

Gemeinde Talheim

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„ORTSMITTE, 1. ÄNDERUNG“

Vorentwurf vom 01.07.2019

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 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 Städtebauliches Konzept
- 6 Erschließung / Technische Infrastruktur
- 7 Gutachten / Untersuchungen
- 8 Umweltbelange
- 9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 10 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften
- 11 Flächenbilanz
- 12 Bodenordnung / Folgeverfahren
- 13 Auswirkungen des Bebauungsplans



1 Erfordernis der Planaufstellung

Auf dem Flurstück 3503 (Bahnhofstraße 45) besteht ein Wohngebäude mit Speise- und Schankwirtschaft, die jedoch bereits seit längerem aufgegeben wurde. Daher wurde vom Gemeinderat Mitte Februar bzw. Mitte Mai 2019 der Abbruch des Gebäudes beschlossen und Ideen für eine Neubebauung eingeholt, um die weitere städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen. Das direkt angrenzende, städtebaulich untergenutzte Flurstück Nr. 3505/1 wurde in die städtebaulichen Überlegungen mit einbezogen.

Das Plangebiet ist durch die Bahnhofstraße sowie die Straße In den Hofwiesen bereits erschlossen und stellt sich als gut geeignet für eine Nachnutzung dar. Das entstehende Innenentwicklungspotenzial zu nutzen, ist die städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde Talheim. Zudem soll die Planung der Hervorhebung des bislang kaum in Erscheinung tretenden Ortseingangs dienen.

Um eine der Umgebung und dem Standort angemessene Planung zu entwickeln wurde ein Planungsbüro beauftragt. Dieses hat nach einer städtebaulichen Analyse mehrere Varianten entwickelt, von denen eine nun dem Bebauungsplan zu Grunde liegt.

Die in diesem Bereich nun vorgesehene Bebauung ist nicht durch die Vorgaben des bestehenden Bebauungsplans „Ortsmitte“, in Kraft getreten am 16.12.1983, abgedeckt. Dies betrifft unter anderem die Dachform und Dachneigung, die überbaubare Grundstücksfläche, die Zufahrtsmöglichkeit in das Plangebiet sowie die Geschossflächenzahl. Aufgrund der Abweichungen ist es notwendig, den Bebauungsplan zu ändern.

Da es sich bei der Maßnahme um eine Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung einer innerörtlichen Fläche handelt und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB, hat der Gemeinderat der Gemeinde Talheim am beschlossen, den Bebauungsplan „Ortsmitte, 1. Änderung“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1.900 m².

2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Dazu bedarf es bestimmter Voraussetzungen, die im Folgenden dargelegt werden:

Nachweis der Zulässigkeit des Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB

1. Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB

Durch den Bebauungsplan soll die innerörtliche Nachverdichtung von Flächen innerhalb der bebauten Ortslage vorbereitet werden. Er dient der Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung einer innerörtlichen, minder genutzten Fläche und beschreibt somit eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Damit ist die erste Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB gegeben.

2. Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann das beschleunigte Verfahren nur gewählt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt:

- weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB).

Der vorliegende Bebauungsplan „Ortsmitte, 1. Änderung“ umfasst ein Plangebiet von insgesamt ca. 1.900 m², davon ca. 1.400 m² das Mischgebiet. Die überbaubare Grundstücksfläche liegt somit deutlich unterhalb des Schwellenwertes im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (20.000 m²). Eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung unter den in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien ist nicht erforderlich. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 kann angewendet werden.

3. Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

„Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen.“

Gemäß § 50 UVP ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalles durchgeführt werden muss. Infolge Nr. 18.8 der Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes muss im vorliegenden Fall keine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“ durchgeführt werden, da der Prüfwert weder erreicht, noch überschritten wird.

4. Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)) bestehen.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich keine Natura 2000 Gebiete in der Nähe oder im Plangebiet selbst befinden.

5. Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

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.

6. Vereinfachtes Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird abgesehen von:

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs.1.
- Das Monitoring nach §4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Im Zuge des beschleunigten Verfahrens muss gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB nicht beachtet werden. Der Gesetzgeber definiert unter § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB solche Eingriffe als Eingriffe, die vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren (gemäß § 1a Abs. 3 BauGB). Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt (siehe hierzu Kapitel 8).

Eine Beschleunigung des Verfahrens gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB durch den Verzicht einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird nicht in Anspruch genommen. Eine frühzeitige Beteiligung wird durchgeführt.

3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Flächennutzungsplan

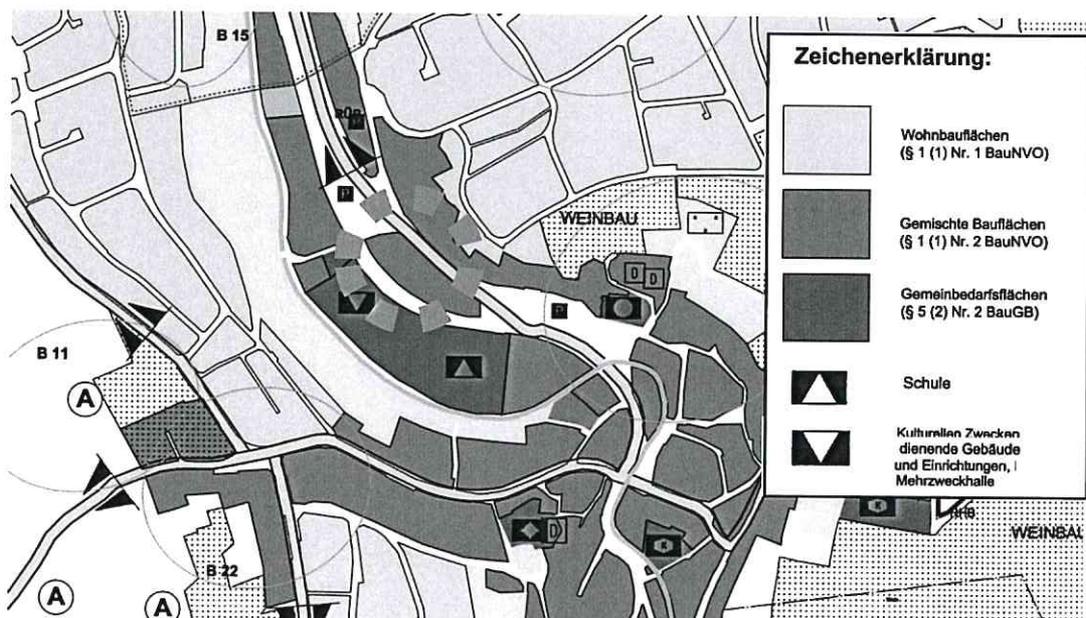


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Verwaltungsbereich Flein – Talheim, 2. Fortschreibung 2002, einschließlich Teilfortschreibung 2004, mit Plangebiet in türkis

Für die Gemeinde Talheim besteht derzeit der Flächennutzungsplan Verwaltungsbereich Flein – Talheim, 2. Fortschreibung 2002 (i.K.g. 29.01.2003 / 07.02.2003), einschließlich Teilfortschreibung 2004 (i.K.g. 14.12.2005 / 09.12.2005). Dieser setzt für das Plangebiet gemischte Baufläche fest.

