

Bebauungsplan "Unten an der Landstrasse II"

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Fassung vom 14.03.2011

1. Erforderlichkeit der Planung

Die Gemeinde Hügelsheim ist seit Mitte 2007 intensiv bemüht, die Nahversorgung sicherzustellen und im Rahmen der Grundversorgung zu verbessern. Ansiedlungsinteresse von verschiedenen Lebensmittelmärkten besteht. In Folge dieser Entwicklung und einem weiteren erkennbaren Bedarf an Bauflächen für Gewerbe und Wohnen, fasste der Gemeinderat in seiner Sitzung am 18.05.2009 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans "Unten an der Landstrasse II".

Die Planung und Ausführung des Gebietes "Unten an der Landstrasse II" dient in erster Linie zur Deckung und Entwicklung des örtlichen Wohnflächenbedarfs (Eigenbedarf) und der Ansiedlung von wohnverträglichem Gewerbe (Eigenbedarf). Weiter dient der Bebauungsplan der Sicherung und Entwicklung eines ausgewogenen und zeitgemäßen Nahversorgungsangebotes im Rahmen der örtlichen Grundversorgung. Es wurde eine Markt- und Standortuntersuchung für den Einzelhandel der Gemeinde Hügelsheim der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH – GMA – vom Juli 2009 beauftragt. Das Gutachten ist Anlage der Satzung zum Bebauungsplan und kann bei der Gemeindeverwaltung Hügelsheim eingesehen werden.

Die Bundesstraße B 36 ist die Hügelsheimer Hauptstraße. Der beabsichtigte Kreislauf soll zu einer klaren Trennung „Verkehr außerhalb der Ortslage“ und „Verkehr innerhalb der Ortslage“ führen. Beabsichtigt ist eine Verbesserung der Verkehrssicherheit innerhalb der Ortslage durch Verminderung der gefahrenen Geschwindigkeiten und einer Verstärkung des Verkehrsflusses sowie eine Verbesserung der Ausfahrt aus dem GE „Am Hecklehamm“.

2. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unten an der Landstraße II“ ist im gemeinsamen Flächennutzungsplan für die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim/Hügelsheim als Mischgebiet (M) und Wohnen (W) dargestellt. Der Bebauungsplan kann weitgehend aus dem genehmigten Flächennutzungsplan vom 22.04.2006 entwickelt werden. Für die geringfügige Änderung ist ein Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans eingeleitet worden. Aus der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen gemischten Baufläche (M) wird ein Teilgebiet im Bereich zur Bundesstraße B 36 eine Sondergebietsfläche für großflächigen Einzelhandel und eine Fläche für ein eingeschränktes Gewerbegebiet.

Die überplante Fläche ist im aktuellen Regionalplan Mittlerer Oberrhein als künftige Siedlungsfläche für Wohnen und Gewerbe ausgewiesen.

Das Entwicklungsgebot wird gewahrt.

Der überwiegende Teil des Geltungsgebietes ist landwirtschaftlich genutzte Fläche und ist bisher nicht überplant worden (Außenbereich gem. § 35 BauGB). Die zu überplanende Fläche steht teilweise im Eigentum des Bundes/Landes (B 36).

3. Geltungsbereich - Bestand, Größe und Umgebung

Die Fläche des Plangebiets (Geltungsbereich) beträgt brutto ca. 3,7 ha (einschließlich öffentlicher Verkehrsflächen). Das Plangebiet wird im Nordwesten durch die Hauptstrasse (B 36) und nach Südosten durch einen bestehenden Feldweg zum Außenbereich begrenzt. Der Feldweg liegt außerhalb des Geltungsbereiches. Das Baugebiet schließt nahtlos an das westlich gelegene und realisierte Baugebiet „Unten an der Landstraße I“ an. Die Baugebiete sind als Bauabschnitte konzipiert.

Bei den überplanten Flächen handelt es sich größtenteils um Ackerflächen. Eine detaillierte Bestandsaufnahme ist dem Umweltbericht zu entnehmen, eine Bilanzierung liegt im Entwurf vor (siehe Ziffer 7).

