

BEGRÜNDUNG (SATZUNG) IN DER FASSUNG 23. MAI 2016

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1. AUFGABE, NOTWENDIGKEIT UND ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANS	2
2. BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13 A BAUGB OHNE UMWELTPRÜFUNG	2
3. ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE UND RECHTLICHE VORGABEN	3
3.1. Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003	3
3.2. Natura 200 – FFH Gebietsmeldung (Naturschutzgesetz)	3
3.3. Biotope (Naturschutzgesetz)	3
3.4. Artenschutz (Bundesnaturschutzgesetz)	3
3.5. Altlasten (Bodenschutzgesetz)	4
3.6. Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiete	4
3.7. (Wasserhaushaltsgesetz/Wassergesetz)	4
3.8. Kreisstraße, Anbauverbot (Straßengesetz)	4
3.9. Friedhof, Abstand der Bebauung (Bestattungsgesetz)	4
3.10. Klimaschutz und Klimaanpassung	4
3.11. Vorbereitende Bauleitplanung	5
3.12. Verbindliche Bauleitplanung	5
4. BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE	5
5. PLANUNGSKONZEPT UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	6
5.1. Allgemeines	6
5.2. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	9
5.3. Begründung der örtlichen Bauvorschriften	11
5.4. Schallschutz (Fluglärm, Verkehrslärm)	13
6. ERSCHLIESSUNG	13
7. STATISTIK	14
8. BODENORDNUNG	14
9. KOSTEN	14

1. AUFGABE, NOTWENDIGKEIT UND ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Die Gemeinde Hügelsheim beabsichtigt den Bebauungsplan „Unten an der Landstraße I“ im Bereich der dort festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf zu ändern. Die Änderung erfolgt durch Neuaufstellung mit dem Titel „Östlich der Badener Straße“. Die Fläche für Gemeinbedarf wird aufgrund des fehlenden Bedarfs an derartigen Einrichtungen nicht mehr benötigt, sie kann deshalb einer Baulandentwicklung für Wohnbebauung zugeführt werden. Von Vorteil für die Entwicklung ist, dass sich die Fläche vollständig im Eigentum der Gemeinde befindet. Die beabsichtigte Bebauungsplanänderung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.

Zur Entwicklung der Fläche wurden im Jahr 2015 verschiedene Erschließungskonzepte und ein städtebaulicher Entwurf erstellt und dem Gemeinderat und der Öffentlichkeit vorgestellt. Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt nun den ausgewählten Entwurf. Bei der Planung zu beachten ist das 15 m Anbauverbot an die Kreisstraße nach Straßengesetz und die Einhaltung des 10 m Friedhofsabstands nach Bestattungsgesetz.

Die Erschließung soll über die Handwerkerstraße und die Fischerstraße erfolgen. Es werden ein kleiner Ring und eine Stichstraße ausgebildet. Fußwegebeziehungen zum Friedhof, zur Bushaltestelle an der Badener Straße (Kreisverkehr) und zur freien Landschaft im Nordwesten des Planungsgebiets werden berücksichtigt. Innerhalb des Planungsgebiets werden öffentliche Parkplätze vorgehalten.

Es können insgesamt ca. 13 Einzelhausgrundstücke und ca. 4 Doppelhausgrundstücke geschaffen werden. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt ca. 240 m² für Doppelhaushälften und ca. 450 m² bis 500 m² für Einzelhäuser.

Zur planungsrechtlichen Umsetzung des neuen Konzeptes für Wohnbebauung ist die Änderung des o.g. Bebauungsplans durch Neuaufstellung erforderlich.

Bezüglich der Bauformen (Dachform und Höhe der baulichen Anlagen) erfolgt die Anlehnung an den vorhanden bebauten Bestand und damit an die geltenden Festsetzungen für das angrenzende Wohngebiet im Bereich des noch gültigen Bebauungsplans „Unten an der Landstraße I“.

Eine Umlegung ist nicht erforderlich. Die Grundstücke können nach Heraustrennen der Verkehrsflächen mit Veränderungsnachweis aufgeteilt werden.

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst das gesamte Grundstück Flst.-Nr. 5953 (bisher Gemeinbedarfsfläche). Die Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen. Der Bebauungsplan „Unten an der Landstraße I“ einschließlich seiner 1. Änderung werden durch den vorliegenden Bebauungsplan „Östlich der Badener Straße“ innerhalb dessen Geltungsbereichs ersetzt.

2. BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13 A BAUGB OHNE UMWELTPRÜFUNG

Es handelt sich um eine Planänderung der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB. Die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 und 4 BauGB für ein beschleunigtes Verfahren sind erfüllt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 9.960 m².

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen.

Die Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden für solche Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in diesem Fall die Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht.

