3737. Es umfasst neben dem Flurstück der ehemaligen Bundesstraße auch überplante Anrainergrundstücke. Die Überplanung dieser Privatgrundstücke erfolgt im Einvernehmen mit den betroffenen Grundstückseigentümern.

Das weitgehend aus ehemaligen Verkehrs- oder Verkehrsgrünflächen bestehende Gelände ist relativ eben. Im Bereich der künftigen Bauflächen befindet sich derzeit noch eine Fußgängerunterführung, die rückgebaut wird. Beiderseits straßenbegleitend der alten B 36 sind Bäume vorhanden. Weitere von der Planung betroffene Bäume befinden sich im Innern der geschwungenen Auffahrtsrampe zur K3737 und auf Höhe der Nelkenstraße.

Überplant werden hauptsächlich bisherige Verkehrsflächen. Auf den einbezogenen Privatgrundstücken gelten bislang die Festsetzungen des Bebauungsplans „Breithalbjeuchen – Pfaffenpfädel“. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Badenstraße Süd“ werden die Festsetzungen des Bebauungsplans „Breithalbjeuchen – Pfaffenpfädel“ im überplanten Gebiet außer Kraft gesetzt und durch den Bebauungsplan „Badenstraße Süd“ ersetzt.

3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Im Innern der geschwungenen Auffahrtsrampe zur K3737 sind Flächen für die Landwirtschaft, entlang der Industriestraße nördlich der Schubertstraße gemischte Bauflächen und zwischen Veilchen- und Rosenstraße östlich der alten B36 Grünflächen ausgewiesen. Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

4 Bebauungsplan der Innenentwicklung / Beschleunigtes Verfahren

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder- Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne sollen keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen. Im vorliegenden Fall kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden, weil folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB.
- Die Grundflächen liegen deutlich unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20 000 qm.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

5 Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Badenstraße Süd“ in Bietigheim wurde unter Berücksichtigung des Straßen- und Schienenverkehrslärms eine schalltechnische Untersuchung aufgestellt. Die zu erwartenden Lärmemissionen und –Immissionen wurden entsprechend geltenden Richtlinien berechnet und nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und der 16. BImSchV (Verkehrsschutzlärmverordnung) beurteilt. Zusammenfassend kommt die schalltechnische Untersuchung (Koehler & Leutwein, Karlsruhe) zu folgenden Ergebnissen:

Durch den Rückbau der Badenstraße und den Umbau der Rastatter Straße ergibt sich keine wesentliche Änderung durch einen erheblichen baulichen Eingriff im Sinne der 16. BImSchV. Lärmschutzmaßnahmen sind daher auf Grund der Straßenbaumaßnahmen für den Bestand nicht erforderlich.

Für die geplante Wohnbebauung besonders im Bereich südlich der Zufahrtsrampe zur K 3737 bestehen aufgrund der Nähe zur Bahnlinie und dem zusätzlichen Einfluss der Kreisstraße ohne aktive Lärmschutzmaßnahme hohe Belastungen mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 im Nachtzeitraum von max. ca. 20 dB(A). Es ist daher ein aktiver Lärmschutz entlang der Bahnlinie durch die Verlängerung der bestehenden Lärmschutzwand parallel zur Bahnlinie mit einer Höhe von 4,0 m vorzusehen.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden auch Wandhöhen von 4,5 und 5,0 m entlang der Bahnlinie untersucht, jedoch ergeben sich hierdurch nur geringfügige Verbesserungen der Lärmsituation. Bei Steigerung der Höhe wird der Einfluss des Straßenverkehrslärms wieder maßgeblicher, weil dieser nicht durch die Lärmschutzanlage entlang der Bahnlinie abgeschirmt wird. Die beengte Platzsituation lässt jedoch entlang der Abfahrtsrampe keine aktive Lärmschutzmaßnahme zu, da diese aufgrund ihrer Nähe zu den Gebäuden gravierende Auswirkungen auf die Verschattung und die Aussicht der Wohnungen hätte. Die städtebauliche Nachverdichtung mit Wohnen wird an dieser Stelle aber für sinnvoll und vertretbar erachtet, weil mit passiven Lärmschutzmaßnahmen im Lärmpegelbereich IV gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hergestellt werden können. Außerdem entsteht bei der Umsetzung der Planung ein geschützter Innenbereich, der für die ihm zugewandten Gebäudefassaden im Endausbauzustand eine geringere Lärmbelastung erwarten lässt.