Im Bebauungsplan wird der betreffende Bereich als Mischgebiet festgesetzt. Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist gegeben. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht notwendig.

3.2 Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan „Ortsmitte“, in Kraft getreten am 16.12.1983.

Der Bebauungsplan „Ortsmitte“ setzt für das Plangebiet ein Mischgebiet fest sowie zwei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,8, die offene Bauweise „nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“ sowie ein Satteldach mit 35° - 45° fest. Die Stellung der baulichen Anlagen ist für das Plangebiet parallel zur Bahnhofstraße festgesetzt.

Die in diesem Bereich nun vorgesehene Bebauung ist nicht durch die Vorgaben des bestehenden Bebauungsplans „Ortsmitte“ gedeckt. Dies betrifft unter anderem die Dachform und Dachneigung, die überbaubare Grundstücksfläche, die Zufahrtsmöglichkeit in das Plangebiet sowie die Geschossflächenzahl. Aufgrund der Abweichungen ist es notwendig, den Bebauungsplan zu ändern.

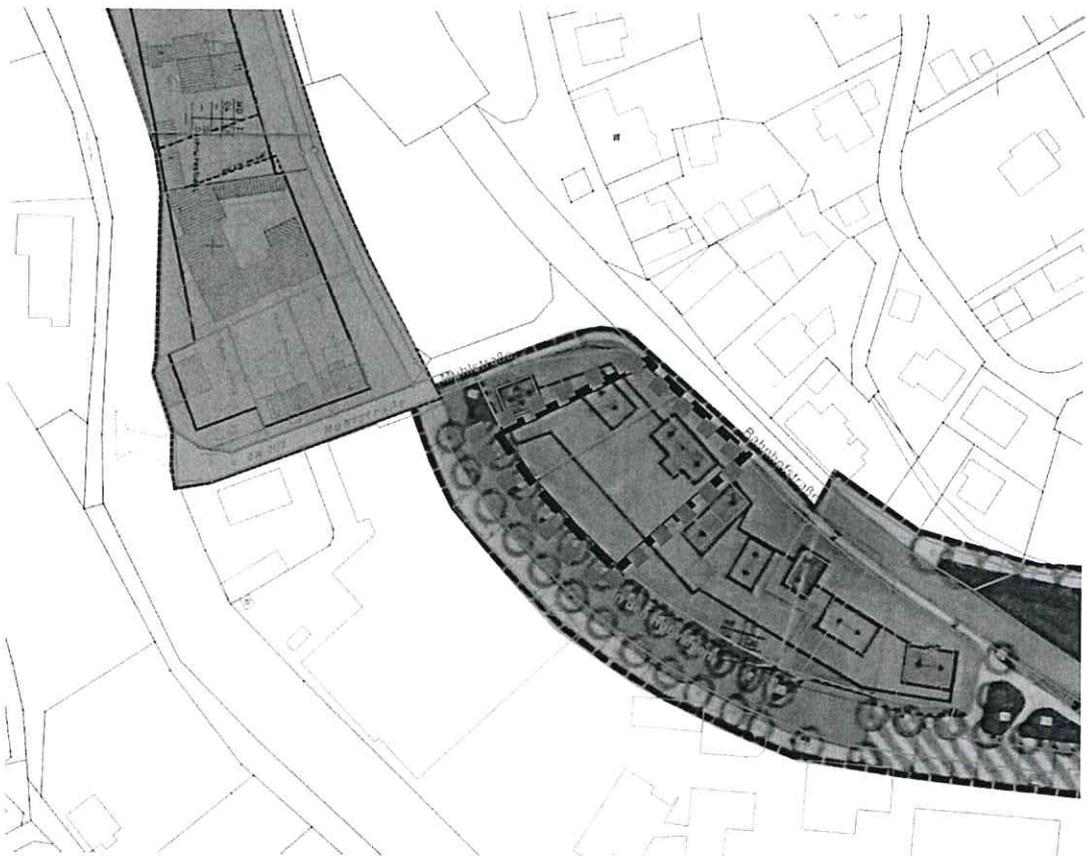


Abbildung 2: Auszug aus dem Bebauungsplan „Ortsmitte“, in Kraft getreten am 16.12.1983, sowie aus dem nordwestlich liegenden Bebauungsplan „Bachstraße“, in Kraft getreten am 14.05.1971, mit Plangebiet in rot

Nordwestlich außerhalb des Plangebietes befindet sich der Bebauungsplan „Bachstraße“, in Kraft getreten am 14.05.1971. Der Bebauungsplan „Bachstraße“

- setzt ein Dorfgebiet, eine Grundflächenzahl von 0,4, zwei Vollgeschosse, eine offene Bauweise sowie ein Satteldach fest.

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 Lage im Siedlungsraum

Die Gemeinde Talheim liegt im Landkreis Heilbronn. Sie gehört zur Region Heilbronn-Franken und zur Randzone der europäischen Metropolregion Stuttgart. Neben den naheliegenden Autobahnanschlüssen, ist Talheim auch über das gut ausgebaute Busnetz nach Heilbronn, Flein, Lauffen und Kirchheim verkehrsgünstig angebunden. Die verkehrsgünstige Lage zusammen mit der jahrhundertealten Geschichte verleihen Talheim eine attraktive Wohn- und Lebensqualität.



Abbildung 3: Luftbild, mit Plangebiet in rot (google maps, GeoBasis-DE/BKG, 2019)

4.2 Bestehende Nutzung / Topographie

Das Plangebiet liegt im Norden von Talheim zwischen der Bahnhofstraße und der Straße „In den Hofwiesen“. Im Bereich der Straße „In den Hofwiesen“ sind öffentliche Stellplätze mit einer Baumeingrünung vorhanden. Weiter südlich befinden sich die Schlossberghalle, in der Veranstaltungen stattfinden, sowie die Gemeindebücherei und die Schlossbergschule (Grund- und Werkrealschule). Dahinter liegt der Grünbereich der Schozach. Östlich und westlich des Plangebiets grenzt Wohnbebauung mit Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Handwerkseinrichtungen an das Plangebiet an.

Das Plangebiet selbst wurde ehemals durch das Café Ensinger genutzt, das jedoch aufgegeben wurde. Daher wurde vom Gemeinderat am 11.02.2019 bzw. 13.05.2019 der Abbruch des Gebäudes beschlossen, um eine städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen. Ein Teil des ebenen Gartenbereichs ist bereits befestigt und stand der Außengastronomie zur Verfügung.

4.3 Schutzgebiete / HQ100

Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Naturschutzgebiete, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Nationalpark, Naturpark) bzw. Offenland-/ Wald-Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Nördlich des Plangebietes befindet sich in ca. 200 m Entfernung die Zone III des Wasserschutzgebietes „Talheim (Schlosswiesen)“.

Westlich, in ca. 80 m Entfernung befindet sich im Bereich der Schozach das Offenlandbiotop „Feldgehölze an der Schozach in Talheim“.