Auch im beschleunigten Verfahren ist das spezielle Artenschutzrecht (Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 und ggf. Ausnahmemöglichkeiten nach § 45 Abs. 7 Satz 4,5 und Satz 2 BNatSchG) bereits im Bebauungsplanverfahren zu prüfen. Eine solche Prüfung bzw. Einschätzung und Bewertung des Planungsgebiets in Bezug auf den Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Arten wurde durchgeführt. Siehe hierzu Ziffer 3.4 Artenschutz.

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 oder nach Landesrecht unterliegen. Dies ist hier nicht der Fall.

3. ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE UND RECHTLICHE VORGABEN

3.1. Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003

Die Fläche des Planungsgebiets ist im Regionalplan Mittlerer Oberrhein als Siedlung (Bestand) enthalten.

3.2. Natura 200 – FFH Gebietsmeldung (Naturschutzgesetz)

Das Planungsgebiet selbst ist weder Teil eines Natur- oder Landschaftsschutzgebiets noch eines flächenhaften Naturdenkmals. Auch grenzen keine solche Gebiete an das Planungsgebiet an.

3.3. Biotop (Naturschutzgesetz)

Im Geltungsbereich liegen keine nach § 32 LNatSchG-BW geschützten Biotop.

3.4. Artenschutz (Bundesnaturschutzgesetz)

Zum Bebauungsplan wurde durch das ILN Bühl, Institut für Landschaftsökologie und Naturschutz, im Februar 2016 eine Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung durchgeführt. Das Institut kommt dabei zu folgendem Ergebnis:

„Die in Baden-Württemberg vorkommenden Anhang IV-Arten wurden hinsichtlich potentieller Vorkommen im Vorhabensbereich abgeprüft. Eine Begehung am 27. Januar 2016 zur artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung ergab keine Hinweise auf Vorkommen von Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie.“

Bei den Vogelarten sind keine Vorkommen planungsrelevanter Arten zu erwarten. Es wird nicht damit gerechnet, dass im Vorhabenbereich Vögel brüten.

Nach derzeitigen Erkenntnissen werden für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten sowie für die nach Vogelschutzrichtlinie geschützten europäischen Vogelarten keine Verbotsbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 bis 4 ausgelöst.“

Weitere Maßnahmen oder Festsetzungen sind für den Bebauungsplan damit nicht notwendig.

3.5. Altlasten (Bodenschutzgesetz)

Altlasten sind nicht bekannt.

3.6. Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiete

3.7. (Wasserhaushaltsgesetz/Wassergesetz)

Der Fläche des vorliegenden Bebauungsplans liegt laut Hochwassergefahrenkarte nicht im Bereich eines 100-jährlichen Überschwemmungsgebietes. Damit sind keine weiteren Vorkehrungen oder Ausnahmen nach Wasserhaushaltsgesetz notwendig.

3.8. Kreisstraße, Anbauverbot (Straßengesetz)

Im Südwesten des Planungsgebiets grenzt die Kreisstraße 3731 an. Gemäß § 22 Straßengesetz (StrG) gilt an Kreisstraßen ein Anbauverbot von 15 m, gemessen ab dem Straßenrand. Die Anbauverbotszone liegt bei dem vorliegenden Planungskonzept weitgehend innerhalb einer öffentlichen Grünfläche. Die Anbauverbotszone ist nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

3.9. Friedhof, Abstand der Bebauung (Bestattungsgesetz)

Im Südosten grenzt der Friedhof der Gemeinde Hügelsheim an das Planungsgebiet an. Bereits im Vorfeld der Planung fanden Abstimmungen mit den zuständigen Behörden statt. Gemäß § 8 Abs. 1 Bestattungsgesetz (BestattG) ist bei der Errichtung von Gebäuden, die nicht den Friedhofszwecken dienen, ein Abstand von mindestens 10 m einzuhalten. Dieser ist nach den Erläuterungen zum Bestattungsgesetz von der Friedhofsgrenze ab zu berechnen. Die Parkplätze des Friedhofs zählen nicht dazu.

Das Planungskonzept sieht deshalb auf Höhe des Friedhofsbereichs mit Grabfeldern zunächst einen 5,0 m breiten Streifen mit Bepflanzung und öffentlichem Weg vor. Danach beginnt das private Baugrundstück. Der festgesetzte Baubereich für Gebäude berücksichtigt den erforderlichen 10 Abstand, der in der Planzeichnung nachrichtlich aufgenommen ist. Im Bereich der Friedhofsparkplätze ergibt sich die Notwendigkeit des 10 m Abstandes nicht.

3.10. Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die BauGB-Klimanovelle 2011 wurden zur Stärkung des Klimaschutzes u.a. eine Klimaschutzklausel (§ 1 Abs. 5 Satz 2), sowie ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt. Die Klimaschutzklausel erweitert die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und aus Kraft-Wärme-Kopplung, fügt Sonderregelungen für die Windenergienutzung ein und erleichtert insbesondere die Nutzung von Fotovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden. Klimaschutz und Klimaanpassung sind nunmehr ausdrücklich abwägungsrelevante Belange in der Bauleitung und daher im Verhältnis zu den anderen Belangen der Bauleitplanung gleichberechtigt gegeneinander und untereinander sachgerecht abzuwägen. Eine Planungspflicht wird dadurch allerdings nicht ausgelöst.