Die Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 betragen bei Ausführung der 4,00 m hohen LS-Wand entlang der Bahnlinie noch max. aufgerundet ca. 12 dB(A) im Nachtzeitraum und aufgerundet ca. 8 dB(A) im Tageszeitraum. Die festgesetzten Lärmpegelbereiche und die sich darauf beziehenden festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen wurden unter Berücksichtigung einer 4,00 m-hohen Verlängerung der Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie ermittelt (Länge ca. 160 m, bis unter der Überführung der K3737 hindurch). Die Rea-

lisierung der Lärmschutzwand ist somit für das aus der Schalltechnischen Untersuchung (Koehler & Leutwein, Karlsruhe) hervorgegangene Schallschutzkonzept zwingend erforderlich.

6 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Belange sind vertiefend untersucht worden (Wald + Corbe / Juni 2012). Die artenschutzrechtliche Ersteinschätzung wurde im Februar auf Grundlage der Auswertung vorhandener Daten und einer Ortsbegehung des Geländes und der angrenzenden Bereiche vorgenommen. Hierbei wurden planungsrelevante Vogelarten und geeignete Habitate für die Zauneidechse festgestellt. In einem zweiten Schritt erfolgte eine vertiefende Betrachtung möglicher Vorkommen der Zauneidechse durch 3 Begehungen vor Ort in relevanten Habitaten sowie der Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten durch 4 Begehungen (Arten der Vorwarnliste, der Roten Liste bzw. streng geschützte Arten). Zauneidechsen konnten im Rahmen der Untersuchungen jedoch nicht nachgewiesen werden.

Im Rahmen der vier Begehungen konnten 18 Vogelarten im Untersuchungsgebiet registriert werden. Hierunter fallen drei planungsrelevante Arten. Girlitz, Haussperling und Türkentaube stehen auf der Vorwarnliste der Vögel Baden-Württembergs. Zusammenfassend kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass Brutplätze der drei planungsrelevanten Vogelarten von einer zukünftigen Bebauung nicht betroffen sind und die teilweise entfallenden Nahrungsflächen nach der Neubebauung durch neue ersetzt werden. Um das Töten von Individuen im Zusammenhang mit der Zerstörung potentieller Niststätten europäischer Vogelarten zu vermeiden, wird die notwendige Rodung von Gehölzen zwischen Oktober und Februar empfohlen.

Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der Maßgabe der zeitlichen Beschränkung der Rodungsmaßnahmen werden die Verbotstatbestände des § 44 Absatz 1 Nr. 1 - 4 BNatSchG nicht erfüllt.

7 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die Rastatter Straße, die Industriestraße und die Malscher Straße erschlossen. An einigen Stellen können durch die freiwerdenden Verkehrsflächen vor den ehemals direkt von der Bundesstraße 36 erschlossene Grundstücke weitere Baugrundstücke ausgewiesen werden. Die Erschließung der vorher direkt von der B 36 aus erschlossenen Grundstücke wird durch diesen Bebauungsplan gesichert.

8 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über Anschluss an die vorhandenen Netze. Das Gebiet wird vornehmlich im modifizierten Mischsystem entwässert. Ein kleiner Teilbereich südlich der Rheinstraße kann über das bestehende Trennsystem entwässert werden.

Die Entwässerung der Straßenfläche erfolgt durch breitflächige Versickerung im begleitenden Grünstreifen. Im Grünstreifen werden Sinkkästen angeordnet, die im Starkregenfall überschüssiges Wasser in den Mischwasserkanal oder wenn möglich in den Regenwasserkanal einleiten. Im Knotenbereich und in Bereichen ohne begleitende Grünflächen wird die Straße eingefasst und das Niederschlagswasser über Sinkkästen an die Kanalisation angeschlossen.

