



Gemeinde Karlsdorf-Neuthard

Ortsteil Karlsdorf Bebauungsplan "Untere Allmend - Nachverdichtung Breithauptstraße/Sophienstraße"

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Entwurf
05.03.2018

Begründung



Pröll - Miltner GmbH
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.proell-miltner.de ▪ info@proell-miltner.de

07KDN18006

Gemeinde Karlsdorf-Neuthard

Bebauungsplan „Untere Allmend - Nachverdichtung Breithauptstraße/Sophienstraße“

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
Vorbemerkungen	3
1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	4
2 Wahl des Verfahrens	5
3 Lage und Größe des Plangebietes	5
4 Bestand	6
5 Städtebauliches Konzept	7
5.1 Bauungskonzept	7
5.2 Verkehrliche Erschließung	7
5.3 Technische Infrastruktur	7
6 Übergeordnete Planungen	7
7 Schutzvorschriften und Restriktionen	8
7.1 Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, Biotope	8
7.2 Gewässerschutz	8
7.3 Hochwasserschutz	8
7.4 Denkmalschutz	8
7.5 Altlasten	8
8 Beschreibung der Umweltauswirkungen	8
8.1 Schutzgüter	8
8.2 Überschlägige Prüfung gemäß Anhang 2 zum BauGB	9
9 Planungsrechtliche Festsetzungen	12
9.1 Art der baulichen Nutzung	12
9.2 Maß der baulichen Nutzung	12
9.3 Nebenanlagen	13
9.4 Bauweise	13
9.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	13
9.6 Zahl der Wohnungen	13
9.7 Zufahrten	13
9.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13

10	Örtliche Bauvorschriften	13
10.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	13
10.1.1	Fasadengestaltung.....	13
10.1.2	Dächer	14
10.1.3	Dachaufbauten	14
10.2	Einfriedungen.....	14
10.3	Zahl der Stellplätze	14
11	Städtebauliche Kenngrößen.....	14

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Rechtsplan
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2012 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.02.2017 (GVBl. S. 99, 100)

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan „Untere Allmend“ wurde die planungsrechtliche Grundlage für eine umfassende Siedlungserweiterung südlich des Ortskerns von Karlsdorf geschaffen. Der Plan umfasst eine Fläche von ca. 12 Hektar, welche über mehrere neue Straßenzüge verkehrlich erschlossen werden sollten. Die entstehenden Baugrundstücke sollten vornehmlich der Bebauung mit kleinteiligen Wohngebäuden dienen. Mit in den Bebauungsplan integriert wurden auch bereits bebaute Bereiche insbesondere an der Kapellenstraße. Der Bebauungsplan erlangte 1966 Rechtsgültigkeit und wurde mehrfach in Teilen geändert oder ergänzt, ohne jedoch das grundsätzliche städtebauliche Prinzip aufzugeben.

Seit mehreren Jahrzehnten ist das Plangebiet voll erschlossen, die Grundstücke sind nahezu vollständig bebaut. Etliche in der Anfangszeit des Gebietes entstandenen Gebäude wurden inzwischen umfassend saniert, erweitert oder durch Neubauten ersetzt.



Bild 1: Ausschnitt Bebauungsplan „Untere Allmend“ mit Änderungsbereich

Im Bereich Breithauptstraße/Sophienstraße im Süden des Plangebietes bestehen derzeit noch zwei zusammenhängende unbebaute Grundstücke. Angrenzend befinden sich weitere Grundstücke, die zwar bebaut sind, aufgrund ihrer Flächengröße jedoch eine Eignung für eine zusätzliche Bebauung aufweisen würden. Eine solche Nachverdichtung wäre verträglich und vor dem gesetzlichen Hintergrund einer verstärkten Innenentwicklung städtebaulich sinnvoll, kann auf Grundlage des rechts-gültigen Bebauungsplanes jedoch nicht realisiert werden. Aus diesem Grund soll dieser Teilbereich des Bebauungsplanes geändert und zusätzliche Baufenster definiert werden. In diesem Zuge sollen auch die textlichen Festsetzungen aktualisiert werden, da diese in der derzeitigen Fassung zu großen Teilen nicht mehr heutigen Anforderungen entsprechen.

2 Wahl des Verfahrens

Bei der Planung handelt es sich um die partielle Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebietes. Neue Bauflächen im Außenbereich werden nicht generiert. Als Maßnahme der Innenentwicklung kann der Bebauungsplan damit im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung sowie der Anwendung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist damit nicht gegeben.

