

BEBAUUNGSPLAN

„Im Dubhaus“

1. Änderung

BEGRÜNDUNG

ENTWURF

STADT OFFENBURG

Stadtteil Zell-Weierbach

Juni 2011

FACHBEREICH 5 ABTEILUNG STADT- UND UMWELTPLANUNG 5.1

Inhalt

1 Anlass und Ziele der Planung, Bebauungsplanverfahren

- 1.1 Anlass der Planänderung
- 1.2 Ziele der Planänderung
- 1.3 Bebauungsplanverfahren

2 Geltungsbereich

3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

4 Angaben zum Bestand

- 4.1 Bisher bestehender Bebauungsplan
- 4.2 Topographie
- 4.3 Erschließung
- 4.4 Städtebauliche Struktur

5 Planinhalt

- 5.1 Städtebauliches Konzept
- 5.2 Art der baulichen Nutzung
- 5.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3.1 Grundflächenzahl
 - 5.3.2 Maximale Grundfläche der einzelnen Gebäude
- 5.4 Höhe baulicher Anlagen
- 5.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze und Garagen
- 5.6 Erschließung/Verkehrsflächen
- 5.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- 5.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzen von Bäumen, Begrünung
- 5.9 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
 - 5.9.1 Dachgestaltung
 - 5.9.2 Freiflächen
 - 5.9.3 Einfriedigungen
- 5.10 Stellplätze und Garagen, Stellplatzverpflichtung

6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

7 Flächen- und Kostenangaben

Anhang 1: Gehölzliste zur Bauleitplanung

1. Anlass und Ziele der Planänderung, Bebauungsplanverfahren

1.1 Anlass der Planänderung

Bauanfragen der letzten Zeit haben gezeigt, dass die Nachfrage nach den Reserven des attraktiven Baulandangebotes der Vorbergzone darunter auch im Plangebiet des Bebauungsplans „Im Dubhaus“ einen starken Entwicklungsdruck erzeugt. Diese Bauanfragen lassen eine Tendenz zu einer sehr hohen Ausnutzung der Grundstücke erkennen, durch die problematische Auswirkungen wie z.B. hoher Erschließungs- und Stellplatzbedarf befürchtet werden müssen. Diesem Konfliktpotenzial kann nur mit eindeutigen Regelungen wirkungsvoll begegnet werden, um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

1.2 Ziele der Planänderung

Das Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die Überarbeitung des Bebauungsplanes hat zum Ziel, die Bebaubarkeit der Grundstücke flächendeckend zu lenken und eine maßvolle und ortsverträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen. Dabei werden die inhaltlichen Änderungen auf der Grundlage der bereits gültigen Festsetzungen und des Bebauungsbestandes weiterentwickelt und ergänzt.

1.3 Bebauungsplanverfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Dubhaus“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, da es sich bei der Änderung des Bebauungsplanes um die Ermöglichung einer Nachverdichtung sowie der Innenentwicklung handelt.

Die Größe des Umgriffs des Bebauungsplanes beträgt 44.056 m². Die Grundfläche gem. § 13a Abs. 1, Satz 2 BauGB im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO beträgt innerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs insgesamt 10.487 m². Dieser Wert liegt unter der gem. § 13a Abs. 1 Nr.1 BauGB insgesamt zulässigen Grundfläche von 20.000 m², so dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann.

Das bedeutet, dass auf die Umweltprüfung und die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden kann.

2 Geltungsbereich

Das Plangebiet ist begrenzt durch die Straße Laubenlindeweg und Schulstraße im Norden, Franz-Schmidt-Straße und die Straße Kuhläger im Süden. Der Geltungsbereich wird im Westen durch den Zeller Laubenweg begrenzt, im Osten durch Grundstücke, die hinter einer Wegeverbindung zwischen Schulstraße und Kuhläger liegen. Der Änderungsbereich umfasst nicht ausschließlich den Umgriff des bereits bestehenden Bebauungsplanes, sondern geht darüber hinaus. Er umfasst im süd-östlichen Gebiet zusätzlich drei weitere bebaute Grundstücke, die zum Bebauungsplan hinzugenommen werden.

