

**Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes „Schönig I“ im Ortsteil Stettfeld im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB)
Hier: Öffentliche Auslegung des Planentwurfs**

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 24.05.2022 die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes „Schönig I“ im OT Stettfeld im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB eingeleitet.

Der Räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus nachfolgendem Planausschnitt mit drei Bereichen und wird wie folgt begrenzt:

Beim Grundstück Flst. 4529:

Im Norden durch das Grundstück Flst. 4511 (Straße).

Im Osten durch das Grundstück Flst. 4528.

Im Süden durch das Grundstück Flst. 4527.

Im Westen durch das Grundstück Flst. 4530.

Bei den Grundstücken Flst. 4537 und Flst. 4523:

Im Norden durch die Grundstücke Flst. 4536 und Flst. 4524.

Im Osten durch das Grundstück Flst. 4512 (Straße).

Im Süden durch die Grundstücke Flst. 4538 und Flst. 4522.

Im Westen durch das Grundstück Flst. 4544 (Straße).



Ziele und Zwecke der Planung:

Mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung im Bereich von drei Grundstücken geschaffen werden.

Der Entwurf des einfachen Bebauungsplanes wird mit Begründung in der Zeit vom **17.06.2022 bis einschließlich 18.07.2022** beim Bürgermeisteramt Ubstadt-Weiher, Bau- und Umweltamt, Zimmer 25, Bruchsaler Str. 1-3, 76698 Ubstadt-Weiher während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt.

Während der Auslegungsfrist können schriftlich oder mündlich zur Niederschrift Stellungnahmen beim Bürgermeisteramt Ubstadt-Weiher abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig. Soweit personenbezogene Daten angegeben werden, werden diese ausschließlich zum Zweck der Durchführung des Verfahrens erhoben und verarbeitet. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Zudem wird darauf hingewiesen, dass im vereinfachten Verfahren keine Umweltprüfung stattfindet.

Ubstadt-Weiher, den 09.06.2022

A handwritten signature in blue ink that reads "Tony Löffler".

Tony Löffler, Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Begehrterb. (StädZ) in der Fassung vom 03.11.2017 (StBz. 15, 16/17), in der geändert durch Gesetz vom 23.03.2020 (St. 14/20)

Rechtsgrundverordnung (RdVO) in der Fassung vom 11.11.2017 (StBz. 13, 17/18), in der geändert durch Gesetz vom 14.03.2020 (StBz. 13, 18/20)

Planfest. (einmündig) PlanZ in der Fassung vom 11.11.2017 (StBz. 16/17, 18), in der geändert durch Gesetz vom 14.03.2020 (StBz. 13, 18/20)

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 06.03.2013 (StBz. 10/13, 10/13, 10/13, 10/13, 10/13), in der geändert durch Verordnung vom 11.11.2017 (StBz. 14/17)

Grundbuchordnung (GBO) in der Fassung vom 24.07.2009 (StBz. 10/09, 10/09, 10/09, 10/09), in der geändert durch Gesetz vom 11.11.2017 (StBz. 15, 16/17)



Gemeinde Ubstadt-Weiher
**Einfacher Bebauungsplan
 "Schönig I"**
 in Stettfeld



Zeichnerischer Teil
 Entwurf zum Auslegungsbereich 1/2



Datum 13.05.2022
 Maßstab 1:500

Planzeichen

- Mit der farbigen Eintragung (St. 16 bis 18, 17/18/19, St. 17, 18/19/20)
- Grundflächenwert (StBz)
 - Zahl der Vollgeschosse
 - Anzahl Stkz., Gebäuhöhe
- Bezeichnung (St. 16 bis 18, 17/18/19, St. 17, 18/19/20)
- Abgrenzung
 - Baufähigkeit
- Stützpunkt/Planzeichen
- Grenze des Bauflur-/Zellenbereichs/der Bebauungszone (St. 16 bis 18, 17/18/19)
 - Abgrenzung eines Maßstabes/Bebauungs
 - Zuzählung der Räume
 - Grenzlinie, Höhenlinie, Profil-, Parallel- oder Grenzlinie
 - Nicht zuzählige Zuzählung

Nutzungsschablonen

Folgende die Nutzungsschablonen

Tabelle	
Grundflächenwert	Anzahl Vollgeschosse
St. 16 bis 18, 17/18/19	St. 17, 18/19/20
St. 16 bis 18, 17/18/19	St. 17, 18/19/20