3 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst vollumfänglich die Flurstücke 495, 1609, 1610, 1611 und 1612. Die Größe des Plangebietes beträgt 0,42 ha.

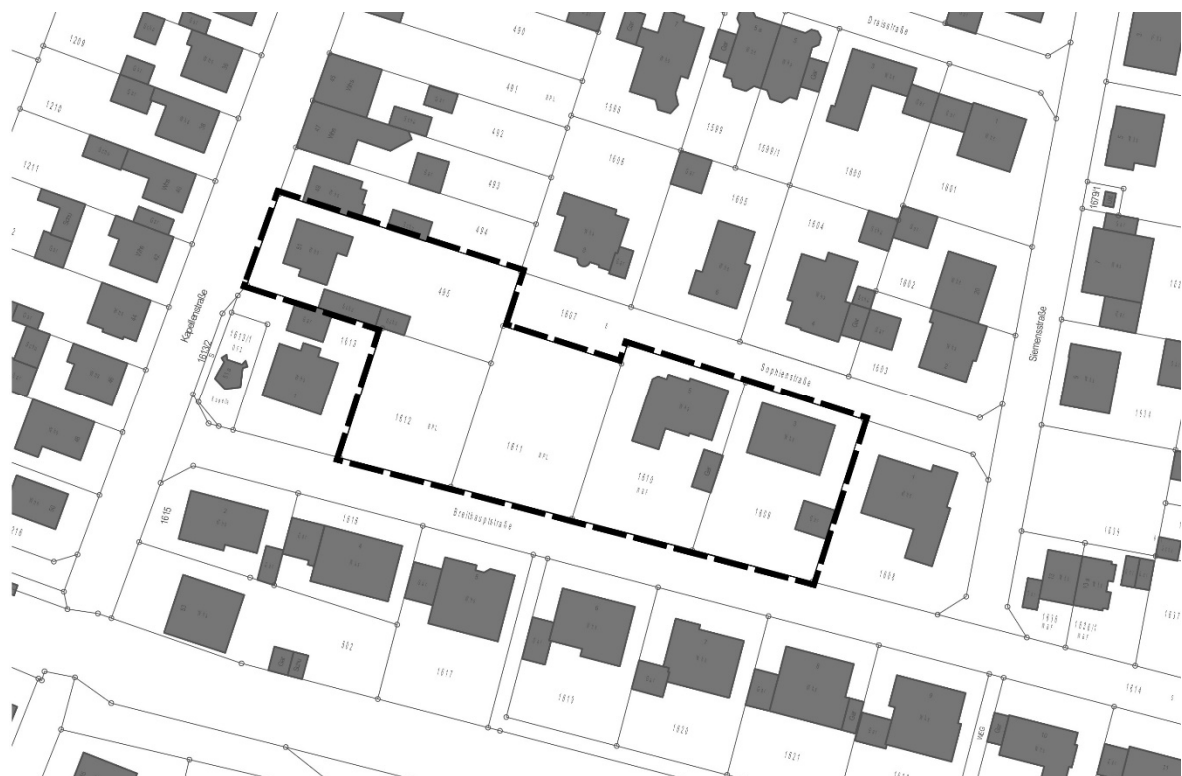


Bild 2: Katasterauszug mit Geltungsbereich

4 Bestand

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bestehenden Wohngebietes „Untere Allmend“. Dieses ist durch eine kleinteilige Bebauung in Form von ein- bis zweigeschossigen Einfamilien- oder Doppelhäusern mit geneigten Dächern geprägt. Das Plangebiet ist dabei lediglich mit einem älteren Siedlungshaus an der Kapellenstraße sowie zwei Wohnhäusern an der Sophienstraße bebaut. Die übrigen Flächen sind unbebaut und fungieren als Garten oder Wiesenfläche mit einzelnen jüngeren Gehölzbeständen.

Das Plangebiet weist keine relevanten Höhenunterschiede auf. Die unbebauten Grundstücke liegen etwas tiefer als die umliegenden Straßenflächen, so dass im Zuge einer Bebauung eine Auffüllung erfolgen wird.



Bild 3: Luftbild mit Geltungsbereich



Bild 4: Unbebaute Grundstücke an der Breithauptstraße



Bild 5: Bestand Sophienstraße



Bild 6: Bestand Kapellenstraße

5 Städtebauliches Konzept

5.1 Bebauungskonzept

Mit dem Bebauungsplan sollen die bisher unbebauten Bereiche einer zeitgemäßen Bebauung zugeführt werden, ohne jedoch die bestehende Baustruktur in dem Gebiet zu beeinträchtigen. Aus diesem Grund soll die gewünschte Nachverdichtung nur in Form von Einzelhäusern erfolgen.