Auf den Wohnbauflächen anfallendes Niederschlagswasser ist dezentral auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern (ohne Notüberlauf in das Kanalnetz).

9 Erfordernisse des Klimaschutzes

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept können die Gebäude mit Rücksicht auf die Gegebenheiten im Plangebiet mit nur geringfügiger Abweichung von der Nord-Süd-Orientierung ausgerichtet werden, die eine effiziente Nutzung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien ermöglicht. Die zulässigen Gebäude- und Dachformen begünstigen kompakte Bauformen mit guten A / V – Verhältnissen (Das A / V – Verhältnis eines Gebäudes ist das Verhältnis seiner Außenfläche A (Fassaden, Dach, etc.) zu seinem Volumen V). Begrünte Flach- oder Pultdächer beeinflussen durch Wasserspeicherung und Verdunstung sowie durch ihre Luft reinigende Wirkung das Mikroklima positiv.

10 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

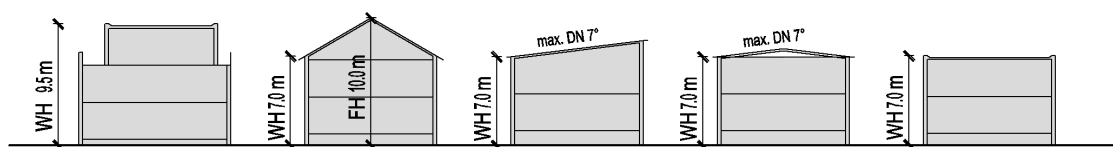
10.1 Art der baulichen Nutzung

Die Neubaufächen werden als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Da der Schwerpunkt eindeutig auf der Wohnnutzung liegen soll und um Konflikten mit der umgebenden und geplanten Wohnnutzung vorzubeugen sind im Geltungsbereich nur Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zulässig. Alle anderen gem. § 4 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. Der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes entsprechen nicht den Entwicklungszielen der Gemeinde für dieses hauptsächlich dem Wohnen vorbehaltenen Gebiet und können zu einer höheren Verkehrs- und Lärmbelastung im Gebiet führen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, weil für sie in der zentralen Ortslage weder ein Bedarf noch eine angemessene Entwicklungschance zu erkennen sind und diese Nutzungen ein erhebliches Konfliktpotential mit der hauptsächlich angestrebten Wohnnutzung bergen.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen sowie durch maximal zulässige Wand- (WH) und Firsthöhen (FH) gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil. Die GRZ entspricht der geplanten Bauweise, den vorgesehenen Grundstücksgrößen sowie der geplanten Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur. Es handelt sich dabei um Maximalwerte, deren Ausnutzung durch überbaubare Flächen begrenzt werden kann. Nur in einem Teilbereich wird anstatt des in der BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet vorgegebenen Maximalwertes eine etwas höhere GRZ von 0,6 festgesetzt (wie z.B. für besondere Wohngebiete oder Dorfgebiete in der BauNVO vorgesehen). Dies ist notwendig, um die schon aus dem Planungswettbewerb für die Umgestaltung der Rastatter Straße hervorgegangene, dichtere Bebauung am Platz südlich des Kreisels Ecke Malscher Straße auf den besonderen Grundstückszuschnitten zu ermöglichen, die sich aus den ehemaligen Verkehrsflächen ergebenden. Weil nachbarliche Belange davon unberührt bleiben, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden und eine GRZ von 0,6 für zentrale Ortslagen städtebaulich unkritisch ist, wird die höhere GRZ im betreffenden Teilbereich auch im allgemeinen Wohngebiet für vertretbar erachtet. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Tiefgaragen und unterirdischen baulichen Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden, um im stark nachverdichteten Innenbereich z.B. die notwendigen Stellplätze von Geschosswohnungsbauten in Tiefgaragen nachweisen zu können.