A		B	
St. 16 bis 18, 17/18/19	St. 17, 18/19/20	St. 16 bis 18, 17/18/19	St. 17, 18/19/20
St. 16 bis 18, 17/18/19	St. 17, 18/19/20	St. 16 bis 18, 17/18/19	St. 17, 18/19/20

Gemeinde Ubstadt-Weiher

Einfacher Bebauungsplan

„Schönig I“

in Stettfeld



Planungsrechtliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften

Hinweise

Entwurf für den Auslegungsbeschluss

13.05.2022

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Den planungsrechtlichen Festsetzungen des Einfachen Bebauungsplans „Schönig I“ liegen zugrunde: Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021; Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021; Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021; Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020.

1.1 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)

1.1.1 Grundflächenzahl

Festgesetzt ist eine Grundflächenzahl von 0,4. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

1.1.2 Zahl der Vollgeschosse

Zulässig sind in den Teilbereichen A maximal zwei Vollgeschosse, in den Teilbereiche B maximal ein Vollgeschoss.

1.1.3 Wandhöhe, Gebäudehöhe

Die maximale Wandhöhe (WH), gemessen von der Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweghinterkante) in Gebäudemitte bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, beträgt in den Teilbereichen A 7,50 m. In den Teilbereichen B ist keine maximale Wandhöhe festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe (GH), gemessen von der Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweghinterkante) in Gebäudemitte bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, beträgt in den Teilbereichen A 12,0 m für Gebäude mit Sattel- oder Walmdächern sowie 9,50 m für Gebäude mit Flach- oder Pultdächern. In den Teilbereichen B ist – unabhängig von der Dachform – eine maximale Gebäudehöhe von 8,50 m festgesetzt.

2 Örtliche Bauvorschriften

Den Örtlichen Bauvorschriften zum Einfachen Bebauungsplan „Schönig I“ liegen zugrunde: Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.12.2021; Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020.

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind Flachdächer, Pultdächer mit einer maximalen Neigung von 15 Grad sowie Sattel- oder Walmdächer mit einer maximalen Neigung von 35 Grad.

2.2 Zahl der Stellplätze

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

3 Hinweise

3.1 Altlasten und Altablagerungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt Karlsruhe als Wasser-, Abfallrecht- und Bodenschutzbehörde zu informieren.

3.2 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gem. § 20 DSchG umgehend der Gemeinde oder einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3.3 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Belange sind bei Um- und Neubauten sowie bei Abriss-, Räum- und Räumungsarbeiten zu berücksichtigen. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind auszuschließen.

3.4 Baugrund

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen. Auf die Vorgaben der DIN 4020 bzw. der DIN EN 1997-2 wird hierbei verwiesen.

3.5 Grundwasser

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt Karlsruhe als untere Wasserbehörde zu informieren. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, ist beim Landratsamt Karlsruhe eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung.

3.6 Starkregenereignisse

Mit Starkregenereignissen (extreme, kaum vorhersagbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Zum Schutz vor Starkregenereignissen wird empfohlen, die Erdgeschossfußbodenhöhe mindestens 0,30 m über Oberkante Straße zu setzen. Untergeschossen bzw. Keller sollten wasserdicht ausgeführt, Öffnungen überflutungssicher ausgeführt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden können.

Gemeinde Ubstadt-Weiher

Einfacher Bebauungsplan

„Schönig I“

in Stettfeld



Begründung

Entwurf für den Auslegungsbeschluss

13.05.2022

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	2
Vorbemerkungen.....	3
1 Anlass der Planung.....	4
2 Lage und Größe des Geltungsbereiches	5
3 Derzeitiges Planungsrecht und Auswahl des Bebauungsplanverfahrens.....	6
4 Bestand.....	7
5 Städtebauliches Konzept.....	7
6 Übergeordnete Planungen.....	8
7 Schutzvorschriften und Restriktionen.....	8
7.1 Natura 2000-Gebiete	8
7.2 Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Landschaftsschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope.....	9
7.3 Gewässer-/Grundwasserschutz	9
7.3.1 Offene Gewässer	9
7.3.2 Wasserschutzgebiete	9
7.4 Hochwasserschutz	9
7.5 Denkmalschutz.....	9
7.6 Altlasten	9
8 Beschreibung der Umweltauswirkungen	9
9 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	11
9.1 Maß der baulichen Nutzung.....	11
9.2 Überbaubare Grundstücksflächen.....	11
10 Begründung der örtlichen Bauvorschriften.....	12
10.1 Äußere Gestaltung von Gebäuden.....	12
10.2 Zahl der Stellplätze	12