3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Im Bebauungsplan wird Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Insofern ist der Bebauungsplan aus einem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

4 Angaben zum Bestand

4.1 Bisher bestehender Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Im Dubhaus“ war bisher in der Fassung von 1955 rechtskräftig. Seitdem wurden durch ihn die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Bebauung südlich des Laubenlindeweges und der Schulstraße sowie nördlich des Zeller Laubenweges, des Weges Kuhläger und der Straße Kuhläger vorgegeben. Der Bebauungsplan bestand aus einem Fluchtlinienplan, der die Stellung der Gebäude entlang der Straße definierte, und einem Aufbauplan, der die gebäudebezogene Geschossigkeit als ein- oder zweigeschossig definierte. Die Regelungen des Bebauungsplanes waren nicht flächendeckend, auch bereits bebaute Grundstücke wurden ausgespart. Die Bebaubarkeit der Grundstücke war nicht eindeutig bestimmt, sodass bei Bauanträgen der Umgebungsmaßstab nach § 34 BauGB herangezogen werden musste. Die erlassenen Bauvorschriften hatten bereits ihre Gültigkeit verloren, da sie auf veralteter Rechtsgrundlage („Ortspolizeiliche Vorschrift“) beruhten.

4.2 Topographie

Das Plangebiet befindet sich in der bebauten Ortslage von Zell-Weierbach und liegt an einem Südhang. Aufgrund der Südorientierung gehört das Gebiet zur bevorzugten Wohnlage in Zell-Weierbach.

Der westliche Bereich zwischen Zeller Laubenweg und Am Hungerberg ist geprägt durch große Höhenunterschiede. Angrenzend an den Zeller Laubenweg und den Weg Kuhläger im Süden verläuft der Talbach, der in Teilen geprägt ist durch Laubgehölze. Der Grünraum entlang des Baches bildet eine räumliche Zäsur und dient der Naherholung. Westlich des Zeller Laubenwegs verläuft er verdolt und ist als Bach nicht mehr wahrnehmbar. In diesem Bereich befindet sich eine kleine Grünfläche, die auch der Naherholung dient. Dort befindet sich eine Trafostation des E-Werkes Mittelbaden.

Der östliche Teil des Gebietes zwischen der Straße Am Hungerberg und dem nord-süd-verlaufenden Verbindungsweg zwischen Schulstraße und der Straße Kuhläger ist in den bebauten Bereichen entlang der Straßen relativ eben. Die rückwärtigen Gärten sind geprägt durch ein nach Süden hin abfallendes, zum Teil auch terrassiertes Gelände. Dabei ist zu beachten, dass das Nord-Süd-Gefälle von Westen in östliche Richtung abnimmt. Die hinteren Gärten werden genutzt als Obst- und Gemüseärten. Sie weisen zum Teil Tiefen bis zu 45 m auf.

Der Bereich östlich des Verbindungsweges zwischen Schulstraße und der Straße Kuhläger ist ebenfalls durch nach Süden hin abfallendes Gelände geprägt. Im Bereich der bereits entstandenen Bebauung in zweiter Reihe ist das Gelände zum Teil stark abfallend.

4.3 Erschließung

Im Norden wird das Plangebiet begrenzt durch die Straßen Laubenlindeweg und Schulstraße, im Süden durch die Franz-Schmidt-Straße und die Straße Kuhläger und im Westen durch den Zeller Laubenweg. In Ost-West-Richtung wird der überplante Bereich unterbrochen durch die Straße Am Hungerberg sowie im östlichen Bereich durch einen Verbindungsweg zwischen Schulstraße und der Straße Kuhläger. In diesem Bereich sind Gebäude in zweiter Reihe entstanden, die teilweise über Privatgrund und teilweise über den Verbindungsweg erschlossen werden.