Bezüglich der Gebäudegestaltung sollen entsprechen heutigen Anforderungen mehr Möglichkeiten eingeräumt werden. Waren die Vorgaben in den 1960er und 70er Jahren sehr stringent, sind heute individuellere Gebäude nachgefragt. So werden insbesondere hinsichtlich der Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück sowie der Gestaltung größere Spielräume eingeräumt.

5.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist durch die Kapellenstraße, die Breithauptstraße sowie die Sackgasse der Sophienstraße voll gewährleistet. Die Straßen weisen eine ausreichende Fahrbahnbreite sowie jeweils beidseitig Gehwege auf. Ein Neu- oder Ausbau von Straßen ist nicht erforderlich.

5.3 Technische Infrastruktur

Die technische Erschließung kann über die bestehenden Versorgungssysteme bzw. das Kanalnetz im Plangebiet erfolgen. Aufgrund der zu erwartenden Böden werden Teile des Oberflächenwassers auf den jeweiligen Grundstücken versickern können.

6 Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal ist das Plangebiet entlang der Kapellenstraße als Mischbaufläche, in den dahinterliegenden Bereichen als Wohnbaufläche ausgewiesen. Dies resultiert aus der ehemals stärkeren funktionalen Durchmischung der Grundstücke an der Kapellenstraße. Inzwischen ist auch hier die Wohnnutzung überwiegend.

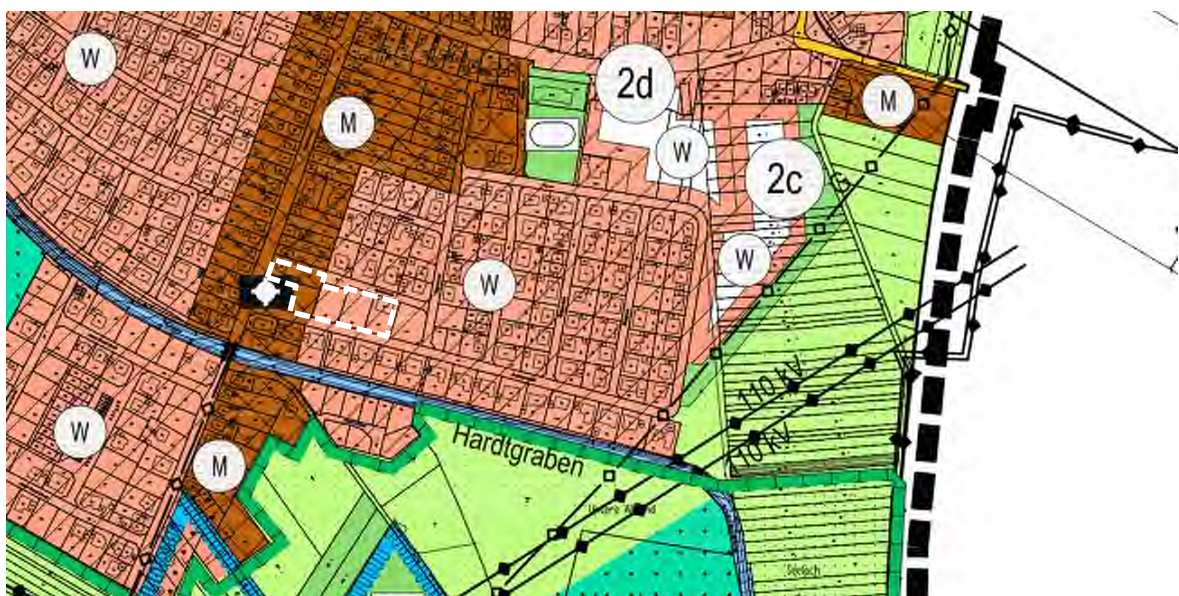


Bild 7: Flächennutzungsplan der VVG Bruchsal, Ausschnitt Karlsdorf, Plangebiet weiß umrandet

7 Schutzvorschriften und Restriktionen

7.1 Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, Biotope

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale sowie geschützte Biotope befinden sich weder innerhalb des Plangebietes noch werden sie außerhalb durch die Planung tangiert.