Über die Höhenfestsetzungen wird die Einpassung der geplanten Neubebauung in den umgebenden Gebäudebestand gesichert. Zulässig sind je nach Festsetzung im entsprechenden Teilbereich z.B.:



II + NVG / Flachdach II / Satteldach II / Pultdach II / Zeltdach II / Flachdach
(NVG = Nicht-Vollgeschoss)

Aus Gründen der Rechtssicherheit sind Doppelhäuser mit einer Wandhöhe von 7,00 m zu errichten. Bei Doppelhäusern mit Satteldachdächern ist zudem die maximale Firsthöhe von 10,00 m einzuhalten. Unterschreitungen sind zulässig, wenn dieselbe Wand- und Firsthöhe bei der zweiten Doppelhaushälfte gesichert ist.

10.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Um das geplante Konzept der innerörtlichen Nachverdichtung umsetzen zu können, werden auch überbaubare Flächen festgesetzt, die bis an geplante Grundstücksgrenzen heranreichen. Bei Festsetzung einer gem. BauNVO regulären „offenen Bauweise“ sind Baukörper mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, was eine sinnvolle Bebauung im betreffenden Bereich verhindern würde. Aus diesem Grund wird an der betreffenden Stelle im zeichnerischen Teil die „abweichende Bauweise“ festgesetzt. In der „abweichende Bauweise“ können die Gebäude auch ohne Grenzabstand errichtet werden, sofern die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt werden.

Hinsichtlich der Wahlmöglichkeit zwischen Einzel- und Doppelhäusern in Teilbereichen des Bebauungsplans ist dafür Sorge zu tragen, dass an die Grundstücksgrenze einer errichteten Doppelhaushälfte auch nur eine zweite Hälfte angebaut werden kann - und kein Einzelhaus mit entsprechendem Grenzabstand. Deshalb ist die Errichtung eines Doppelhauses aus Gründen der Rechtssicherheit nur dann zulässig, wenn der Grenzanbau zweier Doppelhaushälften gesichert ist.

Tiefgaragen und unterirdische Gebäudeteile sind auch außerhalb überbaubarer Flächen zulässig, um z.B. den Nachweis der notwendigen Stellplätze im nachverdichteten Innenbereich zu ermöglichen. Diese baulichen Anlagen treten nicht oder nur geringfügig als Gebäude in Erscheinung. Durch ihre Begrünung sind sie als Freiflächen nutzbar, leisten einen Beitrag zur Niederschlagswasser – Rückhaltung und haben keine nachteiligen Auswirkungen auf das örtliche Mikroklima.

Zugunsten der Sicherung eines angemessenen Grünflächenanteils auf den Grundstücken sind Terrassen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Größe von 20,00 qm zulässig. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen mit untergeordneten Bauteilen bis zu einer Länge von 5,00 m (z.B. Eingangs- und Terrassenüberdachungen, etc.) bis 1,00 m überschritten werden. Technische Versorgungseinrichtungen dürfen auch außerhalb überbaubarer Flächen errichtet werden.

10.4 Von Bebauung freizuhaltenen Flächen

Aufgrund des begrenzten Platzangebotes und der geplanten Nachverdichtung unter Beachtung des Gebotes der Innenentwicklung ist es notwendig, zur Sicherung eines geordneten Siedlungsbildes, gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und ausreichender Belichtung und Belüftung von Aufenthaltsräumen Zonen festzusetzen, in denen keine oberirdische Gebäude, sondern nur Tiefgaragen, unterirdische bauliche Anlagen und Bodenbefestigungen für Wege und Zufahrten zulässig sind. Auch Stellplätze sind hier unzulässig, um zu gewährleisten, dass das mit Abgas- und Geräuschemissionen verbundene Abstellen von Fahrzeugen keinen Kon-

flikt mit den Nutzungen im Gebiet erzeugt und das Freiraumkonzept zur Umgestaltung der Rastatter Straße umgesetzt werden kann.

10.5 Garagen / Carports und Nebenanlagen

Um auf den schmalen, beidseitig von Verkehrsflächen begrenzten Grundstücken ein ansprechendes Siedlungsbild zu erzeugen, ist die Errichtung von Garagen / Carports und Nebenanlagen nur innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen und innerhalb der im zeichnerischen Teil für Garagen / Carports festgesetzten Flächen zulässig.