Entlang der Schozach befindet sich ein Überschwemmungsgebiet sowie Überflutungsflächen (siehe nachfolgende Abbildung). Das Plangebiet selbst wird nicht tangiert.



Abbildung 4: Hochwassergefahrenkarte, Überflutungsflächen, LUBW, (zugegriffen am 01.03.2019), mit Plangebiet in rot

4.4 Geltungsbereich

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 3503, 3505/1.

Nur teilweise innerhalb der Abgrenzung liegt das Flurstück mit folgender Nummer: 3484/6 (Straße).

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

5 Städtebauliches Konzept

5.1 Städtebauliche Gesamtsituation

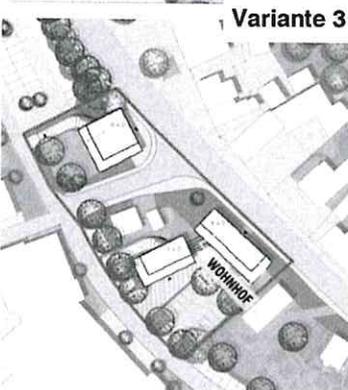
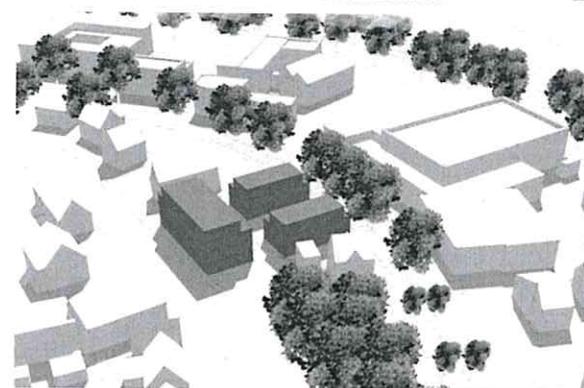
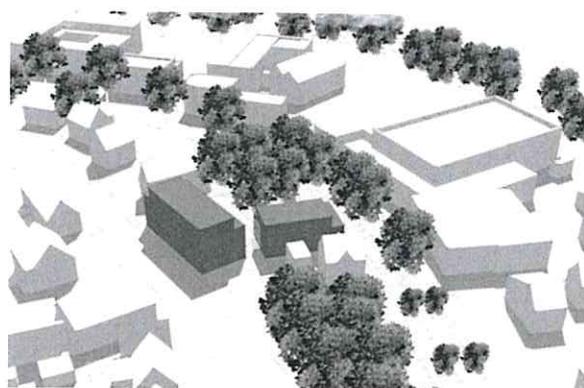
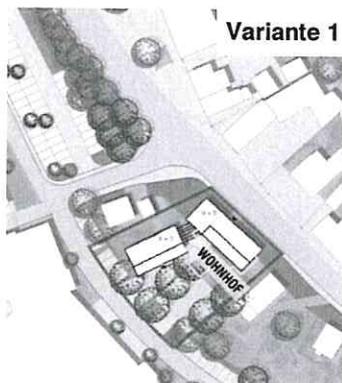
Das Plangebiet ist eingebettet in eine kleinteilige Bebauung mit Wohngebäuden und gewerblichen Nutzungen entlang der Bahnhofstraße. Der Bereich nordöstlich der Mühlstraße ist zum Teil für öffentliche Stellplätze genutzt. Südlich der Straße in den Hofwiesen sind mit der Schlossberghalle und der Schlossbergschule großkubaturige Gebäude vorhanden (siehe auch Kapitel 4).

5.2 Städtebauliches Konzept – Entwicklung der Varianten

Am Anfang der Erstellung eines Konzeptes stand die städtebauliche Analyse der Bestandssituation. Es wurde herausgearbeitet, dass kein markanter Ortseingang vorhanden ist, die Bestandsbäume im Süden des Plangebietes erhalten werden sollen und nördlich des Plangebietes die Baumlücke auf dem Parkplatz geschlossen werden soll. Zielsetzung war daher, durch die Planung von Neubauten einen Ortseingang zu schaffen und dabei den dörflichen Charakter zu bewahren.

Im Zuge der Städtebaulichen Konzeption sind mehrere Varianten entstanden, die am **24.09.2018** dem Gemeinderat vorgestellt wurden.

Variante 1 und 2 sehen zwei bzw. drei Wohngebäude im Plangebiet vor. Variante 3 und 4 beziehen zusätzlich ein Stück des gegenüberliegenden Parkplatzes Bachstraße mit in die Überlegungen ein und platzieren dort einen Solitär-Bau samt Tiefgarage. Damit würde sich der Ortseingang prägnanter darstellen.



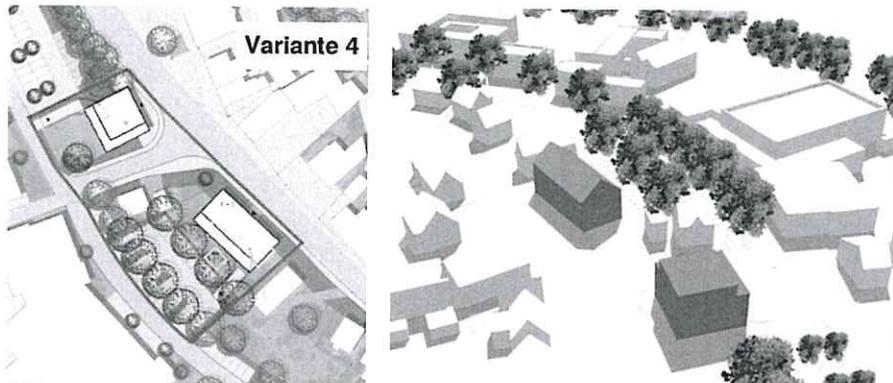


Abbildung 1: Städtebauliches Konzept, Variante 1, 2, 3 und 4 – jeweils mit Visualisierung, Stand Gemeinderatssitzung **24.09.2018**, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH

Bei der Gemeinderatssitzung am **11.02.2019** wurden die weiterverfolgten und detaillierter ausgearbeiteten Varianten 1 und 2 vorgestellt. Durchgesetzt hat sich Variante 2. Diese liegt dem Bebauungsplan zu Grunde.