7.2 Gewässerschutz

Wasserschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Plangebietes noch werden sie außerhalb durch die Planung tangiert.

7.3 Hochwasserschutz

Der Änderungsbereich befindet sich nicht im Überschwemmungsbereich eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ₁₀₀). Auch bei Extremhochwasser ist keine Überflutung zu erwarten.

7.4 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

7.5 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

8 Beschreibung der Umweltauswirkungen

8.1 Schutzgüter

Der Bebauungsplan „Untere Allmend“ ist inzwischen vollumfänglich umgesetzt, die Baugrundstücke sind nahezu vollständig mit Einfamilienhäusern oder Doppelhäusern bebaut. Im Bereich des vorliegenden Plangebietes befinden sich zwei noch unbebaute Grundstücke sowie drei Grundstücke, die durch ein zusätzliches Gebäude nachverdichtet werden können.

Das Schutzgut Mensch ist durch die Änderung nicht betroffen. Die Grundstücke sind privat und damit der Öffentlichkeit nicht zugänglich. Die Gärten der bereits bebauten Grundstücke werden durch die Nachverdichtung reduziert. Im Gegenzug kann durch die Bebauung ohne Beeinträchtigung der angrenzenden Gebäude neuer Wohnraum in Angrenzung zum Ortskern geschaffen werden.

Die unbebauten Grundstücke bestehen aus regelmäßig gemähten Wiesenflächen sowie einigen Obstbäumen. Die bereits bebauten Grundstücke weisen größere Gartenflächen auf, die jedoch wenig naturnah gestaltet sind.

Im Änderungsbereich ist insbesondere auf den bisherigen Gartenflächen mit dem Vorkommen von Brutvogelarten zu rechnen. Hierbei wird es sich durch die innerörtliche Lage und die fehlende Verbindung zum freien Landschaftsraum um häufige, die Nähe des Menschen gewohnte Arten handeln. Auch bei Wegfall der Gartenflächen und einer partiellen Bebauung ist nicht von relevanten Beeinträchtigungen der lokalen Populationen auszugehen, sofern die Rodung der als Brutplätze geeigneten Gehölze - insbesondere in den bestehenden Gärten - außerhalb der Brutzeit vorgenommen wird.

Auf den neu bebauten Grundstücken werden neue Gärten und damit neue Habitatstrukturen entstehen. Zudem sind in der von große Gärten geprägten näheren Umgebung ausreichend Ersatz bzw. Ausweichquartiere vorhanden.

Für Fledermäuse besitzt das Gebiet durch seine umbaute Lage und den geringen Gehölzbestand kein Quartierspotenzial. Aufgrund Größe und Alters der Obstbäume auf den derzeit unbebauten Grundstücken konnten keine geeigneten Baumhöhlen ausgemacht werden.

Ebenfalls keine Eignung weist der Änderungsbereich für Zauneidechsen auf. Den unbebauten Grundstücken fehlen die für Eidechsen notwendigen Strukturen (exponierte Sonnenplätze, sandige Flächen).

Insgesamt sind Verbotstatbestände gemäß BNatSchG durch die Planung nicht zu erwarten. Der überwiegende Teil der Flächen kann bereits auf Grundlage des rechtsgültigen Bebauungsplanes bebaut werden. Bei der Umsetzung einzelner Vorhaben sind dennoch Artenschutzbelange zu berücksichtigen und bei Verdacht zu überprüfen.

Durch Umsetzung der Planung erfolgt eine Teilversiegelung der bisher unbebauten Flächen. Die absolute Zunahme ist jedoch aufgrund der geringen Größe des Plangebietes gering. Zudem sind Teile der Versiegelung bereits zum jetzigen Zeitpunkt zulässig. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser sind daher als gering einzustufen.

Für das Orts- und Landschaftsbild ergeben sich keine negativen Auswirkungen, die geplanten Bebauung wird sich in den Bestand einfügen. Durch die Lückenschließung kann sogar eine Verbesserung erzielt werden.

Mit der Planung wird ein Beitrag zum Flächensparen erbracht. Durch die Bereitstellung zusätzlicher Bauflächen und die Aktualisierung der Festsetzungen wird eine Bebauung im Bestandsgebiet attraktiv und der Druck zur Schaffung neuer Bauplätze im Außenbereich gebremst.

Insgesamt ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Bei Nichtdurchführung der Planung könnten die derzeit unbebauten Grundstücke bereits jetzt auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes bebaut werden. Auf zwei weiteren Grundstücken könnte eine Nachverdichtung durchgeführt werden.