Mit dem Bebauungsplan sollen keine weiteren Festsetzungen zur zwingenden Nutzung regenerativer Energien getroffen werden. Die weitere Entscheidung, welche Energiestandards letztendlich auf dem Baugrundstück eingesetzt werden, soll den Bauherren vorbehalten bleiben. Der Nutzung von regenerativen Energien stehen keine Festsetzungen entgegen oder erschweren diese. Im Rahmen der Hinweise wird auf die zwingenden Vorgaben des Energiefachrechts verwiesen.

Die Vorgaben des Bebauungsplanes ermöglichen eine den Klimaschutzziele entsprechende Bebauung des Grundstücks.

3.11. Vorbereitende Bauleitplanung

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim Hügelsheim ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dargestellt. Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.12. Verbindliche Bauleitplanung

Eine verbindliche Bauleitplanung liegt für das Planungsgebiet vor. Derzeit gilt dort der Bebauungsplan „Unten an der Landstraße I“ In Kraft seit dem 08.06.2001 sowie seine 1. Änderung“, in Kraft seit dem 29.08.2003. Für die Gemeinbedarfsfläche waren folgende städtebaulich relevante Festsetzungen getroffen:

Zweckbestimmung: Mehrzweck-, Sporthalle, Seniorenwohnen, Spielplatz, Kindergarten.

Gebäudehöhe: max. 136,0 ü.NN, die dort anzutreffende Geländehöhe liegt im Mittel bei ca. 121,70 m ü.NN. Die festgesetzte Höhe entspricht somit einer zulässigen Gebäudehöhe von ca. 14,30 m.

Aus städtebaulicher Sicht soll sich anstelle der Gemeinbedarfsfläche nun eine Wohnbebauung entwickeln, die sich in Bezug auf die städtebaulich relevanten Vorgaben an die vorhandene benachbarte Bebauung im Gebiet „Unten an der Landstraße I“ anlehnt.

4. BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE

Das Planungsgebiet liegt in Hügelsheim an der Badener Straße (K 3731) am südöstlich Ortseingang in Friedhofsnahe. Es handelt sich um ein weitgehend ebenes Gelände, welches derzeit als Grünfläche genutzt wird. Im Norden und Nordwesten grenzt die bestehende Bebauung des Bebauungsplans „Unten an der Landstraße I“ an. In der Regel sind dort ein- bis zweigeschossige Gebäude anzutreffen. Bis auf wenige Ausnahmen handelt es sich um Ein- und Zweifamilienhäuser. Im Nordwesten grenzt das Planungsgebiet an die freie Feldflur.

Im Südwesten verläuft die Badener Straße (Kreisstraße 3731). Das Planungsgebiet kann über den bestehenden Kreisverkehr dort und im weiteren Verlauf über die Handwerkerstraße und die Fischerstraße erschlossen werden.

Im Nordosten grenzen die noch nicht belegten Bestattungsfelder, im Südosten die Parkplätze des Friedhofs an das Planungsgebiet an.

Zur Deckung des Gemeinbedarfs hätten auf dem Areal bis dato Mehrzweckhalle, Seniorenheim, Spielplatz oder Kindergarten realisiert werden können. Zwischenzeitlich wurden im Gemeindegebiet für Senioren eine Wohnanlage (Betreutes Wohnen) errichtet, darüber hinaus ist der Bedarf an Spielplätzen und Kindergartenplätzen in einem ausreichenden Maß gedeckt, so dass die vorliegende Fläche für den Ge-

meinbedarf nicht benötigt wird. Ein weiteres Vorhalten der Fläche für Zwecke des Gemeinbedarfs ist deshalb nicht erforderlich. Für den Fall, dass künftig doch ein weiterer Bedarf an Gemeinbedarfsflächen notwendig werden sollte, stehen auf dem gemeindeeigenen Grundstück, Flst. Nr. 4856 ausreichend Flächen (Flächengröße 73.914,00 m²) zur Verfügung.

5. PLANUNGSKONZEPT UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

5.1. Allgemeines

Die Nutzungsart und das Maß der Nutzung wird analog zum angrenzenden bestehenden Baugebiet festgesetzt. Denn die Baukörper und die zulässigen Kubaturen sollen sich an die bestehende Bebauung im Bereich des im Norden angrenzenden Baugebiets „Unten an der Landstraße I“ orientieren, damit in der Summe eine gewisse Homogenität der Gestaltung – gerade im Nahbereich des Friedhofs – sichergestellt wird.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die im Gebiet „Unten der Landstraße I“ geltenden und die für das Gebiet „Östlich der Badener Straße“ vorgeschlagenen Festsetzungen.