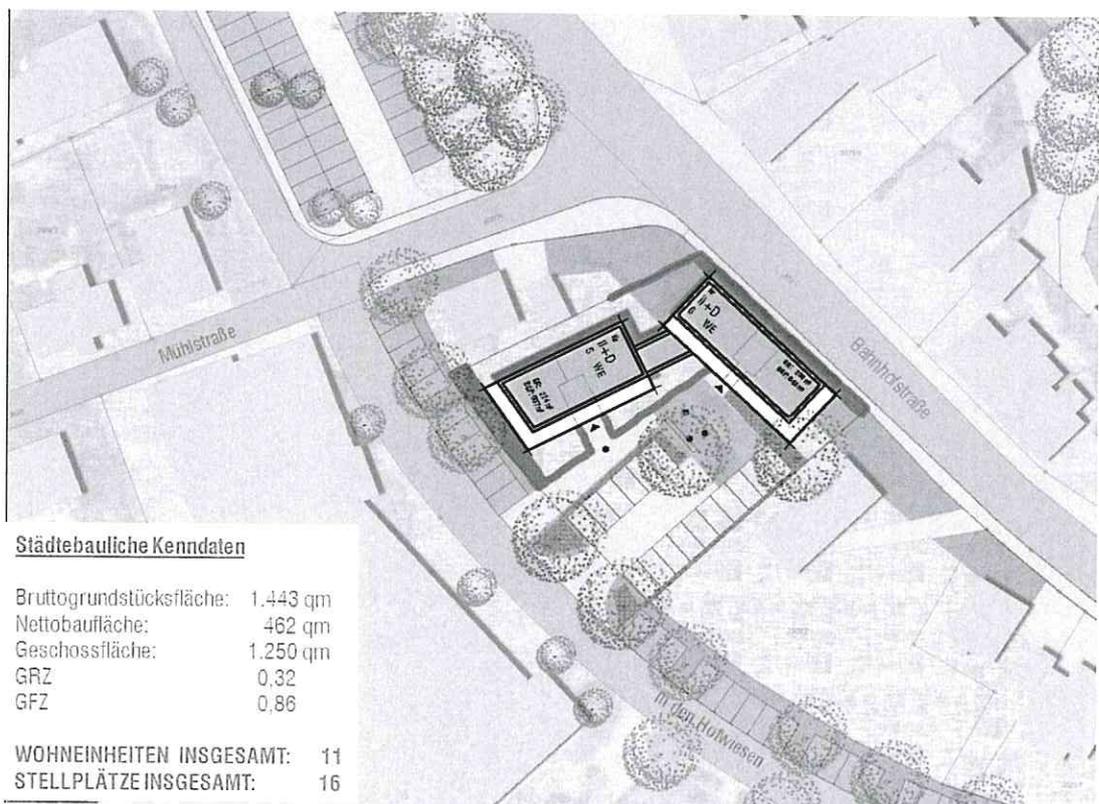


Abbildung 2: Städtebauliches Konzept, Variante 1, Stand **17.12.2018**, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH

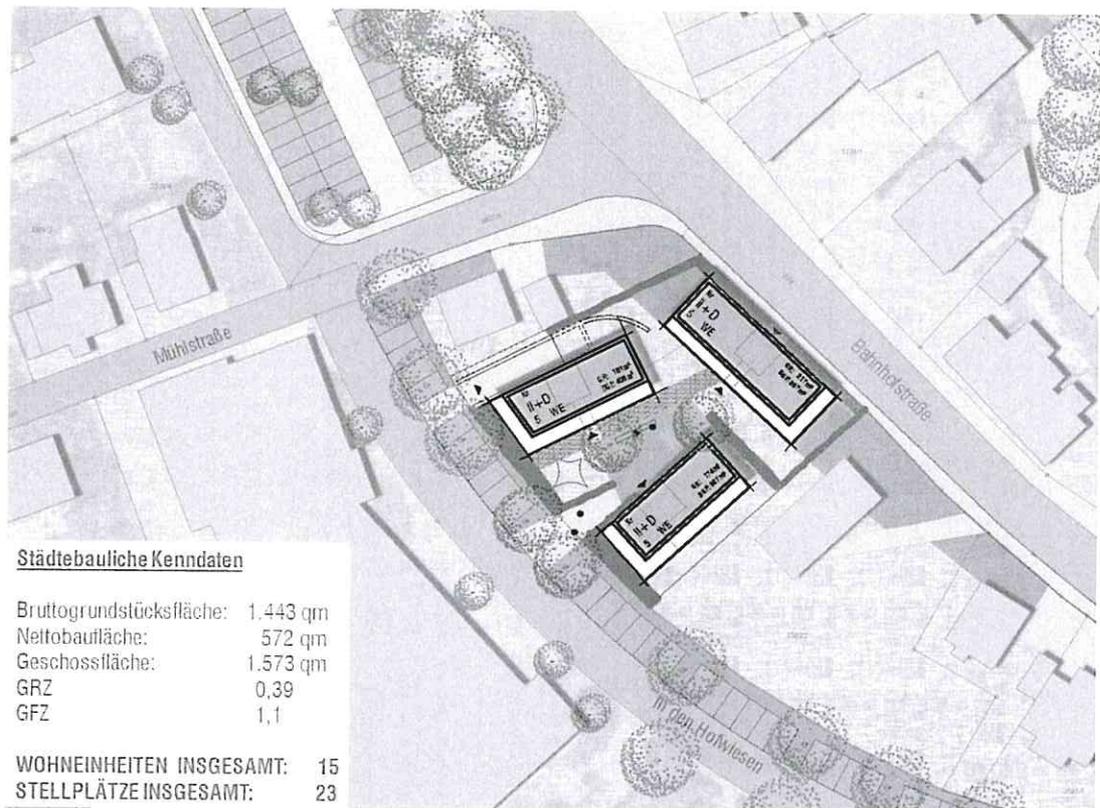


Abbildung 3: Städtebauliches Konzept, Variante 2 (Grundlage des Bebauungsplans), Stand 17.12.2018, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH

5.3 **Bebauung / Nutzung**

Vorgesehen sind in der gewählten Variante 2 insgesamt drei Gebäude, die im Plangebiet so angeordnet sind, dass eine Hofsituation entsteht. Diese dient als Gartenbereich bzw. private Aufenthaltsfläche.

Die Gebäude sind mit Flachdächern und zwei Vollgeschossen mit Dachgeschoss vorgesehen. Pro Gebäude sind 5 Wohneinheiten geplant.

Die Parkierung soll in einer Tiefgarage erfolgen, die über eine Zufahrt im Nordwesten des Plangebietes von der Straße „In den Hofwiesen“ erschlossen wird.

5.4 **Grünkonzept**

Die Gebäude sind mit Gründächern vorgesehen. Zudem sollen neue Bäume gepflanzt werden.

5.5 **Alternativen**

Das Plangebiet wird derzeit nicht mehr genutzt, es befindet sich bereits in gemeindlicher Hand. Durch die umgebende Bebauung in der innerörtlichen Lage bietet sich die Nutzung durch Wohnbebauung an.

6 Erschließung / Technische Infrastruktur

6.1 Verkehr

Das Plangebiet ist bereits im Norden durch die Bahnhofstraße und im Süden durch die Straße „In den Hofwiesen“ erschlossen.

Die Zufahrt zum Vorhaben soll von Süden aus, über die Straße „In den Hofwiesen“ in eine Tiefgarage erfolgen. Die Stellplatzversorgung soll unterirdisch gesichert werden.

6.2 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der Lage in einem Bestandsgebiet soll die Entwässerung über das vorhandene Mischsystem erfolgen.

Eine Regenrückhaltung bzw. Drosselung ist für Neubauten auf den privaten Grundstücken durch Dachbegrünung vorgesehen.

Die sonstige Versorgung (Strom, Telekommunikation usw.) erfolgt durch die bereits bestehenden Leitungen in den angrenzenden Verkehrsflächen.