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- Zeichnerischer Teil
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1,4)
- Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Verfahrensschritte zur Aufstellung des Bebauungsplanes:

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
- Bekanntmachung/Inkrafttreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

1 Anlass der Planung

Der seit Anfang der 1970er Jahre zur Gemeinde Ubstadt-Weiher gehörige Ortsteil Stettfeld ist in den letzten Jahrzehnten durch die Ausweisung neuer Baugebiete, angrenzend an den alten Ortskern, sukzessive gewachsen. Grundlage für die Siedlungsentwicklung waren in den 1950er Jahre dabei vornehmlich sog. Baufluchtenpläne, mit denen in unterschiedlicher Tiefe die Zulässigkeit einer Bebauung geregelt wurde. Auch für die Fläche nördlich des Ortskerns von Stettfeld wurde ein solcher Baufluchtenplan mit der Bezeichnung „Bebauungsplan Schöinig“ aufgestellt. In ihm sind lediglich das geplante Straßennetz sowie die Abstände der zukünftigen Bebauung von der Straße geregelt.

Da Baufluchtenpläne i. A. vor Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes (BBauG, heute Baugesetzbuch BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgestellt wurden, haben sie eine mit einem Bebauungsplan vergleichbare städtebauliche Steuerungswirkung nur im Fall einer sog. Überleitung, bei der die Pläne mit zusätzlichen Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO versehen werden. Im Falle des „Bebauungsplanes Schöinig“ ist dies jedoch nicht erfolgt, so dass dieser Plan – trotz seines Namens – keine rechtsgültige Wirkung mehr entfaltet.

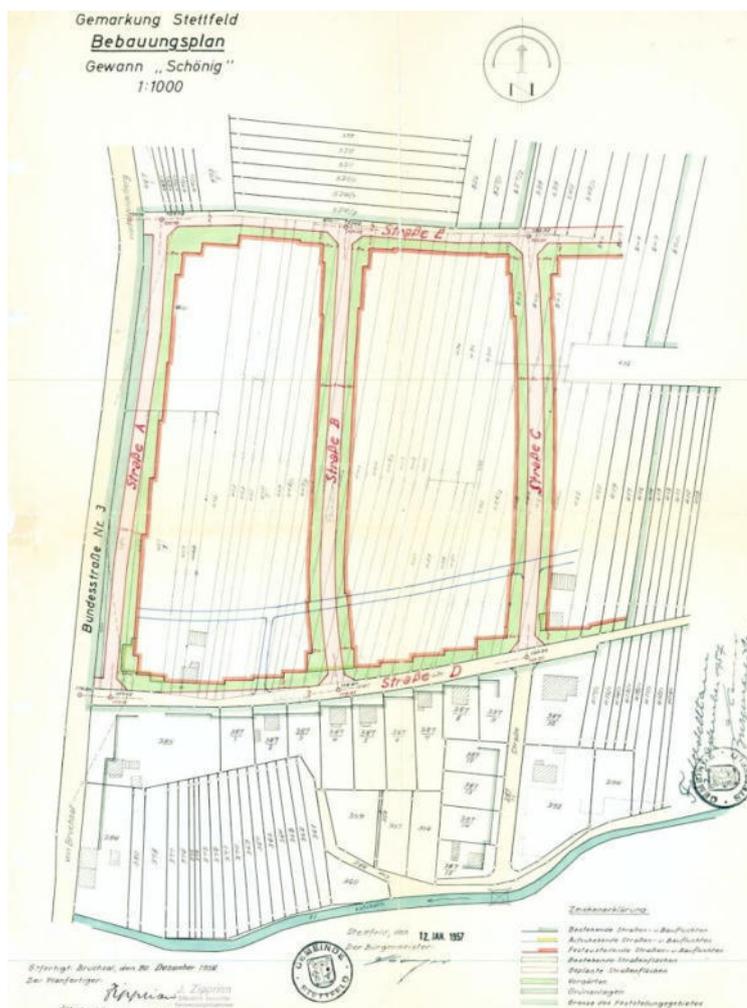


Bild 1: Baufluchtenplan „Bebauungsplan Schöinig“, 1957

Hiervon ungeachtet sind die Flächen ab Anfang der 1960er Jahre im Sinne dieses Baufluchtenplanes parzelliert und bebaut worden. Entstanden ist hierbei eine für die Zeit typische Siedlungsbebauung auf relativ schmalen, jedoch langgestreckten Grundstücken. Zur Straße entstanden ein- bis zweigeschossige Wohngebäude mit steilen Satteldächern, dahinter Nebengebäuden bzw. Garagen sowie Gärten, die maßgeblich auch der Eigenversorgung dienen sollten.