Der Weg Kuhläger zwischen dem Zeller Laubenweg und der Straße Am Hungerberg verläuft als Rasenweg parallel zum Talbach, er ist mit Gehölzen und Sträuchern bestanden und bietet durch Bänke die Möglichkeit zum Aufenthalt am Talbach. Die Erschließung erfolgt teilweise durch privat errichtete Zufahrten. Der Talbach ist vor dem Haus Kuhläger Nr. 24 von einer Brücke überbaut. Diese wurde vom Eigentümer des Hauses als Grundstückszufahrt auf eigene Kosten erstellt. Im westlichen Bereich dient der Zeller Laubenweg als Erschließungsstraße für das Grundstück Flst.Nr. 8794/1, dieser wurde im östlich Anschlussbereich auf private Initiative hin als Grundstückszufahrt weiter ausgebaut als Zufahrt zum Grundstück Flst.Nr. 8793.

4.4 Städtebauliche Struktur

Derzeit ist das Gebiet insbesondere durch Ein- und Mehrfamilienhäuser geprägt, die sich entlang der Straßen aufreihen. Die Wohnhäuser mit Sattel- und Walmdächern sind in den 1960er und 1970er Jahren entstanden.

Im nördlichen Bereich befinden sich auf den Grundstücken vorwiegend ebenerdige Stellplätze, Carports und Garagen. Im südlichen Bereich sind aufgrund des nach Norden ansteigenden Geländes in den Hang integrierte Garagen zu finden sowie Garagen im Erdgeschoss der Gebäude.

In letzter Zeit entstanden neue Gebäude im Geltungsbereich. Zum Teil auf noch unbebauten Grundstücken, vorwiegend jedoch auf bereits bebauten Grundstücken. Ein Trend zur Nachverdichtung ist zu erkennen. Insbesondere im Südosten entlang der Straße Kuhläger erfolgten Anbauten an die bereits bestehenden Wohngebäude. Häufig wurden alte Schuppen zu Wohngebäuden ausgebaut oder durch Wohngebäude im rückwärtigen Bereich der Grundstücke ersetzt.

5 Planinhalt

5.1 Städtebauliches Konzept

Das Bebauungskonzept berücksichtigt die bereits bestehende Bebauung, indem sich die Baukörper in Grundfläche, First- und Traufhöhen und Dachneigung der bereits bestehenden Bebauung und damit dem Ortsbild annähern.

Es soll eine Nachverdichtung im Gebiet ermöglicht werden. Diese soll durch eine zusätzliche Bebauung auf den Grundstücken vor allem entlang der Schulstraße in Form von Einzelgebäuden in zweiter Reihe ermöglicht werden. Die Erreichbarkeit neuer Gebäude in der zweiten Reihe kann durch Zuwegungen auf den bereits bebauten Grundstücken ermöglicht werden. Die ausgewiesenen Baugrenzen lassen einen großen Spielraum für die Anordnung der

Gebäude. Damit sollen die Wohnbedürfnisse berücksichtigt werden und Möglichkeiten des kosten- und flächensparenden Bauens geschaffen werden. Durch die Beschränkung der maximalen Gebäudebreite sollen weiterhin die Durchblicke von Zeller Laubenweg und Schulstraße zur gegenüberliegenden Talseite gewährleistet werden. So kann eine zu dichte Schließung der Siedlungskante entlang der beiden Straßen vermieden werden. Durch die Begrenzung der Grundflächenzahl (GRZ) soll die Durchgrünung des Gebietes weiterhin ermöglicht und damit das Maß der Versiegelung gering gehalten werden.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist vorwiegend durch Wohngebäude sowie zugehörigen Garagen- und Schuppengebäuden gekennzeichnet. Ziel ist es, den Gebietscharakter zu erhalten und zu stärken. Deshalb wird ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen ausgeschlossen werden. Von ihnen würden in den gewachsenen Strukturen des Gebietes Störungen ausgehen, die städtebaulich nicht sinnvoll erscheinen. Diese Nutzungen sind auf Grund ihrer Maßstäblichkeit nicht in die vorhandene und gewünschte städtebauliche Struktur zu integrieren.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

5.3.1 Grundflächenzahl

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 liegt etwas unter den Obergrenzen des § 17 BauNVO für Wohngebiete. Um die intensive Durchgrünung des Gebietes als Merkmal dieser Wohnlage und den Erhalt des Kleinklimas weiterhin zu gewährleisten, soll der Versiegelungsgrad auch zukünftig gering gehalten werden. Ein geringer Versiegelungsgrad, die gärtnerische Nutzung nicht überbauter Bereiche, eine lockere Bebauung sowie der Erhalt von Durchblicken von Schulstraße und Laubenlindeweg in Richtung Süden als ortstypische Charakteristika dieser Siedlung sollen weiterhin erhalten werden.