7 Gutachten / Untersuchungen

Die Gemeinde Talheim hat zur grundsätzlichen Beurteilung Fachgutachter beauftragt, um die fachlichen Aspekte Umwelt, Artenschutz und Schall zu beantworten / zu prüfen. Die erarbeiteten Untersuchungen und Gutachten sind dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Nachfolgend wird daher nur eine kurze Zusammenfassung des jeweiligen Untersuchungsergebnisses aufgeführt.

Hinweis: Die innerhalb des Auszugs aus dem Gutachten angeführten Nummerierungen, Abbildungsverweise und Quellenangaben beziehen sich auf das Gutachten selbst.

7.1 Artenschutz

Die Gemeinde Talheim hat zur grundsätzlichen Beurteilung Fachgutachter beauftragt, den fachlichen Aspekt Artenschutz zu prüfen und das Thema für den Bebauungsplan näher zu begutachten. Die artenschutzrechtlichen Untersuchung (...**folgt zum Entwurf** ...) ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt, auf dieses wird verwiesen. Nachfolgend wird daher nur eine kurze Zusammenfassung aufgeführt.

folgt zum Entwurf

7.2 Schalltechnische Untersuchung

folgt ggf. zum Entwurf

8 Umweltbelange

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13a BauGB keines Umweltberichtes (siehe Kapitel 2), dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, 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 / Neuordnung und damit um eine Innenentwicklungsmaßnahme eines ursprünglich bereits bebauten Bereiches handelt. Die Flächen werden neu geordnet und die abgebrochenen Gebäude durch Neubauten ersetzt. Die Innenentwicklung wird durch den Bebauungsplan „Ortsmitte, 1. Änderung“ gefördert und verhindert, dass neue Flächen im Außenbereich überplant werden.

Mit der vorausgehenden städtebaulichen Analyse, der intensiven Beratung im Gemeinderat sowie der artenschutzrechtlichen Untersuchung kann festgestellt werden, dass aufgrund der Ausgangssituation bzw. der realen Flächennutzung sowie der geringen Flächengröße aller Voraussicht nach für keines der Schutzgüter erhebliche negative Auswirkungen erwartet werden. Die Auswirkungen bleiben lokal beschränkt.

Ökologische Festsetzungen im Bebauungsplan sind u.a.:

- Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden,
- Tiefgaragenüberdeckung und
- insektenfreundliche Außenbeleuchtung.

Die ökologischen Festsetzungen kommen den Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima zu Gute.

Schutzgut Mensch

Während der Bauphase ist mit einer Zunahme von Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen zu rechnen, die sich zeitweise negativ auf das bauliche Umfeld auswirken können. Diese baubedingten Auswirkungen sind nicht zu vermeiden, wirken aber nur temporär.

Eine Nachverdichtung kann von Nachbarn und Anwohnern ggf. als Beeinträchtigung ihrer gewohnten Lebensqualität (Verlust von Grün, Heranrücken der Bebauung) empfunden werden. Jedoch ist diese unweigerliche Konsequenz der Innenentwicklungsmaßnahme zumutbar.

Durch die geplante Wohnnutzung ist ein geringfügig verstärktes Verkehrsaufkommen zu erwarten.

Nach erfolgter Plandurchführung kann davon ausgegangen werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt sein werden. Die Belichtung und Belüftung bleibt gewährleistet.

Das Wohnraumangebot in Talheim wird durch die Planung ergänzt und trägt zu einer besseren Auslastung der vorhandenen Infrastruktur bei.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet war bereits bebaut sowie auch durch Standorte für die Außengastronomie versiegelt und überformt (siehe auch Kapitel 4.2). Der Gebäudebestand ist bereits abgebrochen.

Das Plangebiet nimmt aufgrund der innerörtlichen Lage und der bereits vorhandenen Bebauung eine eher untergeordnete Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ein. Vor allem im südlichen und westlichen Plangebiet sind jedoch unversiegelte, z.T. baum- und strauchbestandene Flächen vorhanden. Durch die Planung ist absehbar, dass ein Teil der Gehölze nicht erhalten werden kann. In der Folge ergeben sich dadurch – sowie durch geplante intensivere Neubebauung – Auswirkungen auf das Ortsbild sowie auf die ökologische Funktion. Die Auswirkungen bleiben lokal beschränkt. Eine intensivere Bebauung an dieser Stelle ist jedoch durch die Gemeinde gewünscht, um innerstädtischen Wohnraum zu schaffen und den Ortseingang deutlicher zu definieren.

Um die Auswirkungen zu beschränken werden Pflanzbindungen und Pflanzzwänge in Form von Einzelbäumen sowie Dachbegrünung und der Begrünung der Tiefgarage und der Grundstücksflächen festgesetzt. Diese dienen als ökologischer Trittstein für diverse Insekten und Vogelarten. Weitere Pflanzfestsetzungen (u.a. wasserdurchlässige Gestaltung von Oberflächenbelägen) dienen der Minimierung der Flächenversiegelung, bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel, Kleinsäuger und Insekten.

Um die Auswirkungen auf artenschutzrechtlich geschützte Tiere und Pflanzen einschätzen zu können, wird eine Untersuchung der artenschutzrechtlichen Belange durchgeführt (siehe Kapitel 0). Die Untersuchung ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt, auf diese wird verwiesen (**folgt zum Entwurf**).

Schutzgut Boden und Fläche

Die vorliegende Planung ist eine Innenentwicklungsmaßnahme und daher der Bebauung im Außenbereich vorzuziehen. Der Flächenbedarf wird somit eingeschränkt und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Durch die bestehende Vornutzung war ein größerer Teil der Flächen im Plangebiet bereits bebaut bzw. versiegelt (der Gebäudebestand ist mittlerweile abgebrochen). In diesen Bereichen sind die natürlichen Bodenfunktionen weitgehend gestört. Gemäß bestehendem Bebauungsplan „Ortsmitte“, in Kraft getreten am 16.12.1983, ist eine Grundflächenzahl von 0,4 zulässig – jedoch wurden auf die zulässige Grundfläche die Grundfläche von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht angerechnet (die somit zusätzlich zulässig waren), weswegen eine deutlich höhere Überbaubarkeit und Versiegelung zulässig war als im vorliegenden Bebauungsplan „Ortsmitte, 1. Änderung“.

Die Versiegelung im Plangebiet wird durch die Realisierung der Planung, gegenüber dem bebauten Bestand daher oberirdisch nur gering erhöht – jedoch ist durch die Tiefgarage eine unterirdische Bebauung vorgesehen. Im Bebauungsplan wird deshalb unter den textlichen Festsetzungen festgesetzt, dass der Oberflächenbelag der privaten Erschließungswege und Stellplätze wasserdurchlässig hergestellt werden muss, die Tiefgarage mit einer Bodenschicht abgedeckt werden muss und die Dächer zu begrünen sind. Somit können teilweise Bodenfunktionen wiederhergestellt werden.