10.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Im Hinblick auf die Wohnruhe innerhalb des Baugebiets und mit Rücksicht auf den umgebenden Bestand verbietet sich eine unkontrollierte bauliche Verdichtung. Daher ist es erforderlich, die Anzahl der Wohneinheiten (WE) entsprechend der Festsetzungen im zeichnerischen Teil auf max. 2 WE je Einzelhaus und auf max. 1 WE je Doppelhaushälfte zu begrenzen. In den Teilbereichen, in denen gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil ausschließlich Einzelhäuser (z.B. als Geschosswohnungsbau, etc.) mit bis zu 6 WE je Einzelhaus zulässig sind, können auch Anlagen gemeinschaftlichen Wohnens (Wohnkooperativen, betreutes Wohnen, Seniorenwohnen, etc.) mit maximal 12 WE zugelassen werden, wenn davon keine Störung der Wohnruhe im Gebiet zu erwarten ist.

10.7 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und für die Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Straßenbeleuchtung sind folgende Maßnahmen auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken zulässig: Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern und Laternenmasten einschließlich der notwendigen Befestigungen und Fundamente sowie Straßenunterbauten bis maximal 1,00 m Tiefe.

10.8 Immissionsschutz

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden im gesamten Bebauungsplangebiet überschritten. Zusätzlich zur Verlängerung der Schallschutzwand entlang der Bahn sind daher passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Deshalb ist die Schalldämmung der Außenbauteile im gesamten Bebauungsplan entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 zu bemessen um zumutbare Wohnverhältnisse innerhalb der Gebäude zu gewährleisten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem Lärmpegelbereich nach den Tabellen 9 und 10 der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den im zeichnerischen Teil festgesetzten Lärmpegelbereichen. Im Lärmpegelbereich IV sind Fremdbelüftungen ohne Eigengeräusch vorzusehen. Außenwohnbereiche sind durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen zu schützen. Für die Wintergärten und die verglasten Loggien etc. ist durch schalldämmte Lüfter oder gleichwertig Maßnahmen bautechnischer Art eine ausreichende Belüftung sicherzustellen. Sofern für die einzelnen Gebäudefronten oder Außenbereiche im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden, die z. B. zukünftig durch abschirmende Bauten entstehen, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaße berücksichtigt werden.

10.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen sichern ein ansprechendes Siedlungsbild und eine angemessene Gebietsdurchgrünung.

11 Örtliche Bauvorschriften

11.1 Dachform und Dachneigung

Die Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung sichern das angestrebte Siedlungsbild. Insbesondere die Reglementierung der Dachneigungen verhindert übermäßig hoch in Erscheinung tretenden Außenwänden, wie sie z.B. bei einfachen Pultdächern mit steileren Dachneigungen entstünden. Darüber hinaus werden Bauformen begünstigt, die den ökologischen und klimatischen Anforderungen an das Gebiet Rechnung tragen können. Aus Gründen der Rechtssicherheit sind für Doppelhäuser Flachdächer festgesetzt; Abweichungen sind nur zulässig, wenn bei beiden Doppelhaushälften die gleiche Dachform und Dachneigung gesichert ist. Zur Grundwasserschonung sind Dachdeckungen aus den Metallen Kupfer, Zink und Blei nur mit Beschichtung zulässig. Garagendächer sind als begrünte Flachdächer auszuführen. Tiefgaragendächer, die nicht überbaut bzw. für Erschließungszwecke verwendet werden, sind mit einer Erdaufschüttung zu versehen und als Vegetationsflächen anzulegen.

11.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten treten auf flachgeneigten Dächern mit langgezogenen Seitenflächen unverhältnismäßig auffällig in Erscheinung, weshalb Dachaufbauten (ausgenommen technisch notwendige Dachaufbauten und Anlagen zur solaren Energiegewinnung) erst auf geneigten Dächern über 30° Dachneigung zulässig sind. Dachaufbauten sollten auf dem Hauptdach gestalterisch nicht überproportional in Erscheinung treten; die örtlichen Bauvorschriften sichern einerseits die gestalterische Unterordnung und Rhythmisierung der Dachaufbauten auf dem Hauptdach und gewährleisten andererseits ausreichenden Spielraum für eine individuelle Umsetzung. Die Oberkante von Dachaufbauten muss mindestens 1,50 m unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.