Heute sind die im Zuge der Planung entstandenen Flächen nahezu vollständig überbaut, die ursprünglich angedachte Bebauungsstruktur ist dabei noch gut ablesbar.

Durch gewandelte Wohnansprüche wurden auf einzelnen Grundstücken jedoch auch schon bauliche Veränderungen vorgenommen. Häufige Gründe für diese Veränderungen sind:

- Die Überalterung der bestehenden Bausubstanz lässt eine Sanierung nicht mehr lohnend erscheinen, so dass nach Abriss ein Neubau realisiert wird.
- Die großzügig geschnittenen Grundstücke weisen einen aus heutiger Sicht übermäßig hohen Gartenanteil auf, der jedoch nur noch selten als Nutzgarten angelegt wird.
- Die hohe Nachfrage nach Wohnraum und die gleichzeitige Forderung nach Schonung von Freiflächen erfordert eine höhere Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Bauflächen.

Grundsätzlich besitzen die Erweiterungen der 1950er und 60er Jahre nicht nur in Stettfeld, sondern auch in anderen Ortsteilen, ein vergleichsweise hohes Nachverdichtungspotenzial. Es ist städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde, die Möglichkeiten einer Nachverdichtung zu prüfen und auf konkrete Anfrage zeitnah zu reagieren.

Im Gebiet Schöning liegen der Gemeinde aktuell drei Anfragen für bauliche Veränderungen vor: Auf dem Flurstück 4523 wurde das bestehende Wohngebäude bereits durch ein Doppelhaus und ein Einzelhaus im rückwärtigen Bereich ersetzt. Auf den Flurstücken 4529 und 4537 sollen ebenfalls Nachverdichtungen durchgeführt werden, bei denen der rückwärtige Grundstücksteil einer Wohnnutzung zugeführt wird. Seitens der Baurechtsbehörde wurde klargestellt, dass weder die bereits erfolgte Nachverdichtung in der ausgeführten Form noch die geplanten baulichen Maßnahmen auf der derzeitigen planungsrechtlichen Grundlage genehmigungsfähig wären. Aus diesem Grund ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage in Form eines Bebauungsplanes erforderlich. Dessen Geltungsbereich wird bewusst auf die genannten Grundstücke beschränkt, um hier möglichst schnell Planungsrecht zu erhalten. Eine komplette Überplanung des Quartiers hätte dagegen einen (zeit-)intensiven Abstimmungsprozess mit den Eigentümern erfordert und wurde daher vorerst zurückgestellt. Sollte es in Zukunft jedoch zu weiteren konkreten Anfragen für Nachverdichtungen kommen, ist eine komplette Überplanung des Quartiers in Abstimmung mit den Eigentümern nicht ausgeschlossen.

Weiterhin soll sich die Überplanung auf wesentliche städtebauliche Kennwerte beschränken. Aus diesem Grund erfolgt die Überplanung mit einem Einfachen Bebauungsplan, so dass Vorhaben auch zukünftig in Teilen nach Innenbereichskriterien zu bewerten sind.

2 Lage und Größe des Geltungsbereiches

Das zweigeteilte Plangebiet befindet sich im nördlichen Erweiterungsgebiet von Stettfeld und umfasst die an der Kreuzstraße bzw. der Friedenstraße gelegenen Flurstücke 4523, 4529 und 4537. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,21 ha.



Bild 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Geltungsbereich

3 **Derzeitiges Planungsrecht und Auswahl des Bebauungsplanverfahrens**

Da der Baufluchtenplan bislang nicht in einen Bebauungsplan übergeleitet wurde, ist das gesamte Quartier planungsrechtlich derzeit als nicht-überplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB einzustufen. Auf dieser Grundlage können Vorhaben genehmigt werden, die sich bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen.