Darüber hinaus sind weitere, umfassende Eingrünungen und weitere Maßnahmen vorgesehen, die einer stärkeren Versiegelung entgegenwirken.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, Wasserschutzgebiete bzw. Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen (siehe auch Kapitel 4.3).

Aufgrund der Lage in einem bereits vollständig bebauten Bestandsgebiet ist die Entwässerung des Gebietes im vorhandenen Mischsystem vorgesehen. Ein Anschluss an bestehende Leitungen ist möglich.

Aufgrund der bestehenden Bebauung und des vorhandenen Versiegelungsgrads ist die Versickerung von Niederschlägen nur eingeschränkt möglich. Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Flächenversiegelung führt voraussichtlich zu einer ähnlichen Grundwasserneubildungsrate und Oberflächenabfluss über das Kanalsystem. Die Festsetzungen zu der Begrünung der Flachdächer von Gebäuden und der Tiefgarage sowie die sonstigen Festsetzungen zur Begrünung führen zu einer geringeren Versiegelung und einer gedrosselten Ableitung des Regenwassers.

Schutzgut Luft und Klima

Die Vorbelastung des Plangebietes ist hinsichtlich der Schutzgüter Luft und Klima relativ gering, jedoch durch die direkte Lage an der Bahnhofstraße vorhanden. Die Umgebung ist einerseits im Norden durch Wohn- und Geschäftsnutzung sowie im Süden durch Schulgebäude / Veranstaltungsgebäude geprägt, die einen hohen Durchgrünungsgrad aufweisen und sich im Anschluss an den Grünbereich der Schozach befinden.

Durch die Nachverdichtung ist nicht von negativen Auswirkungen auf Klima und Luft auszugehen. Lediglich geringfügige Veränderungen des lokalen Klimas sind zu erwarten. Die Auswirkungen auf Luft und Klima können durch die geplante Begrünung der Dächer und durch die Festsetzung, den Oberflächenbelag privater Erschließungswege und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, minimiert werden. Die Wärmespeicherung durch die Dachbegrünung verzögert Temperaturschwankungen. Ein schnelles Aufheizen am Tag wird verhindert und die nächtliche Wärmeabstrahlung verringert.

Die Planung kommt dem Klima zusätzlich zu Gute, da die ältere Bausubstanz einen niedrigeren Energiestandard aufwies. Mit Erfüllung der EnEv bei Neubauten wird dem Schutzgut Klima / Luft durch die effizientere Nutzung von Energie Rechnung getragen.

Schutzgut Landschaft

Die Errichtung einer neuen baulichen Nutzung auf der ursprünglich bebauten Fläche wird das Ortsbild geringfügig lokal verändern. Dieser Effekt hat in erster Linie Auswirkungen auf unmittelbare Angrenzer des Gebietes.

Die ältere Bausubstanz wird durch die Neubebauung aufgewertet. Der Ortseingang wird, wie städtebaulich gewünscht, stärker herausgestellt.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter und erhaltenswerte Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt. Der Gebäudebestand ist bereits abgebrochen. Die Nutzbarkeit benachbarter

Grundstücke wird nicht beeinträchtigt, wertmindernde Auswirkungen der Neubebauung auf den Bestand werden nicht gesehen.

Schutzgut Wechselwirkungen

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen.

Wechselwirkungen sind dahingehend zu erwarten, dass die ehemals vorhandene Bebauung des Grundstücks umgelagert / verschoben wird.

Schutzgebiete

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete bekannt. Eine Betroffenheit kann somit nicht festgestellt werden (siehe auch Kapitel 4.3).

9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 MI – Mischgebiet

Mit der getroffenen Festsetzung soll die künftige Entwicklung des Gebietes städtebaulich geordnet und gelenkt werden und somit ein qualitativvolles Quartier als attraktiver Ortseingang entstehen. Die Festsetzung eines Mischgebiets orientiert sich dabei an dem bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan, sowie dem Flächennutzungsplan und den das Plangebiet umgebenden Nutzungen.

Der Bereich entlang der Bahnhofstraße erhält dabei eine besondere Bedeutung hinsichtlich Werbeanlagen. Aufgrund der Werbewirksamkeit besteht entlang einer Ortsdurchgangsstraße vermehrt der Druck, Werbeanlagen dort errichten zu wollen. Da solche Werbeanlagen (als eigene gewerbliche Anlage) jedoch sehr stadt- bildprägend sind und eine höherwertige Nutzung angestrebt ist, ist eine Beschränkung und Regulierung von Werbeanlagen wichtig, um eine angemessene städtebauliche Gestaltung des Plangebietes zu erzielen.

Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind aufgrund des zusätzlich zu erwartenden Besucher- und Kundenverkehrs sowie der vorhandenen Zufahrtssituation zum Plangebiet (In den Hofwiesen ist eine Sackgasse) nicht erwünscht. Der südlich gelegene öffentliche Parkplatz wird neben dem regulären Betrieb auch vermehrt bei Veranstaltungen in der Schlossberghalle genutzt. Zudem ist davon auszugehen, dass diese Nutzungen einen erhöhten Flächenverbrauch haben und somit nicht zu einer qualitativen Gestaltung des Ortseingangs beitragen. Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten können gemäß BauNVO auch in anderen Baugebieten angesiedelt werden und sind an dieser Stelle im Gemeindegebiet falsch platziert.

A2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet aus der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur des Stadtteils sowie der gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich. Auf die dem Bebauungsplan vorangehenden städtebaulichen Untersuchungen wird hingewiesen (vgl. Kapitel 5).

A2.1 Grundflächenzahl

Die festgesetzte Obergrenze für die Grundflächenzahl orientiert sich an den angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Strukturen sowie der gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich (siehe Kapitel 5). Insbesondere der hohe Durchgrünungsgrad soll sich auch in der neuen Bebauung widerspiegeln. Aus diesem Grund wird mit der Grundflächenzahl von 0,5 die Obergrenzen

des § 17 Abs. 1 BauNVO unterschritten, die Festsetzung jedoch im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan „Ortsmitte“, die eine Grundflächenzahl von 0,4 festsetzt, etwas erhöht.

Die mögliche Überschreitung der Grundflächenzahl für die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) richtet sich nach den Regelungen des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. Um die vorgesehene Planung realisieren zu können, und da es sich um eine innerstädtische Fläche handelt, möchte man die Möglichkeiten zur Überschreitung der Grundflächenzahl für bestimmte Anlagen erhöhen. Im Gegenzug dazu ist, wie bereits obenstehend erwähnt, die Grundflächenzahl selbst reduziert.

Durch die separat festgelegte Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Grundflächenzahl für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einem Wert von 0.9 wird das Ziel, möglichst viele Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen, unterstützt. Eine Begrünung der Tiefgaragen wurde in diesem Zusammenhang zudem festgesetzt (siehe Ziffer A9.2).

A2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt, da bereits ausreichende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen sind, die eine städtebaulich gewünschte Ausformung der Baukörper vorsehen.

Das städtebauliche Ziel, einen Großteil der Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen wird jedoch durch die Festsetzung unterstützt, dass Garagengeschosse bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt bleiben.