	„Unten an der Landstraße I“ für Wohnbebauung Kurzform	„Östlich der Badener Straße“ vorgeschlagene Festsetzungen für Wohnbebauung
Art der Nutzung	WA Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind <u>nicht zulässig</u> <ul style="list-style-type: none"> - Betriebe des Beherbergungsgewerbes - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - Anlagen für die Verwaltung - Gartenbaubetriebe - Tankstellen Anlagen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind <u>nicht zulässig</u> <ul style="list-style-type: none"> - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke 	WA Es werden dieselben Einschränkungen und Ausschlüsse vorgenommen wie im angrenzenden Baugebiet.
Maß der Nutzung GRZ Traufhöhe / Firsthöhe bezogen auf Straßenhöhe	0,4 Im Gebietsinneren: bei SD, DN 30°- 45° TH 6,2 m FH 10,5 m	0,4 Diese Vorgaben werden einheitlich für das gesamte neue Baugebiet übernommen.

	<p>bei PD, DN 7°- 20° TH 7,5 m FH 9,5 m</p> <p>am Ortsrand: bei SD, DN 30°-45° TH 4,5 m FH 8,5 m</p> <p>bei PD, DN 7°-20° TH 5,5 m FH 7,0 m</p>	<p>Zusätzlich wird das Zeltdach als Dachform aufgenommen.</p> <p>Auf eine Abstufung der Höhe zum Gebietsrand auf eine eingeschossige Bauweise wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan bewusst verzichtet.</p>
Zahl der Vollgeschosse	Nicht festgesetzt	Nicht festgesetzt
Bauweise	Offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Anzahl der Wohneinheiten	max. 3 je Einzelhaus max. 2 je Doppelhaushälfte	max. 3 je Einzelhaus max. 2 je Doppelhaushälfte
Überbaubare Grundstücksfläche	Baugrenzen als Briefmarken Überschreitungen als Ausnahme zulässig	Baugrenzen als Bänder Überschreitungen für Balkone und Terrassen zulässig
Stellung der baul. Anlagen	Durch Planeintrag festgesetzt	Durch Planeintrag festgesetzt
Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze	<p>Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb dafür im Plan mit „Ga“ gekennzeichneten Flächen zulässig.</p> <p>Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wurden hier weitere Erleichterungen vorgenommen.</p> <p>Tiefgaragen sind möglich.</p>	<p>Garagenbereiche werden großzügig bis zur rückwärtigen Baugrenze festgelegt. Dabei wird ein Abstand zur Straße gesichert, der das Aufstellen von PKW vor den Garagen ermöglicht.</p> <p>Stellplätze sind darüber hinaus bis zu einer Tiefe von 6,5 m gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie zulässig.</p> <p>Tiefgaragen sind generell auf dem gesamten Grundstück zulässig.</p>
Nebenanlagen	Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straße und Baugrenze und auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen nicht zulässig.	<p>Generell zulässig auf dem gesamten Grundstück.</p> <p>Die Größe wird auf insgesamt 25 m³ pro Baugrundstück begrenzt.</p>

Maßnahmen zum Artenschutz	Bisher nicht enthalten	Aufgrund des Ergebnisses der artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung nicht erforderlich.
Pflanzgebote und Pflanzliste	<p>Einzelbäume entlang öffentlicher Verkehrsflächen</p> <p>Mit Pflanzgeboten belegte Flächen</p> <p>Pro angefangene 2 Ar Bauplatzfläche mindestens 1 Baum</p> <p>Unterirdische Bauwerke z.B. Tiefgaragen sind extensiv zu begrünen.</p> <p>Pflanzliste mit Bäumen und Sträuchern</p>	<p>Einzelbäume auf öffentlichen Verkehrsflächen werden festgesetzt.</p> <p>Pflanzgebote werden lediglich in Richtung Friedhof und zum Außenbereich definiert.</p> <p>Pro Grundstück ist mind. 1 mittelgroßer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.</p> <p>Wird übernommen</p> <p>Wird übernommen</p>
Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers	Duldung von Stützbauwerken der Erschließung auf den privaten Baugrundstücken.	Wird übernommen
Höhenlage des Geländes	Angleichung der Vorgartenflächen auf Straßenniveau.	Wird übernommen
Fassaden	<p>Verkleidungen aus Blech, Kunststoffen und anderen Werkstoffen nicht zulässig.</p> <p>Farben der Erdfarbenskala</p> <p>Vorgaben für Doppelhäuser</p>	<p>Es wird kein Regelungsbedarf gesehen, die Vorgaben entfallen</p> <p>Vorgaben werden übernommen.</p>
Dächer Dachform und Dachneigung	Satteldach DN 30° bis 45° Pultdach DN 7°-20°	Vorgaben werden übernommen. Zudem wird Zeltdach mit einer Dachneigung von 7° bis 20° aufgenommen.
Dachgauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten	Je Dachseite nur eine Gaubenform	Vorgaben werden übernommen.