Mit der Aufstellung eines Einfachen Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 3 BauGB werden nur für die gewünschte Nachverdichtung maßgebliche Festsetzungen getroffen. Darüber hinaus sind Vorhaben weiterhin nach § 34 BauGB zu genehmigen.

Der Einfache Bebauungsplan kann im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden. Die in § 13 Abs. 1 BauGB aufgeführten Voraussetzungen sind erfüllt:

- Es handelt sich ausschließlich um Flächen, auf denen Vorhaben bereits zum jetzigen Zeitpunkt nach § 34 BauGB genehmigt werden können (s. o.).
- Durch die Planung werden keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG unterliegen.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor (Natura 2000-Gebiete).
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren kann auf eine Umweltprüfung sowie eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Träger öffentlicher Belange verzichtet werden.

4 Bestand

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Ortskerns von Stettfeld innerhalb des Baugebietes „Schönig“. Alle Grundstücke im Quartier sind bereits überbaut, in weiten Teilen besteht hierbei noch die ursprüngliche Siedlungsstruktur mit Wohngebäuden entlang der Erschließungsstraße und Nebengebäuden mit Gärten im rückwärtigen Bereich der Grundstücke. In einzelnen Fällen, so auch auf Flurstück 4523 innerhalb des Geltungsbereiches, wurde die Bausubstanz inzwischen erneuert.

Da die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke überwiegend als Grünfläche ausgebildet sind und die Grundstücke gleichmäßig angrenzen, hat sich hierdurch eine durchgehende Grünzone gebildet. Diese weist neben Ziergärten auch einen Bestand an größeren Bäumen auf.

Das Gelände besitzt keine ausgeprägte Topografie und befindet sich ca. 120 m über NN.



Bild 3: Luftbild mit Geltungsbereich (schwarze Balkenlinie)

5 Städtebauliches Konzept

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Zielsetzungen verfolgt:

- Vor dem Hintergrund der gesetzlich geforderten Innenentwicklung soll eine Nachverdichtung der teilweise großzügig bemessenen Grundstücke ermöglicht werden.
- Gleichzeitig werden jedoch Gebäude in ihrer Kubatur auf ein ortsbildverträgliches Maß begrenzt. Insbesondere große Mehrfamilienhäuser werden dabei in der bestehenden kleinteiligen Bebauungsstruktur kritisch gesehen.

- Die bestehende Bebauung mit ihrer klaren baulichen Fassung der Straßenräume soll auch in Zukunft gesichert werden.
- Insbesondere in dicht bebauten Siedlungsbereichen stellt die Bereitstellung von Parkraum ein erhebliches Problem dar. Stellplätze werden nicht auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen werden. Fahrzeuge werden in den öffentlichen Straßenraum verlagert, wo sie zu einer optischen Beeinträchtigung führen. Daher soll in Zukunft ausreichend Parkraum auf privaten Grundstücken bereitgestellt werden.

6 Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ubstadt-Weiher ist das Plangebiet als bestehende Wohnbaufläche enthalten. Der Bebauungsplan entspricht dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