5.3.2 Maximale Grundfläche der einzelnen Gebäude

Derzeit sind im Gebiet vorwiegend Wohngebäude mit einer Grundfläche zwischen 90 m² und 278 m² vorzufinden. Ziel ist es, die lockere Bebauung mit kleineren Gebäuden und umgebenden Gärten zu erhalten, um so dem Orts- und Landschaftsbild Rechnung zu tragen. Deshalb wird die maximale Grundfläche der einzelnen Gebäude begrenzt auf 200 m².

5.4 Höhe baulicher Anlagen

Bisher wies der Bebauungsplan im nördlichen Bereich eingeschossige sowie im südlichen Bereich zweigeschossige Bebauung aus. Die Bebauungsplanänderung sieht durchgehend eine maximale Zweigeschossigkeit vor, um im Sinne der Innenentwicklung den Wohnflächenbedarf auch auf kleinen Grundstücken erfüllen zu können. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund eines steigenden Wohnflächenbedarfs. Andererseits sollen mehr als 2-geschossige Gebäude ausgeschlossen werden, um dem vorhandenen Gebietscharakter gerecht zu bleiben.

Da sich die Bebauung am natürlichen Geländeverlauf orientiert und eine unangemessene Höhenentwicklung verhindert werden soll, werden eine maximale Traufhöhe von 6,50 m und eine maximale Firsthöhe von 10,00 m festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe orientiert sich an den bereits bestehenden Gebäuden. Der Bezugspunkt für die maximal zulässige Höhe wurde talseitig festgelegt, um das talseitige Erscheinungsbild der Gebäude als 2-geschossig wahrzunehmen. Gebäude, die talseitig 3- bis 4-geschossig in Erscheinung treten, würden ein Ortsbild erzeugen, das städtebaulich in der vorhandenen gewachsenen Bebauungsstruktur nicht sinnvoll erscheint.

Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um 0,25 m bei Energiesparhäusern mit mindestens KfW-55-Standard (Jahresprimärenergiebedarf 55 kWh je m² Gebäudenutzfläche oder weniger) wird zugelassen, um eine zusätzliche Dämmung und so ein energieeffizientes Bauen zu ermöglichen.

5.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Garagen und Stellplätze

Es wird die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Für die abweichende Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, Gebäudelängen sind jedoch nur bis max. 15 m zulässig.

Um Durchblicke von der Schulstraße und dem Laubenlindeweg auf die gegenüberliegende Talseite zu ermöglichen, wird eine maximale Gebäudelänge von 15 m festgesetzt. Damit ist gewährleistet, dass entlang der Straßen keine Gebäude entstehen, die aufgrund ihrer Breite nicht dem Ortsbild entsprechen. Es werden nur Einzelhäuser zugelassen. Dies entspricht dem Ortsbild im Bereich Dubhaus und nahe dem Ortskern. Den bereits bestehenden Wohngebäuden soll so Rechnung getragen werden.

Der Bebauungsplan von 1955 gab im Plangebiet die Baufluchten nicht für alle Gebäude vor. Da die Regelungen des Bebauungsplanes nicht flächendeckend waren, werden neue Baugrenzen entlang des Gebäudebestandes festgesetzt. In großen Teilen des Gebietes sind sie übereinstimmend mit der Bauflucht der alten Fassung, zum Teil wurden sie dem Bestand angepasst. Die großzügig festgesetzten Baugrenzen sollen Spielräume in der Anordnung der Baukörper ermöglichen, um z.B. die Südausrichtung zu optimieren, die Verschattung durch Nachbargebäude zu verringern oder die Unterbringung des Stellplatzbedarfes zu erleichtern. Die Baugrenzen orientieren sich an den bestehenden Gebäudekanten der Hauptgebäude. Lediglich Gehölze und Einfriedungen sollen die Sicht in der Vorgartenzone verstellen und diese gliedern.

Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Diese Festsetzung dient dem Erhalt einer Vorgartenzone und unterstützt ein einheitliches Straßenbild. Diese Regelung soll einen optisch verengten Straßenraum vermeiden. Die Unterbringung von Stellplätzen, Garagen und Carports auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche außerhalb der hinteren Baugrenze ist ausgeschlossen, um eine Durchgrünung der rückwärtigen Gärten zu stärken.

Die genaue Lage von Stellplätzen, Carports oder Garagen wird nicht festgesetzt, so dass in Verbindung mit den Wohngebäuden eine optimale Lösung auf dem Grundstück angestrebt werden kann.

5.6 Erschließung/Verkehrsflächen, private Zufahrten in der Grünfläche

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind die bestehenden ausgebauten öffentlichen Verkehrsflächen berücksichtigt.

Ein Ausbau des Weges Kuhläger zwischen Zeller Laubenweg und der Straße Am Hungerberg zu einer öffentlichen Erschließungsstraße wurde im Vorfeld untersucht, mit dem Ergebnis, dass ein Ausbau erhebliche Eingriffe in den Bachverlauf bedeuten würde und im Verhältnis zu einem hohen kostenintensivem Aufwand führen würde. Wünschenswert ist auch, den naturnahen Charakter zu erhalten.

Eine Erschließungsvariante untersuchte eine Anliegerstraße entlang des natürlichen Bachverlaufs, die jedoch stellenweise durch Stützmauern erheblich in den Bach oder in Privatgrund eingreifen würde. Außerdem würde diese Variante einem 100-jährigen Hochwasser nicht standhalten, weshalb eine öffentliche Erschließung hierdurch nicht dauerhaft gesichert werden kann. Eine zweite Variante sah eine baulich durch Stützmauern erhöhte Erschließungsstraße entlang des Baches vor, die geradliniger auf bestehender öffentlicher Fläche verlaufen würde. Bei dieser Variante würden erhebliche Eingriffe in das Bachbett vorliegen, da hohe Stützmauern erforderlich wären.

Aufgrund dieser Erschwernisse und Eingriffe in den natürlichen Bachverlauf und den im Verhältnis dazu sehr hohen Kosten ist unter verkehrsplanerischen naturschutzrechtlichen und städtebaulichen Gesichtspunkten die Schaffung einer neuen öffentlichen Erschließung nicht anzustreben. Im Bebauungsplan wird daher an dieser Stelle ein Erhalt der naturräumlichen Situation vorgesehen, mit einem fußläufigen Weg durch öffentliche Grünfläche.

Eine Erschließung der nördlich an die öffentliche Grünfläche anschließenden Grundstücke ist von Norden von der Straße Laubenlindeweg aus aufgrund der Hanglage schwer möglich. Das Erschließungskonzept der Bebauungsplanänderung geht trotzdem auf die Nutzbarmachung von Baulandpotentialen ein, indem eine Erschließung für die entlang des Weges Kuhläger befindlichen Grundstücke über die öffentliche Grünfläche ermöglicht wird. Dies geschieht zum Teil über Bereiche, die als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen werden, zum Teil über die öffentliche Grünfläche in Verbindung mit ausgewiesenen Zu- und Abfahrtsbereichen und der Festsetzung einer Überfahung über den Talbach mit einer Brücke.

Die in der Planzeichnung ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen in Zusammenhang mit den festgesetzten Zu- und Abfahrtsbereichen für Grundstückszufahrten im Bereich der öffentlichen Grünfläche ermöglichen die Zuwegung zum Flurstück 8794/1 von Westen vom Zeller Laubenweg aus und zum Flurstück 8800 von Osten von der Straße Am Hungerberg aus.

Eine Überfahung des Talbachs durch Brücken als Grundstückszufahrt ist von der Franz-Schmidt-Straße aus nur in dem im zeichnerischen Teil festgesetzten Bereich zulässig. Eine weitere zusätzliche Überbauung des Talbachs mit Brücken oder Stegen ist ausgeschlossen, da dieser Bereich ausreichend ist, um die angrenzenden Grundstücke zu erschließen. So wird der Erhalt des naturnahen Bachverlaufs in diesem Bereich ermöglicht.