	Länge der Aufbauten je Hauseinheit insgesamt max. ½ Dachlänge Abstände zum Giebel und zum Ortgang 1,0 m	
Dacheindeckung	Rot, rotbraun bis schwarz, nicht glänzend Solaranalgen bis zu 2/3 einer Dachseite zulässig	Vorgaben werden übernommen.
Nebenfirste – Zwerchgiebel und Winkelbau	Untergeordnete Nebenfirste zulässig Max. Breite vorgegeben Abstand zum First 1,0 m Gleiche Neigung wie das Hauptdach	Es wird kein Regelungsbedarf gesehen, die Vorgaben entfallen.
Einfriedungen	Nur Holzlatenzäune oder als beidseitig eingewachsenes Knotengeflecht	Vorgaben werden übernommen und um heimische Hecken ergänzt.
Gestaltung der unbebauten Flächen	Gärtnerisch anlegen Garagenvorflächen befestigen Offenen Stellplätze mit Rasengittersteinen o.ä. Vorgartenflächen max. die halbe Grundstückslänge, max. jedoch eine Länge von 10 m, usw.	Vorgartenflächen sind gärtnerisch anzulegen. Alle anderen Vorgaben entfallen.
Außengestaltung und Elektrische Anlagen	Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig	Vorgabe wird für entbehrlich gehalten und entfällt.
Niederspannungsfreileitungen	unzulässig	Vorgabe wird übernommen.
Stellplätze	1,5 pro Wohnung, bei Bruchzahlen ist aufzurunden.	Vorgabe wird übernommen.
Versickern von Niederschlagswasser	Bisher nicht enthalten	Wird aufgrund des modifizierten Trennsystems in Hügelsheim festgesetzt

5.2. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung: Es ist ein Allgemeines Wohngebiet geplant. Von daher wird die Nutzungsart als solche festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig. Damit werden gerade auch, unter Rücksicht auf den im Südosten des Planungsgebiets angrenzenden Friedhof, alle Nutzungen mit einem potentiell höheren Störgrad ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, um den Charakter des klassischen Wohngebiets zu wahren.

Maß der baulichen Nutzung: Das Maß der Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Höhe der Gebäude (Traufhöhe, Firsthöhe) vorgegeben. Die Grundflächenzahl beträgt wie bei Allgemeinen Wohngebieten üblich 0,4. Für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 Nr. 1 und 2 BauNVO (Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen) darf die Grundflächenzahl bis 0,6 überschritten werden. Das entspricht dem üblichen Maß. Für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 Nr. 3 BauNVO (bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) darf die Grundflächenzahl bis höchstens 0,8 überschritten werden. Damit ergibt sich der für mögliche unterirdische Tiefgaragen erforderliche Spielraum.

Aus städtebaulicher Sicht soll für das Gebiet eine einheitliche zweigeschossige Höhenentwicklung gelten, die auch im Gebietsinneren des Bebauungsplans „Unten an der Landstraße I“ anzutreffen ist. Heutzutage sind zweigeschossige Bauformen üblich. Zur Einhaltung einer gewissen Homogenität bei den Gebäudehöhen und der Dachlandschaft werden die Festsetzungen analog zum Bebauungsplan „Unten an der Landstraße I“ getroffen. Danach sind für Gebäude mit Satteldach eine Traufhöhe von 6,2 m und eine Firsthöhe von 10,5 m zulässig. Für Gebäude mit Pultdächer sind eine Traufhöhe von 7,5 und eine Firsthöhe von 9,5 m zulässig. Aus gestalterischen Gründen wird für Pultdächer im oberen Geschoss ein Zurückspringen der Außenwand festgesetzt. Damit kann eine aufsteigende zu hohe Wand vermieden werden. Lediglich die derzeit in der Architektur häufig anzutreffenden Zeltdächer werden als zulässige Dachform ergänzt. Auch die Überschreitungsregelungen werden übernommen. So sind annähernd gleiche Vorgaben für die Bebauung maßgebend. Die nach den derzeit geltenden Festsetzungen für den Gemeinbedarf mögliche Höhenentwicklung des Gebäudes von 14,3 m wird damit um 3,8 m unterschritten.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche: Es gilt die offene Bauweise. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Die überbaubare Grundstücksfläche wird bandartig entlang der Verkehrsflächen mit einem Abstand von 4,0 bis 7,0 m festgesetzt. Die Bautiefe beträgt in der Regel 13,0 m. Zudem werden Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenze für Balkone und Terrassen vorbereitet, sofern ein bestimmtes Maß eingehalten wird.

Stellung der baulichen Anlage: In Anlehnung an den dörflichen Charakter sind sowohl giebel- als auch traufständige Gebäude im Planungsgebiet möglich.