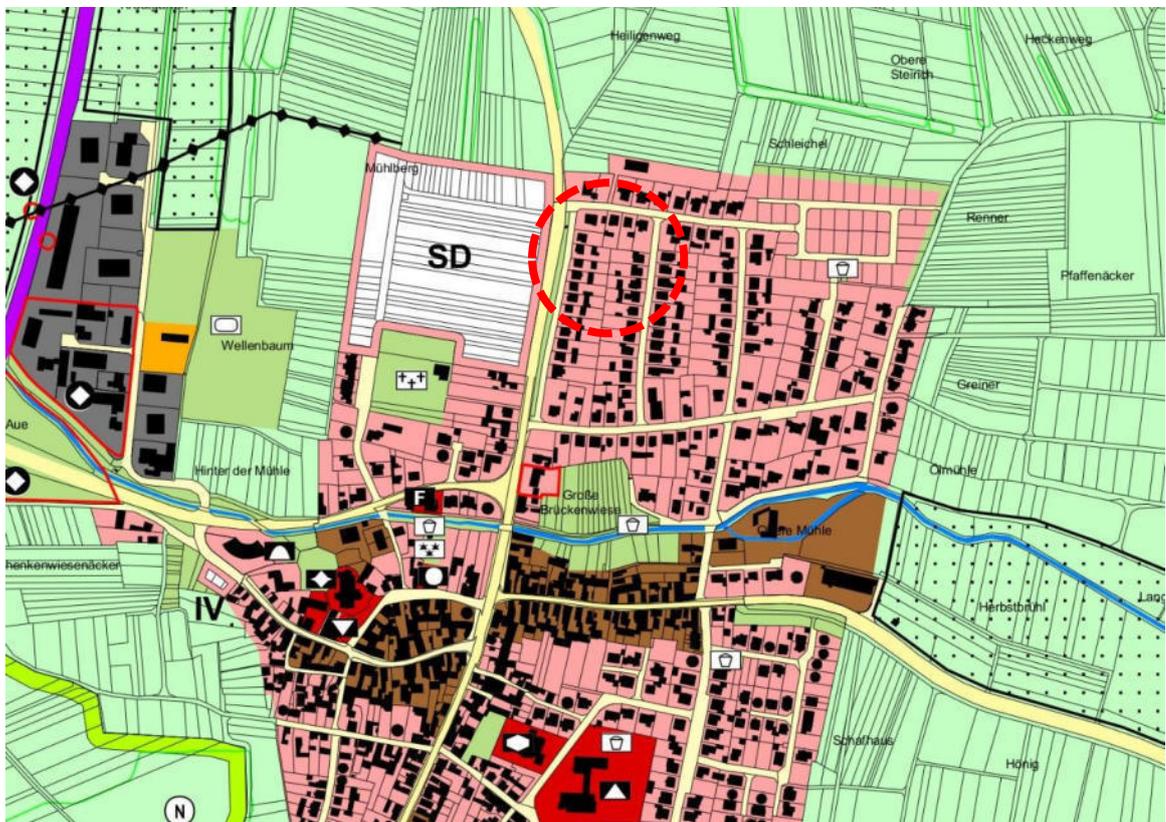


Bild 4: Flächennutzungsplan der Gemeinde Ubstadt-Weiher, Ausschnitt Stettfeld, mit Bereich des Plangebietes (rote Balkenlinie)

7 Schutzvorschriften und Restriktionen

7.1 Natura 2000-Gebiete

Natura 2000-Gebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereichs, noch werden sie außerhalb des Geltungsbereiches von der Planung tangiert.

7.2 Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Landschaftsschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope

Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Landschaftsschutzgebietes sowie gesetzlich geschützte Biotope befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereichs, noch werden sie außerhalb des Geltungsbereiches von der Planung tangiert.

7.3 Gewässer-/Grundwasserschutz

7.3.1 Offene Gewässer

Offene Gewässer befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereichs, noch werden sie außerhalb des Geltungsbereiches von der Planung tangiert.

7.3.2 Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich überschneidet sich nicht mit Wasserschutzgebieten.

7.4 Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ_{100}) wie auch eines Extrem-Hochwassers (HQ_{Extrem}).

7.5 Denkmalschutz

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

7.6 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt. Werden im Zuge von Bauarbeiten Bodenverunreinigungen angetroffen, sind unverzüglich die zuständigen Behörden zu unterrichten.

8 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage von Stettfeld und ist nahezu vollständig mit Wohn- oder Nebengebäuden überbaut. Weitere Nachverdichtungen können bereits auf Grundlage von § 34 BauGB genehmigt werden.

Mit Umsetzung der Planung wird der städtebauliche Rahmen für Nachverdichtungen auf den betroffenen Grundstücken geregelt. Somit wird die zusätzliche Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum ermöglicht, gleichzeitig wird eine unmaßstäbliche Überbauung der Grundstücke verhindert. Das Schutzgut Mensch ist nicht negativ betroffen.

In den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke 4529 und 4537 bestehen Grünstrukturen auf Gartenflächen, die – zusammen mit den angrenzenden Grundstücken - als Rückzugsraum für Tiere und Pflanzen fungieren. Auf dem Flurstück 4523 wurde dieser rückwärtige Grundstücksteil bereits zu großen Teilen überbaut.

Durch den Bebauungsplan wird ein angemessener Grünflächenanteil auf den Grundstücken gewährleistet. Gleichzeitig wird eine zukünftige Überbauung der Gartenzone mit Hauptgebäuden verhindert. Artenschutzrechtliche Belange sind bei allen Baumaßnahmen zu beachten. Auf eine explizite Untersuchung wurde jedoch verzichtet, da gegenüber der bestehenden planungsrechtlichen Grundlage hinsichtlich des Überbauungsgrades von keiner relevanten Veränderung auszugehen ist. Eine relevante Beeinträchtigung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist nicht zu erwarten.