A2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die gewünschte Gebäudekubatur wird über die Regelungen zur Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der Höhe der baulichen Anlagen und der Dachform bestimmt. Hierdurch entsteht eine Hüllkurve, innerhalb deren sich der Baukörper in gewissem Umfang bewegen kann. Durch die getroffenen Festsetzungen kann ein Dachgeschoss optisch als drittes Geschoss entstehen, jedoch nicht als Vollgeschoss realisiert werden.

A2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Auf die dem Bebauungsplan vorangehenden städtebaulichen Untersuchungen wird hingewiesen (vgl. Kapitel 5) (siehe auch Begründung zu obenstehenden Punkten).

Die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wurde in Meter ü. NN festgesetzt. Aus städtebaulichen Gründen wurde die Erdgeschossfußbodenhöhe an der Bahnhofstraße orientiert, so dass hier die EFH ca. auf Ebene der Straßenhöhe liegt. Von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe kann 1 m nach unten abgewichen werden. Dies wurde u.a. aufgenommen, um dem Bauherrn ein gewisses Spiel zu ermöglichen, weil das Plangebiet nach Süden um ca. 1 Meter abfällt. Somit wird gewährleistet, dass sich die Gebäude in das Gelände einfügen können.

Die Regelungen für haustechnische Aufbauten sind getroffen, da diese Anlagen üblicherweise erforderlich sind, sich aus gestalterischen Gründen jedoch nicht auf die festgesetzte optisch wirksame Gebäudehöhe auswirken sollen.

Das Anbringen von Solar- und Photovoltaikanlagen soll unterstützt werden. Durch die Festsetzung soll jedoch eine städtebaulich unangemessene Überhöhung der Gebäude durch diese Anlagen vermieden werden.

A3 Bauweise

Wie bereits im Kapitel „Städtebauliches Konzept“ (Kapitel Nr. 5) dargelegt, sollen innerhalb des Bebauungsplangebietes drei Gebäude entstehen, die einen Ortseingang schaffen und gleichzeitig den dörflichen Charakter erhalten. Um diesem städtebaulichen Ziel gerecht zu werden, wurde die offene Bauweise festgesetzt.

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 Systematik orientiert sich am erstellten städtebaulichen Konzept und soll die Umsetzung dieses ermöglichen ohne jedoch zum jetzigen Vorhabenstand zu enge Vorgaben zu machen.

A4.1 Terrassen, sonstige untergeordnete Bauteile und Vorbauten

Da die überbaubare Grundstücksfläche zum Teil relativ eng um die geplante Bebauung festgesetzt wurde (beispielsweise entlang der Bahnhofstraße), sind Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile und Vorbauten durch die geplanten Vorhaben möglich. Diese untergeordneten Bauteile und Vorbauten stellen ein festes Gestaltungselement der Fassade dar, wirken sich aber nicht wesentlich auf die Gebäudekubatur aus. Die Errichtung einer Terrasse oder das Herausragen eines Balkons ist vorstellbar, 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 zu nah an die öffentliche Verkehrsfläche herandrücken. Aus diesem Grund wird die Möglichkeit der Überschreitung der Baugrenze durch die aufgeführten Bauteile eröffnet.

A4.2 Offene Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

(siehe Begründung zu Ziff. A6)

A4.3 Nebenanlagen

Aus städtebaulichen Gründen ist es wünschenswert, dass die Gebäudevorzonen nicht mit zahlreichen Nebenanlagen bebaut werden. Somit soll die Festsetzung zu einem städtebaulich ruhigen Erscheinungsbild beitragen. Die überbaubare Grundstücksfläche ist ausreichend groß für die Unterbringung von Nebenanlagen dimensioniert. Die Ausnahme für überdachte Fahrradabstellplätze und Mülleinhaltungen wurde getroffen, da diese funktional angeordnet werden müssen.

A5 Stellung der baulichen Anlagen

Die festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen wird abgeleitet aus der gewünschten städtebaulichen Struktur. Auf die dem Bebauungsplan vorangehenden städtebaulichen Untersuchungen wird hingewiesen (vgl. Kapitel 5). Insbesondere ist die Hofsituation mit randlich angeordneten, an den Grundstücksgrenzen orientierten Gebäuden städtebauliche gewollt und soll daher gesichert werden. Die ermöglichte Abweichung trägt dem frühen Planungsstadium der Gebäude Rechnung.

A6 Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Es ist planerisches Ziel, einen Großteil der privaten Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen. Die Zulässigkeit der Tiefgarage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, in den dafür gekennzeichneten Bereichen, soll die Stellplatzversorgung im Plangebiet sicherstellen, ohne dass die Gefahr besteht, dass die überbaubare Fläche zu groß festgesetzt und gegebenenfalls für weitere bauliche Anlagen genutzt wird. Hierdurch werden die verbleibenden Freibereiche gesichert und die Stellplatzversorgung auf den privaten Flächen – nicht oberirdisch - in ausreichender Form gewährleistet. Die Festsetzung soll insgesamt zu einer Beruhigung der Erschließungssituation beitragen. Die notwendige Parkierung soll in einer Tiefgarage erfolgen, damit die nicht bebauten Bereiche als Freibereiche genutzt werden können.

A7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

A7.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Die öffentliche Verkehrsfläche ist aufgenommen worden, da der bestehende Bebauungsplan hier nicht mit der geplanten Aufteilung und Zufahrtsmöglichkeiten der vorgesehenen Bebauung übereinstimmt. Hier soll demnach eine Anpassung an den Bestand sowie die vorgesehene Ausbildung des öffentlichen Straßenraums erfolgen.

Die Nichtverbindlichkeit der Verkehrsflächenaufteilung ermöglicht eine gewisse Flexibilität bei der Einteilung der Verkehrsflächen im Zuge der Ausführungs- und Tiefgaragenplanung, ohne den Bebauungsplan im Folgenden ändern zu müssen.
Konkretisierung folgt ggf. zum Entwurf

A7.2 Zu- und Abfahrtsverbote

Die Zu-/Abfahrtsverbote dienen der Verkehrssicherheit und der Gewährleistung des Verkehrsflusses auf der nördlich verlaufenden Bahnhofstraße. Auch von der südlich des Plangebietes liegenden Straße „In den Hofwiesen“ soll nicht auf voller Breite auf das Plangebiet zugefahren werden, da u.a. hier öffentliche Senkrechstellplätze sowie Bepflanzung vorhanden ist und diese größtenteils erhalten werden soll.

Konkretisierung folgt ggf. zum Entwurf

A7.3 Ein- / Ausfahrtsbereiche

Die Festlegung der Ein- und Ausfahrtsbereiche (u.a. für die Tiefgarage) dient der Verkehrssicherheit und der Verkehrsberuhigung. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage soll über die südlich gelegene Straße „In den Hofwiesen“ erfolgen. Dadurch soll Konflikten im Bereich der viel befahrenen Bahnhofstraße vorgebeugt werden (siehe auch Begründung zu Ziff. A6).