Tiefgaragen, Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen: Tiefgaragen sollen auf den gesamten Grundstücksflächen zulässig sein. Es ist zwar nicht zu erwarten, dass für das klassische Wohngebiet Tiefgaragen tatsächlich gebaut werden. Die Option soll aber analog des Bebauungsplans „Unten an der Landstraße I“ offenbleiben. Die Zulässigkeit von Tiefgaragen ist aus gestalterischen Gründen aber an eine Erdüberdeckung und Bepflanzung gebunden. Dies gilt für die nicht überbauten Teile, mit Ausnahme der Zufahrten. Dabei darf die fertige Geländehöhe max. 0,5 m über der Höhe der Straßenachse liegen.

Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der für sie in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen zulässig. Diese Flächen sind großzügig bemessen und analog der 1. Änderung des Bebauungsplans „Unten an der Landstraße I“ bis zur rückwärtigen Baugrenze ausgedehnt. Stellplätze sind darüber hinaus bis zu einer Tiefe von 6,5 m gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Somit bestehen ausreichend Möglichkeiten, den ruhenden Verkehr auf den privaten Baugrundstücken unterzubringen. Auf Höhe des vorhandenen Parkplatzstreifens entlang der Fischerstraße kann es keine Mög-

lichkeit zur Erschließung der neuen Baugrundstücke geben. Zur Sicherstellung wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt in die Planzeichnung aufgenommen.

Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Baugrundstücks dienen, sind auf dem gesamten Baugrundstück, mit Ausnahme der festgesetzten Pflanzflächen, zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von 1,0 m einzuhalten und die Größenordnung wird in der Summe auf 25 m³ pro Baugrundstück begrenzt. In der Praxis zeigt sich, dass Nebenanlagen wie z.B. Garten- und Geräteschuppen, Holzlagerplätze, Fahrradabstellmöglichkeiten, Spieleinrichtungen, usw. auf den Baugrundstücken erforderlich sind. Diese sollen deshalb ohne große Einschränkungen auf den Bauplätzen auch zulässig sein.

Zahl der Wohneinheiten: Pro Einzelhaus sind höchstens drei Wohnungen zulässig. Pro Doppelhaushälfte sind höchstens zwei Wohnungen zulässig. Die Festsetzung der Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude ist aus dem benachbarten Bebauungsplan übernommen und eine wesentliche städtebauliche Festsetzung, die den Charakter eines Wohngebiets beschreibt und sichert. Ziel ist es, den vorhandenen Charakter der Wohnsiedlung mit den Zwei- bis Dreifamilienhäusern auch für das neue Plangebiet zu sichern.

Grünordnerische Festsetzungen: Die in der Tabelle aufgeführten Pflanzfestsetzungen auf den privaten Baugrundstücken dienen der Durchgrünung und Auflockerung des Baugebiets. Die auf den öffentlichen Verkehrsgrünflächen festgesetzte Bäume dienen als Begleitgrün und der optischen Einengung des Straßenraums. Die Pflanzfestsetzungen auf privaten Grundstücken und öffentlichen Verkehrsgrünflächen leisten ferner einen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas und der Lebensraumsituation für einige Tierarten des Siedlungsraums. Die Pflanzliste ist dabei aus dem Bebauungsplan „Unten an der Landstraße I“ übernommen.

Höhenlage des Geländes: Die Vorgartenfläche sollen zur Vermeidung von gestalterisch nicht gewünschten Stützmauern entlang öffentlicher Verkehrsflächen auf derselben Höhe liegen wie die Straßen. Es ist deshalb erforderlich, das Gelände des Vorgartenbereichs auf die Höhenlage der Straße anzupassen.

5.3. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Gebäudegestaltung: Analog zur bestehenden Bebauung werden geneigte Dächer vorgeschrieben. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind möglich, um die Wohnqualität der Dachgeschosse zu erhöhen. Um die neue Bebauung in das bestehende Ortsbild einzufügen werden die Art und Größe der Dachaufbauten beschränkt. Um nicht zu unruhige Dachflächen zu erhalten ist auf jeder Dachfläche nur eine Gaubenart zulässig. Die Vorschriften, bei Doppelhäusern eine einheitliche Dach- und Fassadengestaltung sowie Traufhöhe zu erreichen, werden aus gestalterischen Aspekten zur Vermeidung von Verunstaltungen aufgenommen. Die Möglichkeit teilweise Flachdach zu realisieren ist im angrenzenden Bebauungsplan enthalten und soll auch hier gelten. Dabei dürfen lediglich 30 % der überbaubaren Grundstücksfläche mit Flachdach ausgeführt werden. Somit ist beispielsweise ein eingeschossiger Anbau mit Flachdach möglich. Außerdem können so bei Pultdächern individuelle Freiräume (Dachterrassen) gestaltet werden.

Die Vorschriften zur Dacheindeckung werden aufgenommen, um einerseits die Korrespondenz zum bestehenden Baugebiet zu sichern (dort gelten dieselben Vorgaben) und andererseits gegenüber dem Friedhof im Bereich der gedeckten Farben zu bleiben.