Durch ihren Zuschnitt und ihre Nutzung weisen die Grundstücke im Plangebiet bereits einen relativ hohen Versiegelungsgrad, insbesondere durch versiegelte Freiflächen auf. Eine weitergehende Bebauung ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt teilweise zulässig. Mit Umsetzung der Planung wird der Überbauungsgrad definiert. Gegenüber dem Bestand ist bei Umsetzung der Planung nicht von einer relevanten Erhöhung des Versiegelungsgrades auszugehen. Das Schutzgut Boden ist somit nicht weitergehend betroffen.

Die vorherrschenden lehmigen Böden weisen eine mittlere Wasserdurchlässigkeit auf und leisten somit einen begrenzten Beitrag zur Grundwasserneubildung. Durch den bereits zulässigen erheblichen Versiegelungsgrad wird diese Grundwasserneubildung beeinträchtigt. Durch Umsetzung der Planung wird der zulässige Versiegelungsgrad definiert und ein Mindestmaß an unbebauten Freiflächen gewährleistet. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

Die Gemeinde Ubstadt-Weiher befindet sich im Übergangsbereich des Oberrheingrabens zum Kraichgau und weist i. A. warme Sommer und mäßig kalte Winter auf. Durch die überwiegend geringen bis mittleren Windgeschwindigkeiten ist die Durchlüftung mäßig. Der bestehende Versiegelungsgrad wirkt sich zusätzlich belastend auf das Lokalklima auf. Relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind durch Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

Die zulässigen Nachverdichtungen haben keinen Einfluss auf das Landschaftsbild wie auch auf das Ortsbild. Die bestehende Bauungsstruktur wird weitestgehend übernommen und weiterentwickelt. Eine Betroffenheit des Schutzgutes Landschaft liegt nicht vor.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine typische Maßnahme der Innenentwicklung, bei der zusätzlicher Wohnraum innerhalb bereits bebauter Gebiete ermöglicht, jedoch auf ein verträgliches Maß begrenzt wird. Durch dieses zusätzliche Angebot wird der Druck zu Ausweisung neuer Bauflächen im Außenbereich zur Linderung der hohen Nachfrage nach Wohnraum begrenzt. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche liegen nicht vor.

Kultur- und Sachgüter sind durch die Planung nicht betroffen.

Insgesamt ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Bei Nichtdurchführung der Planung wäre eine bauliche Nutzung auf Grundlage der bestehenden Rechtsgrundlage bereits zulässig.

9 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

9.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Quartier zwischen Schönigstraße und Kreuzstraße weist zu weiten Teilen eine homogene Bebauungsstruktur auf - mit einem zur jeweiligen Erschließungsstraße orientierten Wohngebäude und Nebengebäuden sowie einer anschließenden Gartenfläche im rückwärtigen Bereich. Die Grundstücke sind mit ca. 13 bis 15 m Breite schmal geschnitten, weisen jedoch eine Tiefe von teilweise über 40 m auf. Auf wenigen Grundstücken wurde die typische Nutzungsaufteilung der Grundstücke bereits aufgegeben und weitergehende bauliche Maßnahmen durchgeführt.

Die Grundstücke sind überwiegend nur mit einem Hauptgebäude überbaut, die bestehende Grundflächenzahl variiert daher zwischen 0,2 und 0,35. Hinzu kommen jedoch erhebliche versiegelte Flächen durch Nebenanlagen und Freiflächen, so dass der gesamte Versiegelungsgrad auf den Grundstücken je nach Grundstücksgröße zwischen 50 bis 80 % beträgt, in Einzelfällen auch darüber.

Die vorliegende Planung verfolgt die Zielsetzung, insbesondere in den rückwärtigen Grundstücksbereichen die bestehenden Nebenanlagen durch eine zusätzliche Wohnbebauung zu ersetzen. Dies bedingt eine Erhöhung der Grundflächenzahl, wobei ein Wert von 0,4 als ausreichend und maßvoll eingestuft wird. Eine weitergehende Versiegelung mit Freifläche, Zufahrten kann bis zu einer GRZ 0,8 umgesetzt werden. Damit ist eine hohe Ausnutzung der Grundstücksfläche möglich, gleichzeitig ist ein Mindestanteil von Versiegelungen freizuhalten und steht somit als Grünfläche zur Verfügung.