8.2 Überschlägige Prüfung gemäß Anhang 2 zum BauGB

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist für Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, eine überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen erforderlich, wenn die überbaubare Fläche mehr als 20.000 m² beträgt. Maßgebend ist hierbei nicht nur der Änderungsbereich, sondern der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Nummer	Kriterien gemäß Anlage 2 zum BauGB – abgeleitete Fragestellung	Beantwortung der Frage	Falls Ja: Sind deswegen erhebliche, abwägungsrelevante Umweltauswirkungen zu erwarten?
1	Merkmale des Bebauungsplanes		
1.1	Setzt der Plan in nicht nur unerheblichem Ausmaß den Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, indem er Festsetzungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen enthält, insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen?	Nein	
1.2	Beeinflusst der Bebauungsplan in nicht nur unerheblichem Ausmaß andere Planungen und Programme?	Nein	
1.3	Hat der Bebauungsplan für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung, besondere Bedeutung?	Nein	
1.4	Sind für den Bebauungsplan umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogene Probleme besonderes relevant?	Nein	
1.5	Hat der Bebauungsplan nicht nur unerhebliche Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften?	Nein	
2	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete		
2.1	Hat der Plan Auswirkungen auf folgende Schutzgüter		
2.1.1	Tiere	Ja	Nein
2.1.2	Pflanzen	Ja	Nein
2.1.3	Boden	Ja	Nein
2.1.4	Wasser	Ja	Nein
2.1.5	Luft	Nein	
2.1.6	Klima	Nein	
2.1.7	Landschaft	Nein	
2.1.8	Fläche	Nein	
2.1.9	Biologische Vielfalt	Nein	
2.1.10	Mensch und Gesundheit	Nein	

2.1.11	Bevölkerung	Nein	
2.1.12	Kulturgüter	Nein	
2.1.13	Sonstige Sachgüter	Nein	
2.1.14	Wird das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern beeinflusst? Ist mit Wechselwirkungen zu rechnen?	Nein	
2.2	Ist mit Auswirkungen von kumulativem oder grenzüberschreitendem Charakter zu rechnen?	Nein	
2.3	Ist mit Auswirkungen in Bezug auf Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen), zu rechnen?	Nein	
2.4	Haben vom Plan ausgelöste Auswirkungen einen besonderen Umfang? oder eine besondere räumliche Ausdehnung?	Nein	
2.5	Hat das vom Plan betroffene Gebiet wegen besonderer natürlicher Merkmale, wegen dort vorhandenen kulturellen Erbes (z. B. Bodendenkmale), oder wegen der Intensität der Bodennutzung besondere Bedeutung? Werden voraussichtlich diesbezügliche Umweltqualitätsnormen oder Grenzwerte überschritten?	Nein	
2.6	Hat die Verwirklichung des Plans möglicherweise Auswirkungen auf eines der folgenden Gebiete:		
2.6.1	Im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete?	Nein	
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst?	Nein	
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst?	Nein	
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes?	Nein	
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes?	Nein	
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31 b des Wasserhaushaltsgesetzes?	Nein	

2.6.7	Gebiete in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind?	Nein	
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen i. S. des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes?	Nein	
2.6.9	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind?	Nein	

Ergebnis

Durch den Bebauungsplan entstehen keine erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Der Bebauungsplan kann damit im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Der bisherige Bebauungsplan setzt für das vorliegende Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet fest. Da auch bei einer Nachverdichtung der Schwerpunkt weiterhin auf Wohnen gesetzt ist, wird das Allgemeine Wohngebiet in die vorliegende Änderung übernommen. Die zulässigen Nutzungen orientieren sich dabei am vorgegebenen Katalog der Baunutzungsverordnung. Lediglich Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden von der Zulässigkeit ausgenommen, da sie städtebaulich nicht integrierbar und damit konfliktrichtig sind.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

In der Urfassung des Bebauungsplanes war keine Grundflächenzahl definiert, die Bebaubarkeit richtete sich nach den eingezeichneten Baufenstern sowie Vorgaben zur Gebäudegrundfläche. Für die vorliegende Planung wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Damit wird eine angemessene Ausnutzung der Baugrundstücke gestattet.