Private Grundstückszu- und -abfahrten entlang des in der Grünfläche gelegenen Weges Kuhläger sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche zulässig. Dies ermöglicht einerseits den Eigentümern der Grundstücke Flst.Nr. 8793, 8798/3 und 8792, entlang des Rasenweges private Zufahrten zu errichten, und andererseits, den naturnahen Zustand des Weges zu erhalten. Die Zuwegung zum Flurstück 8798/4 kann über die private Brücke und über das Flurstück 8798/3 des gleichen Eigentümers erfolgen.

5.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Eine Ausnutzung der Grundstücke sowie das Ermöglichen einer Bebauung in zweiter Reihe erfordert die Erreichbarkeit der Gebäude. Auf vielen Grundstücken kann sie erreicht werden durch eine Zuwegung auf dem Grundstück selbst. Auf den schmal geschnittenen Grundstücken entlang der Schulstraße ist eine Zuwegung auf jedem einzelnen Grundstück teilweise nicht gewährleistet. Insofern ist wünschenswert, die hintere Bebauung über gemeinsame Zufahrten auf der Grundstücksgrenze zu erschließen. Jedes Grundstück stellt für die Zuwegung einen 1,5 m breiten Streifen zur Verfügung, so ergibt sich ein 3 m breiter Streifen auf der Grenze zweier benachbarter Grundstücke, über den die hinteren Gebäude erschlossen werden. Da diese Erschließung nicht auf jedem einzelnen Grundstück separat errichtet werden muss, wird so die Reduzierung versiegelter Flächen auf dem Grundstück erreicht, sowie die Einhaltung der Grundflächenzahl gewährleistet.

Hinsichtlich der Entwässerung in der zweiten Reihe entlang der Schulstraße sind privatrechtliche Einigungen der Nachbarn notwendig, um eine mögliche Entwässerung über die südlich gelegenen Grundstücke zu gewährleisten. Eine weitere Möglichkeit der Schmutzwasserentwässerung einer Bebauung in zweiter Reihe besteht durch Pumpen/Hebeanlagen in die vorhandenen Entwässerungsleitungen entlang der Schulstraße. Eine Lösung der Entwässerungsthematik soll bei entsprechend eingereichten Bauanträgen geklärt werden.

Das zu Gunsten des Grundstücks Flst.Nr. 8798/4 festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis, eine Zuwegung und Zufahrt über das Flurstück 8798/3 anzulegen, um eine Erschließung des Flurstücks 8798/4 entsprechend zu ermöglichen. Im Bereich des Weges Kuhläger liegt ein Mischwasserkanal, so dass eine Entwässerung einer neuen Bebauung entlang des Weges Kuhläger gewährleistet ist.

5.8 Anpflanzen von Bäumen, Begrünung

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und ab 350 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum oder ein Obsthochstamm zu pflanzen (siehe hierzu Anhang 1). Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind zu erhalten und vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Es wird eine Dachbegrünung der Flachdächer von Hauptgebäuden sowie von Garagen und Carports festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen soll die Durchgrünung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans gewährleistet werden; sie dienen der Wohnumfeldqualität und der Erhöhung landschaftstypischer Artenvielfalt.

5.9 Örtliche Bauvorschriften

5.9.1 Dachgestaltung

Entsprechend der bereits vorhandenen Bebauung sollen Satteldächer, sowie Pultdächer mit Gegenpult zugelassen werden. Dabei sollen die bereits vor Ort vorzufindenden Dachneigungen bis 45° weiter möglich sein, um eine Variabilität zu gewährleisten. Andere Dachformen werden zugelassen, solange sie sich in die durch die wie oben ausgeführte Kubatur eines Gebäudes mit Satteldach einpassen und diese einhalten. Dementsprechend ist z.B. ein zurückgesetztes Staffelgeschoss mit Flachdach denkbar. Die Bandbreite der Dachneigungen lehnt sich an der der Bestandsgebäude an und bietet im Hinblick auf die solare Energienutzung einen großen Spielraum, ohne jedoch das Ortsbild durch das Zulassen von stark störenden Dachformen zu verändern.