Zulässig sind danach Ziegel und Dachsteine in nicht glänzenden Materialien in den Farben rot bis rotbraun, hell bis mittelgrau sowie begrünte Dächer. Kupfer-, zink- und bleigedachte Dächer sind nicht zugelassen, sofern sie nicht durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise (z.B. dauerhafte nicht glänzende Lackierung) gegen Verwitterung und damit eine Auslösung von Metallbestandteilen behandelt werden. Untergeordnete Dachflächen wie Gauben, Eingangsüberdachungen und Erker sind hiervon ausgenommen. Umwehrungen der Dacheinschnitte dürfen nicht über die Dachflächen hinausragen. Für Doppelhäuser ist eine einheitliche Dachdeckung zu wählen. Verglasungen für Wintergärten sowie Solaranlagen sind zugelassen.

Um ein einheitliches Gestaltungsbild sicher zu stellen sind Doppelhäuser mit derselben Dachneigung zu errichten. Eine gemeinsame Planung von Doppelhäusern wird deshalb empfohlen.

Einfriedungen: Gestaltungsvorgaben für Einfriedungen werden analog des Bebauungsplans „Unten an der Landstraße I“ aufgenommen. Danach sind Holzlattenzäune mit einer Höhe von 0,8 m zulässig. Ergänzt wird die Festsetzung um die Zulässigkeit von heimischen Hecken. Zu öffentlichen Flächen ist ein Abstand von 0,5 m einzuhalten.

Gestaltung der unbebauten Flächen: Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Vorgärten (Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze) dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Diese Vorgaben werden aus gestalterischen Gründen aufgenommen, um ein einheitliches Erscheinungsbild der Vorgärten und unbebauten Grundstücksflächen zu sichern.

Niederspannungsfreileitungen: Das Mittel- und Niederspannungs-Stromversorgungsnetz sowie Telekommunikationsfreileitungen sind erdverkabelt auszuführen. Es ist das städtebauliche und gestalterische Ziel der Planung, dass im Gebiet keine Freileitungen errichtet werden.

Stellplätze: Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird auf 1,5 erhöht. Bei Bruchzahlen ist aufzurunden. Mit den Regelungen kann sichergestellt werden, dass die üblicherweise in den Haushalten vorzufindenden Fahrzeuge auf den Grundstücken untergebracht werden. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen bestehen zwar einzelne Abstellmöglichkeiten für Pkw, diese sollen allerdings dem Besucherverkehr vorbehalten bleiben. Es ist deshalb erforderlich, dass für den privaten ruhenden Verkehr auch eine ausreichende Abstellmöglichkeit auf den privaten Grundstücken zur Verfügung gestellt wird. Bei der möglichen Anzahl an Wohneinheiten wäre der öffentliche Straßenraum ansonsten nicht in der Lage, den ruhenden Verkehr aus den Wohngebäuden zusätzlich aufzunehmen. Erschwert wird die verkehrliche Situation durch die geplanten Querschnitte von 5,5 m und die Stichstraße, die nur teilweise für das Wenden von Fahrzeugen ausgelegt ist. Es ist deshalb sicher zu stellen, dass nicht der private ruhende Verkehr die Wende- oder Durchfahrtmöglichkeit blockiert. Insofern ist die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit aus städtebaulichen und verkehrlichen Gründen zur ordentlichen Unterbringung der privaten Pkw auf den Grundstücken und zur Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich. Dabei besteht die Möglichkeit, dass die Ausnutzung (Anzahl der Wohneinheiten) möglicherweise durch den notwendigen Stellplatznachweis reguliert wird.

Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickerung von Niederschlagswasser: Auf den privaten Baugrundstücken sind Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser herzustellen. Nach § 45b, Abs. 3 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) soll Niederschlagswasser

von Grundstücken, die bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, versickert oder ortsnah in ein oberirdisches Gewässer abgeleitet werden, wenn dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Aufgrund des Wassergesetzes und um Abwasseranlagen zu entlasten und den Wasserhaushalt zu schonen sieht das Entwässerungskonzept für das Planungsgebiet eine Versickerung des auf den Dachflächen und sonstigen Baugrundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken selbst vor. Es ist deshalb durch geeignete technische Maßnahmen sicherzustellen, dass eine Versickerung stattfinden kann. Die Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers soll i. d. R. über eine 30 cm starke, mit Rasen bewachsene Mutterbodenschicht oder über von seiner Reinigungswirkung gleichwertige Substrate erfolgen. Aufgrund des Bodenschutzes können Garagenvorflächen und Tiefgaragenzufahrten aufgrund möglicher Belastungen an das Abwassersystem angeschlossen werden.

Es sind die einschlägigen technischen Regelwerke einzuhalten und Arbeitsblätter zu berücksichtigen z.B. DWA-Regelwerkes Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser). Auf die Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsbereichen der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (LfU) wird verwiesen. Zudem ist sicherzustellen, dass die Planung so vorgenommen wird, dass durch die Versickerung des Niederschlagswassers die benachbarten Grundstücke und Gebäude nicht beeinträchtigt werden. Die im Bebauungsplan festgesetzte Versickerung ist nach Wasserrecht erlaubnisfrei.