Konkretisierung folgt ggf. zum Entwurf

A8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A8.1 Oberflächenbelag privater Erschließungswege / privater Stellplätze

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für private Erschließungswege und offene Stellplätze hat ökologische Gründe. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen. Niederschlagswasser soll jedoch lediglich von nicht verschmutzten Flächen versickert werden. Zudem spielen gestalterische Aspekte eine Rolle.

A8.2 Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden

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.

A8.3 Insektenfreundliche 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.

A9 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A9.1 Pflanzbindung

Pflanzbindung (pb 1) – Einzelbäume

Ein neu gepflanzter Baum benötigt viele Jahre, um eine Krone zu entwickeln, die die angestrebten Funktionen Klimaregulierung, Staubbindung, Verringerung des Wasserabflusses und Lebensraum für Vögel und Insekten erfüllt. Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Einzelbäume sollen zur Erfüllung dieser Aufgabe und aufgrund ihrer hohen ökologischen Wertigkeit geschützt und erhalten werden.

A9.2 Pflanzzwang

Die 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) – Einzelbäume

Durch die freie Anordnung der Bäume können die Bäume leichter gepflegt und mit der geplanten Bebauung abgestimmt werden. Sie lockern die Bebauung auf und binden sie in den Stadtraum und die umgebenden Grünbereiche / Straßengrün ein. Die Sonneneinstrahlung wird durch den Schattenwurf des Blattwerks abgeschirmt und damit eine Aufheizung von Teilen der Straßen und Fassaden verhindert. Auch die Verdunstungskälte der Transpiration reduziert die Temperatur der unmittelbaren Umgebung, gleichzeitig wird die Luftfeuchtigkeit erhöht. Die Kronen belaubter Bäume binden Staub. Durch die Aufnahme von Wasser über das Wurzelwerk sowie an den Blättern anhaftender Niederschlag wird der Wasserabfluss verringert bzw. verzögert und Hochwasserspitzen reduziert. Bäume dienen weiterhin als Lebensraum für zahlreiche Tierarten.

Pflanzzwang 2 (pz 2) – Begrünung der privaten Grundstücksfläche

Die Festsetzung der Begrünung der privaten Grundstücksflächen dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima im Wohngebiet durch die Bepflanzung günstig beeinflusst. Durch die Festsetzung soll eine vegetationsbedeckte, begrünte Fläche entstehen und die Versiegelung minimiert werden.

Pflanzzwang 3 (pz 3) – Überdeckung Tiefgarage

Die Festsetzung einer Mindestüberdeckung von Tiefgaragen hat ökologische und städtebauliche Gründe. So wird ausreichend Boden für geeignete Bepflanzungen geschaffen.

A10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

Diese Festsetzung dient der Erschließungssicherung des Plangebietes und der Rechtssicherheit im Übergangsbereich zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche. Die durch diese Festsetzung entstehenden Beeinträchtigungen der privaten Grundstücke sind geringfügig und daher zumutbar.

10 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

B1.1 Dachgestaltung

Dachform / -neigung

Durch die Dachform „Flachdach“ können vollwertige Geschosse mit verhältnismäßig niedrigen Gebäudehöhen erreicht werden, was einerseits der Belichtung und Besonnung von benachbarten Gebäuden und Grundstücken dient, andererseits kostengünstiges Bauen ermöglicht. Auf die dem Bebauungsplan vorangehenden städtebaulichen Untersuchungen wird hingewiesen (vgl. Kapitel 5).

Dachdeckung

Die Begrünung der Dächer der Hauptgebäude ist aus ökologischen und gestalterischen Gründen sinnvoll. Die Installation von Solaranlagen ist auch auf einer begrünten Dachfläche problemlos möglich.

Dachaufbauten

Die Beschränkung der Dachaufbauten soll zu einem städtebaulich einheitlichen Erscheinungsbild beitragen. Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehrere Faktoren: Die Außenwirkung des Plangebietes, die Wohnqualität und die nachbarlichen Belange. Bei der vorgesehenen Flachdachbebauung sind Dachaufbauten in Form von Dachgauben städtebaulich nicht gewollt.

B1.2 Fassadengestaltung / Materialien

Auch die Fassadengestaltung prägt das städtebauliche Erscheinungsbild. 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

Werbeanlagen kommt eine besondere Bedeutung zu, da sie sehr stadtbildprägend sind. Daher ist es wichtig den Gewerbetreibenden im Mischgebiet diesbezüglich Beschränkungen aufzuerlegen und hier Regelungen zu finden. Die besondere Ortslage soll durch diese Festsetzung berücksichtigt werden, ebenso wie Nachbarschaft schützende Belange.

Der Bereich entlang der Bahnhofstraße erhält dabei eine besondere Bedeutung hinsichtlich Werbeanlagen. Aufgrund der Werbewirksamkeit besteht entlang einer Ortsdurchfahrt vermehrt der Druck, Werbeanlagen dort errichten zu wollen. Da solche Werbeanlagen jedoch sehr stadtbildprägend sind ist eine Beschränkung und Regulierung von Werbeanlagen wichtig, um eine angemessene städtebauliche Gestaltung des Plangebietes zu erzielen.

Werbeanlagen mit bewegtem, wechselndem oder laufendem Licht sind wegen der von ihnen ausgehenden Irritation ausgeschlossen. Beeinträchtigungen für

benachbarte Wohnbevölkerung und Straßenverkehrsteilnehmer werden dadurch vermieden.

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

B3.1 Einfriedungen

Die Festsetzung soll zu einem optisch offenen lebendigen Straßenraum beitragen. Des Weiteren wird auf diese Weise sichergestellt, dass das Lichtraumprofil frei bleibt und auch keine Mauerfundamente o.ä. den Straßenunterbau beeinträchtigen.

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

B4 Stellplatzverpflichtung

Die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen bieten nur bedingt Möglichkeiten zur Anordnung öffentlicher Stellplätze, zudem besteht ein erhöhter Nutzungsdruck durch die innerstädtische Lage und die Nachbarschaft zu öffentlichen Nutzungen wie Schule, Bücherei oder Sport-/Veranstaltungshalle. 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 die innerhalb der Gemeinde angewandte Stellplatzverpflichtung von 1,5 Stellplätzen je Wohnung festgesetzt. Die geordnete Unterbringung der Fahrzeuge innerhalb des Geltungsbereichs wird somit gewährleistet und eine Belastung des bestehenden umgebenden Straßenraumes ausgeschlossen.

11 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des 0,19 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Mischgebiet:	ca.	1.440 m ²
davon überbaubare Grundstücksfläche	ca.	1.050 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche:	ca.	420 m ²

12 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die Grundstücke sind bereits durch die Bahnhofstraße sowie die Straße „In den Hofwiesen“ erschlossen.

Die zu überplanenden Flurstücke befinden sich bereits im Eigentum der Gemeinde.

13 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Realisierung des Vorhabens wird das Plangebiet zu einem attraktiven Standort entwickelt, welches für die Bewohner im Quartier und für die Nachbarschaft einen Mehrwert hat. Durch die Nutzung von Flächenpotentialen im Innenbereich wird zudem dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

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

Talheim, den

.....

Rainer Gräßle,
Bürgermeister