Es sollen künftig kleine Dachgauben weiterhin möglich sein, da dies dem vorhandenen Ortsbild entspricht. So ist auch zukünftig eine differenzierte Dachlandschaft möglich und es besteht die Möglichkeit den Dachraum der Gebäude optimal zu nutzen. Zu große Dachgauben würden andererseits zu einer unruhigen Dachlandschaft führen und werden daher untersagt. Dachaufbauten sind bei Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 28° nicht zulässig, da zusätzliche Dachaufbauten bei flachgeneigten Dächern unter 28° eine unruhige Dachlandschaft verursachen würden, die städtebaulich nicht erwünscht ist. Bei Dächern mit einer Dachneigung ab 28° sind die Dachformen von Dachgauben und anderen Dachaufbauten in der gestalterischen Vorschrift näher definiert. Dachaufbauten wie Dacherker und Widerkehren werden zugelassen, da diese in der Bestandsbebauung bereits vorhanden sind. Die gestalterischen Vorschriften beziehen sich gleichermaßen auf Dachgauben und Dachaufbauten und definieren diese in Lage und Größe.

5.9.2 Freiflächen

Die Forderung nach wasserdurchlässiger Ausführung von Flächenbefestigungen dient der Minimierung der Bodenversiegelung. Die Vorschrift bezieht sich auf befestigte Grundstücksflächen wie Stellplätze, Zufahrten, Wege, Terrassen oder Ähnliches. Vorgeschlagen werden wassergebundene Beläge und wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen wie z.B. Rasengittersteine oder Kies.

Die Reduzierung der Geländeänderungen dient dem Orts- und Landschaftsbild sowie der Verhinderung der Beeinträchtigung von Nachbargärten. Stützmauern sind geschlossene Einfriedigungen und können Durchblicke, die typisch für das Ortsbild im Plangebiet Dubhaus sind, verhindern. Deshalb sollen diese nur zum Abstützen des Geländes dienen, soweit das notwendig ist. Dabei ist insbesondere der Bestand herangezogen worden und eine maximale Höhe von 1,6 m zugelassen. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten sind sie nur im westlichen Teil des Weges Kuhläger notwendig, um das Gelände abzufangen und zu begrenzen. Stützmauern sind als Natursteinmauern auszuführen und dürfen mit zusätzlicher Bepflanzung als direkte Hinterpflanzung eine Höhe von insgesamt 1,80 m nicht überschreiten.

5.9.3 Einfriedigungen

Entlang von öffentlichen Straßen und Wegen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig. Dabei darf die Höhe eines gemauerten Sockels

0,80 m nicht überschreiten. Damit werden die bereits vorhandenen Einfriedigungen im Gebiet in ihrer Höhe berücksichtigt. Die maximal zulässige Höhe des gemauerten Sockels entspricht der derzeitigen Situation vor Ort und soll weiterhin ermöglicht werden. Geschlossene Zäune und Mauern entlang öffentlicher Wege und Straßen werden ausgeschlossen, um Durchblicke im Gebiet und weiterhin ein für diesen Bereich typisches Ortsbild zu gewährleisten. Die Festsetzungen zu den seitlichen und rückwärtigen Einfriedigungen dienen zusätzlich der Durchgrünung des Gebietes und entsprechen dem Ortsbild. Einfriedigungen, die geschlossen und höher als 1,40 m sind, sind gestalterisch nicht wünschenswert, da sie nicht dem umgebenden Ortsbild entsprechen.

5.10 Stellplätze und Garagen, Stellplatzverpflichtung

Eine Stellplatzverpflichtung, die eine Erhöhung auf je zwei Stellplätze pro Wohneinheit vorsieht, wurde im Vorfeld untersucht. Eine Erhöhung der Stellplatzzahl ist nur möglich, wenn städtebauliche Gründe oder Gründe des Verkehrs dies rechtfertigen. Dazu müssen gebietsbezogene Erwägungen angestellt werden.

Dabei wurden gesondert zum Einen die südlichen Bereiche um die Franz-Schmidt-Straße und östlich daran angrenzend die Straße Kuhläger untersucht, sowie auf der anderen Seite die nördlichen Bereiche, den Laubenlindeweg und die Schulstraße umfassend.