Das Plangebiet ist geprägt durch eine straßenzugewandte Bebauung mit ein bis zwei Vollgeschossen sowie einem ausgebauten Dachgeschoss. Entsprechend dieser bestehenden Bebauungsstruktur wird die Zahl der Vollgeschosse im vorderen Grundstücksteil auf zwei begrenzt. Im rückwärtigen Bereich werden untergeordnete Gebäude bevorzugt, so dass hier lediglich ein Vollgeschoss zulässig ist.

Zur weitergehenden Begrenzung der Kubatur werden Wand- und Gebäudehöhen festgesetzt. Entsprechend der Zahl der Vollgeschosse wird auch hierbei abgestaffelt. Im vorderen Grundstücksteil sind Gebäude mit einer Wandhöhe von maximal 7,50 m zulässig, womit zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss mit Kniestock möglich sind. Die Gebäudehöhe für Sattel- und Walmdächer wird dabei auf 12,0 m begrenzt, so dass keine übermäßig hohen Baukörper entstehen können. Für Gebäude mit Pult- oder Flachdach wird eine maximale Gebäudehöhe von 9,50 m als ausreichend erachtet. Für die rückwärtige Bebauung wird lediglich eine maximale Gebäudehöhe - unabhängig von der Dachform - von 8,50 m festgesetzt. Somit kann das zulässige Vollgeschoss mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss mit Flach- oder Pultdach oder einem ausgebauten stärker geneigten Dach kombiniert werden.

9.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches werden entlang der Erschließungsstraßen Baulinien festgesetzt, an die zwingend anzubauen ist. Dies dient zur Sicherung der bestehenden homogenen Baufluchten im gesamten Quartier.

Im rückwärtigen Bereich wird das Baufenster durch eine Baugrenze definiert. Somit ist gewährleistet, dass im hintersten Bereich der Grundstücke kein Hauptgebäude mehr entstehen können.

10 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

10.1 Äußere Gestaltung von Gebäuden

Die bestehende Bebauung entlang der Erschließungsstraßen im Quartier weist überwiegend traufständige Satteldächer mit deutlicher Neigung auf. Vereinzelt sind auch Walmdächer anzutreffen. Innerhalb des Geltungsbereiches wurde ein Neubau mit Flachdach errichtet. Da davon auszugehen ist, dass es in Zukunft – neben der Sanierung von Bestandsgebäuden – auch zu weiteren Ersatzneubauten kommt, sollen bewusst breitere gestalterische Möglichkeiten eingeräumt werden, so dass sich die sukzessive Erneuerung auch im Erscheinungsbild der Gebäude widerspiegeln kann. Aus diesem Grund sind neben Sattel- und Walmdächer auch Flach- und Pultdächer zulässig.

Für die rückwärtigen Bereiche werden ebenfalls keine strengen gestalterische Vorgaben gemacht. Auch hier sind somit Sattel-, Walm-, Flach- und Pultdächer zulässig. Diese Gebäude werden von den öffentlichen Straßen optisch kaum wahrgenommen werden.

10.2 Zahl der Stellplätze

Gemäß § 37 LBO ist je Wohnung ein geeigneter Stellplatz auszuweisen. Insbesondere im ländlichen Raum sowie in den Randbereichen von Ballungszentren ist jedoch eine hohe Pkw-Dichte festzustellen, die in zunehmenden Maß zu Problemen bei der Unterbringung des ruhenden Verkehrs führt. Hiervon betroffen sind insbesondere die Ortslagen, die auf den Kfz-Verkehr nur bedingt ausgerichtet sind.

Zwar ist der relative Pkw-Bestand in Ubstadt-Weiher je 1.000 Einwohner in den letzten Jahren nicht mehr erheblich gestiegen, durch ein stetiges Anwachsen der Bevölkerung in der Gemeinde hat die absolute Zahl der Kraftfahrzeuge dennoch erheblich zugenommen. Hinzu kommen verstärkte Pendlerbewegungen mit entsprechenden Verkehrsbewegungen.

Aus den genannten Gründen wird die Stellplatzforderung der Landesbauordnung als nicht ausreichend angesehen. Gemäß § 74 Abs. 2 LBO besteht für Gemeinden jedoch die Möglichkeit, bis zu zwei Stellplätze je Wohnung vorzuschreiben. Mit der vorliegenden Planung werden je Wohnung zwei Stellplätze vorgegeben.