Der bisherige Bebauungsplan sah für das Plangebiet eine ein- bis zweigeschossige Bebauung vor. Diese Regelung wird durch die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen in die vorliegende Änderung übernommen. Ebenso entsprechen die maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen etwa der Urfassung des Bebauungsplanes, allerdings wurde die damalige Bezugshöhe des Erdgeschossbodens in der vorliegenden Änderung durch die Bezugshöhe der Straßenoberkante ersetzt, da diese für Bauwillige besser nachvollziehbar ist.

Zur Vermeidung übermäßig hoher Sockelgeschosse mit entsprechenden Treppenanlagen darf die Erdgeschossfußbodenhöhe maximal 1,0 m über Straßenniveau liegen.

9.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen in Form von Gartenhäusern, Fahrradunterstelldächern o. ä. sollen flexibel auf den jeweiligen Grundstücken angeordnet werden können und sind daher auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Allerdings sind im Bestand die Vorgartenbereiche von Nebenanlagen freigehalten worden. Dies wird in die vorliegende Planung als Vorgabe übernommen.

9.4 Bauweise

Entsprechend der bestehenden Bebauungsstruktur sind im Plangebiet nur Einzelhäuser zulässig.

9.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

Analog Nebenanlagen sind Garagen, Stellplätze und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und können somit flexibel angeordnet werden.

9.6 Zahl der Wohnungen

Die bestehende Baustruktur ist durch Einfamilienhäusern oder Doppelhäuser mit ein bis zwei Wohnungen geprägt. Durch die vorliegende Planung soll diese Struktur beibehalten werden. Mehrfamilienhäuser werden dabei als unpassend eingestuft. Die Zahl der Wohnungen wird daher auf zwei begrenzt.

9.7 Zufahrten

Die Anlage von breiten Zufahrten schwächt die städtebauliche Struktur im Plangebiet. Daher werden Zufahrten in ihrer Anzahl und Breite beschränkt. Sofern keine Zufahrt angelegt wird, können alternativ auch zwei Senkrechtparkplätze angelegt werden.

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

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen darf eine Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen. Sollte eine Rodung zwischen März und September unumgänglich sein, ist durch einen Gutachter nachzuweisen, dass artenschutzrechtliche Belange hierdurch nicht betroffen sind.

10 Örtliche Bauvorschriften

10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

10.1.1 Fassadengestaltung

Die Verwendung von grell leuchtenden Farben oder reflektierenden Materialien führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Ortsbildes und ist daher unzulässig.

10.1.2 Dächer

Die bestehende Bebauung der näheren Umgebung ist von Gebäuden mit Satteldächern geprägt was dem Gebiet einen harmonischen, aber wenig individuellen Charakter verleiht. Verstärkt besteht vor dem Hintergrund einer Individualisierung auch eine Nachfrage nach abweichenden Dachformen. Insbesondere bei Neu- und Ersatzbauten ist davon auszugehen, dass solche Dachformen verstärkt gewünscht werden. Aus diesem Grund werden neben dem „klassischen“ Satteldach auch Walm- und Flachdächer zugelassen.

10.1.3 Dachaufbauten

Die ursprüngliche Bebauung im Baugebiet erfolgt ohne Dachaufbauten. Inzwischen sind in mehreren Fällen Dachaufbauten ergänzt worden, um die Dachgeschosse besser ausnutzen zu können. Vorliegend werden Dachaufbauten wie auch Zwerchbauten zugelassen, hinsichtlich ihrer Größe und Gestaltung jedoch beschränkt.

10.2 Einfriedungen

Im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan wurden umfangreiche Vorgaben zu Einfriedungen getroffen, die teilweise nicht mehr zeitgemäß sind und entsprechend häufig nicht beachtet wurden. Charakteristisch sind jedoch die relativ offenen Vorgartenbereiche mit niedrigen Zäunen oder Hecken und dem Verzicht auf Mauern. In der vorliegenden Planung werden Einfriedungen nur auf der für das Straßenbild maßgeblichen Seite zu öffentlichen Verkehrsflächen geregelt.

10.3 Zahl der Stellplätze

Insbesondere in Bestandsgebieten besteht häufig ein Mangel an Stellplätzen auf privaten Flächen, was zu einem verstärkten Abstellen von Fahrzeugen im öffentlichen Verkehrsraum führt. In der vorliegenden Planung werden daher je Wohnung 1,5 Stellplätze gefordert, die ggf. auf volle Zahlen aufzurunden sind.

11 Städtebauliche Kenngrößen

Gesamtfläche des Änderungsbereiches	0,42 ha	100,0 %
Bauflächen	0,42ha	100,0 %