Die Franz-Schmidt-Straße sowie die Straße Kuhläger sind für Straßenrandparken aufgrund der vorhandenen Breitenverhältnisse von 4-5 m nicht geeignet. Bisher wird in diesen Bereichen nur für kurze Zeit in Ausnahmefällen geparkt. Vor diesem Hintergrund und der aufgrund der Topographie beengten Erschließungssituation, ist eine örtliche Bauvorschrift über die Erhöhung der Stellplatzpflicht auf zwei Stellplätze pro Wohneinheit in dem betroffenen Bereich der Franz-Schmidt-Straße und östlich angrenzend der Straße Kuhläger sinnvoll, um verkehrsgefährdende Zustände durch abgestellte Fahrzeuge zu vermeiden. Durch die Stellplatzverpflichtung soll erreicht werden, dass Fahrzeuge auf den eigenen Grundstücken abgestellt werden, um so die beengte verkehrliche Situation zu entlasten.

Weiterhin wurde der nördliche Bereich südlich an den Laubenlindeweg und die Schulstraße angrenzend untersucht mit dem Ergebnis, dass dort eine Voraussetzung für das Vorliegen von städtebaulichen Gründen für eine Erhöhung der Stellplatzpflicht nicht besteht, da die stadtgestalterische Konzeption der Erschließungswege den ruhenden Verkehr nicht explizit ausschließt. Gründe des Verkehrs für eine Erhöhung der Stellplatzpflicht können nach der Verwaltungsvorschrift „Stellplätze“ insbesondere vorliegen, wenn durch die örtlichen Verhältnisse verkehrsgefährdende Zustände zu befürchten sind. Dies würde voraussetzen, dass es sich um sehr beengte Erschließungsverhältnisse handeln würde, mit bereits vorhandener hoher Verkehrsbelastung. Dies ist hier nicht der Fall. Es bestehen ausreichend Möglichkeiten zur Unterbringung von Anlagen für Garagen, Carports und Stellplätzen auf den eigenen Grundstücken, da die Grundstücke im Regelfall groß ausfallen. Es ist davon auszugehen, dass die freien Flächen auf den Grundstücken auch entsprechend für das Unterbringen von Stellplätzen genutzt werden. In Bereichen Laubenlindeweg und Schulstraße wurde von einer Erhöhung der Stellplatzpflicht daher abgesehen.

Die Regelung zur Unterbringung von Stellplätzen und Garagen auf den Grundstücken (siehe 5.5) soll einen optisch verengten Straßenraum vermeiden und ermöglicht so zusätzlich eine Entlastung der Erschließungsstraße.

6 Umweltbelange und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Da es sich bei dem Änderungsverfahren um ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB handelt, gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend, d.h. es wird von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Voraussetzung hierfür ist, dass keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeit oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet wird, und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter besteht. Dies ist hier nicht der Fall, da Vorhaben gem. Anlage 1 UVPG nicht vorgesehen sind und eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nicht zu befürchten ist.

Die Eingriffsregelung findet in dieser Fallgruppe keine Anwendung. Hierfür gilt die Anwendung des § 13 a Abs. 2 Nr. 4.

7 Flächen- und Kostenangaben

7.1 Flächenbilanz

Fläche Geltungsbereich	4,4 ha	100 %
Wohngebiete WA	3,5 ha	79 %
Verkehrsflächen	0,66 ha	15 %
Öffentliche Grünflächen	0,18 ha	4 %
Private Grünflächen	0,035 ha	0,8 %
Versorgung, Trafostation	0,0036 ha	0,08 %
Wasserflächen	0,029 ha	0,7 %

Zahl maximal möglicher, zusätzlicher Wohneinheiten 22

7.2 Kostenangaben

Im Zuge eines weiteren Teilausbaus eines neuen Abschnitts des Wegs Kuhläger westlich der Straße Am Hungerberg würden Kosten für den Straßenausbau anfallen, die auf den Eigentümer des dadurch erschlossenen Grundstücks Flurstücks Nr. 8800 umzulegen wären. Dieser Ausbau soll erst dann erfolgen, wenn der Eigentümer des betreffenden Flurstücks hierfür einen Bedarf anmeldet.