Aufgrund der Tatsache, dass die Niederschlagswasserbeseitigung auf dem eigenen Grundstück stattfindet und das Niederschlagswasser auch nicht durch Überlauf an die öffentliche Kanalisation angeschlossen ist, fallen gemäß Abwassersatzung der Gemeinde Hügelsheim keine Gebühren für die Niederschlagswasserbeseitigung an.

5.4. Schallschutz (Fluglärm, Verkehrslärm)

Das Planungsgebiet liegt nicht im Lärmschutzbereich des Flughafens Karlsruhe / Baden-Baden. Danach sind keine Vorkehrungen zum Schutz vor Fluglärm zu treffen.

Das Planungsgebiet grenzt im Südwesten an die Hauptstraße (Kreisstraße 3731) an. Der bereits errichtete Kreisverkehr bewirkt durch die Geschwindigkeitsreduzierung eine Reduktion der Lärmimmissionen. Nach Auffassung des LRA Gewerbeaufsicht könnte auf der K 3731 zusätzlich eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h erfolgen. Die Erstellung eines Lärmgutachtens erscheint seitens der Gewerbeaufsicht nicht erforderlich. Auch aufgrund des Anbauverbots von 15 m (nachrichtlich in der Planzeichnung enthalten) wird mit den Baubereichen ein ausreichender Abstand zur Lärmquelle der K 3731 eingehalten.

6. ERSCHLIESSUNG

Zur verkehrlichen Erschließung des Planungsgebiets werden eine Ringstraße mit Anschluss an die Handwerkerstraße und an die Fischerstraße und eine Stichstraße mit Anschluss an die Fischerstraße realisiert. Die Ringstraße liegt dabei mit ihrem Anschluss relativ dicht am bestehenden Kreisverkehr. Allerdings wird das Verkehrsaufkommen nicht besonders hoch sein, so dass ein Rückstau in den Kreisverkehrsplatz nicht zu erwarten ist. Die Ringstraße kann mit Feuerwehr- und Müllfahrzeugen befahren werden. Im Bereich der Strichstraße gibt es keine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge. Für die dort geplanten vier Gebäude sind die Mülltonnen an der Fischerstraße für die Entleerung bereit zu stellen. Ge-

sonderte Müllstandorte werden nicht für erforderlich gehalten, da an der Fischerstraße ausreichend breite Flächen zur Aufstellung zur Verfügung stehen. Die Straßen sollen als gemischt genutzte Verkehrsflächen mit einer Breite von 5,5 m hergestellt werden. Die Fußwege erhalten eine Breite von 2,5 m.

Das Planungskonzept sieht 19 öffentliche Parkplätze vor. Damit können die an der Fischerstraße durch die neue Stichstraße entfallenden Parkplätze ersetzt sowie weitere Besucherparkplätze auch für den Friedhof im Planungsgebiet bereitgehalten werden. Gerade die Besucherplätze für den Friedhof sind in der Nähe des Kreisverkehrsplatzes angeordnet und über die Ringstraße und einen Fußweg an den Friedhof angebunden.

Die Entsorgung des Plangebietes erfolgt im modifizierten Mischsystem an das bestehende Abwassernetz in der Handwerkerstraße und Fischerstraße. Modifiziertes Mischsystem bedeutet, dass das Schmutzwasser auf die Kläranlage geleitet wird und das anfallende Oberflächen- Niederschlagswasser der privaten Grundstücksflächen auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht werden muss. Siehe hierzu Ausführungen in Ziffer 5.3 unter Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser.

Das anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen soll, sofern von der Flächengröße möglich, in den angrenzenden öffentlichen Grünflächen zur Versickerung gebracht werden.

Die Versickerung von unbelastetem Oberflächen-, Niederschlagswasser hat über eine 30 cm mächtige belebte Bodenschicht zu erfolgen. Maßgebend ist hierfür die ATV 138 A bzw. die jeweils gültigen gesetzlichen Bestimmungen.

7. STATISTIK

Größe des Geltungsbereichs	9.960 m ²
Verkehrsflächen (einschl. 935 m ² Verkehrsgrün und 19 öffentliche Parkplätze)	2.716 m ²
Bauflächen	7.244 m ²
Anzahl der geplanten Baugrundstücke	ca. 13 Einzelhäuser (EZ) ca. 4 Doppelhaushälften (DHH)
Durchschnittliche Grundstücksgröße	ca. 240 m ² für DHH ca. 450 m ² – 500 m ² pro EZ

8. BODENORDNUNG

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich. Die Verkehrsflächen und Grundstücke können durch Veränderungsnachweis gebildet werden.

9. KOSTEN

Die Gemeinde wird die Kosten für die Erschließung vorfinanzieren und sich die entstandenen Kosten durch den Verkauf der Grundstücke refinanzieren.