11.3 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Im öffentlichen Straßenraum ist das realisierbare Parkierungsangebot begrenzt. Erfahrungsgemäß geht der tatsächlich zu erwartende Bedarf an privaten Stellplätzen über den nach Landesbauordnung (LBO) zu führenden Nachweis von 1 Stellplatz je Wohneinheit hinaus. Negative Erfahrungen aus anderen Bereichen der Ortslage belegen, dass eine zunehmende Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum erfolgt. Eine solche Verlagerung kann aufgrund der Anzahl parkender Kfz die Verkehrssicherheit für querende Passanten - insbesondere Kinder - verringern und führt auch zu negativen Auswirkungen auf das städtebaulich-gestalterische Erscheinungsbild der Straßenräume. Insofern ist es nach Auffassung der Gemeinde dringend ratsam, den zu erbringenden Stellplatznachweis auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festzusetzen, was im vorliegenden Fall mit Blick auf die anderen Festsetzungen umsetzbar ist.

11.4 Oberflächen von Stellplätzen und Privatwegen

Zur angemessenen Begrenzung der Grundstücks-Versiegelung sind Stellplätze und Privatwege wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nichts anders geboten ist.

11.5 Vorgärten

Im stark verdichteten Innenbereich und wegen der Nähe der Gebäude zum öffentlichen Raum prägen die Vorgartenzonen hier besonders das Erscheinungsbild der Siedlung. Deshalb ist die Benutzung der Flächen, die auf gesamter Grundstücksbreite zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Baugrenzen liegen, als Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen nicht zulässig.

11.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen können die gestalterische Wirkung eines Baugebiets beeinflussen. Zur Begrenzung solcher Einflüsse ist aus städtebaulich- gestalterischen Gründen ein einzeiliger Schriftzüge je Gebäude mit Einzelbuchstaben von max. 0,30 m Höhe und Breite direkt an der Fassade zulässig. Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung sind an der Gebäudefassade sowie an der Grundstücks-Einfriedung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,00 qm pro Gebäude nicht überschreiten. Die tatsächliche Gebäudehöhe darf mit der Oberkante von Werbeanlagen nicht überschritten werden. Unzulässig sind darüber hinaus Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches.

Automaten sind nur am Gebäude zulässig. Anlagen, die zum Anschlag von Plakaten bestimmt sind oder anderen werbewirksamen Einrichtungen sind nicht zulässig.

11.7 Fassaden

Für ein harmonisches Siedlungsbild trotz individueller Gestaltungsmöglichkeiten sind Fassadenfarben mit einer Helligkeit < 80 und einer Buntheit > 30 nach dem RAL Design System unzulässig.

11.8 Freiflächen

Für ein ansprechendes Siedlungsbild sind nicht überbaute Grundstücksflächen als Gartenflächen begrünt herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

11.9 Einfriedungen

Um verkehrsgefährdende Sichtbehinderungen zu vermeiden, die durch zu hohe Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen entstehen können, dürfen Einfriedungen eine Höhe von 0,80 m über Oberkante der an die Grundstücksgrenze angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Dies gilt ebenso für Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen in einem Grundstücksabschnitt von 3,00 m Tiefe ab vorderer Grundstücksgrenze.

12 Städtebauliche Kennzahlen

Geltungsbereich B-Plan	ca.	36.800 qm	100%
darin enthalten:			
Öffentliche Verkehrsflächen *	ca.	17.375 qm	47 %
Öffentliche Grünflächen	ca.	3.244 qm	9 %
Baugrundstücksflächen (Nettobauland)	ca.	16.181 qm	44 %

* inkl. Verkehrsgrün, etc.

Geplante Anzahl Baugrundstücke	ca.	26 St.
Durchschnittliche Grundstücksgröße	ca.	622 qm

Wohneinheiten- und Einwohner-Bilanz gem. städtebaulichem Entwurf:

Anzahl Wohneinheiten (WE)	ca.	97 St.
WE bezogen auf Nettobauland	ca.	60 WE / ha
Anzahl Einwohner (2,3 EW / WE)	ca.	223
EW bezogen auf Nettobauland	ca.	138 EW / ha