Die südwestlich angrenzende Wohnbebauung ist vorwiegend ein- und zweigeschossig. Auch das angrenzende Mischgebiet wahrt die ortsüblichen und dorftypischen Höhen bzw. Proportionen.

4. Planungsziele, städtebauliches Konzept

Die Gemeinde Hügelsheim verfolgt das Ziel der Sicherung einer wohnortnahen Grundversorgung. Sie hat im Frühjahr 2009 die GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH mit einer Markt- und Standortuntersuchung für den Einzelhandel der Gemeinde Hügelsheim beauftragt. Das Gutachten wurde im Juli 2009 vorgelegt. Das GMA Gutachten belegt den Bedarf Grundversorgung mit nah- und zentrenrelevanten Sortimenten in der Gemeinde Hügelsheim.

Im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans haben mehrere Abstimmungsgespräche zwischen der Gemeinde, dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein und der höheren Raumordnungsbehörde beim Regierungspräsidium Karlsruhe stattgefunden. Ziel dieser Gespräche war die Steuerung der künftigen Verkaufsflächen, um in Hügelsheim eine attraktive Nahversorgung sicherzustellen und mögliche wesentliche nachteilige Auswirkungen für die Nahversorgung an anderen Standorten innerhalb wie auch außerhalb des Gemeindegebietes zu vermeiden. In diesem Zusammenhang wurde der dem Plangebiet gegenüberliegende Bebauungsplan Gewerbegebiet „Am Hecklehamm“ wesentlich verändert.

Zulässig ist in diesem Geltungsbereich nur noch eine geringfügige Erweiterung der Verkaufsflächen eines vorhandenen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes, um entsprechend in der allgemeinen Marktsituation zu bestehen. Im Geltungsbereich „Hecklehamm“ wurde grundsätzlich noch zulässiger zentrenrelevanter Einzelhandel umfassend neu geregelt. Nur diese Neuregelung zu zentrenrelevanten Sortimenten ermöglicht die Neuansiedlung von Betrieben im Geltungsbereich „Unten an der Landstraße II“ zur Sicherung der Nah- und Grundversorgung, da auch im Ortskern keine ähnlich geeigneten Flächen zur Verfügung stehen.

In der Umgebung von Hügelsheim finden sich einige großflächige Einzelhandelsbetriebe und Discounter in zum Teil auch nicht integrierter Lage. Das Marktgeschehen im Raum Rastatt, Baden-Baden, Bühl wird durch sehr unterschiedliche Faktoren geprägt. Es ist keine idealtypische Situation vorhanden. Nah- und Grundversorgung ist in benachbarten Ortslagen z.T. deutlich attraktiver (mehr Verkaufsflächen, mehr Parkplätze an der Betriebsstätte, z.T. mehrere Discounter/Einzelhandelsbetriebe in nicht integrierter Agglomeration, modernere Betriebsstätten, etc.). Die Gemeinde Hügelsheim stellt fest, dass die benachbarten Ortslagen hier besser positioniert sind.

Modellhaft müsste in Hügelsheim ein Großteil der örtlich vorhandenen Kaufkraft am Ort für die Grund- und Nahversorgung ausgegeben werden. Stattdessen kommt es aufgrund zahlreicher und vielfältiger Angebote in der Nachbarschaft zu Kaufkraftabflüssen. Der örtliche Einzelhandel entspricht nicht dem örtlichen Kaufkraftpotenzial.

Das Einzelhandelsgutachten der GMA zur Kaufkraft in Hügelsheim kommt zum Ergebnis, dass aufgrund der in Hügelsheim vorhandenen Kaufkraft grundsätzlich ein großflächiger Discounter, ein großflächiger Vollsortimenter und ein Drogeriemarkt (ca. 600 m²) der Sicherung

der Nah- und Grundversorgung sich dauerhaft am Markt halten müssten. Aufgrund der Verflechtungen im Raum (Pendeln der Menschen zwischen Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Einkaufen/Versorgung) ist auch bei einer Verbesserung der Situation durch Erweiterung und Neuansiedlung von Betrieben anzunehmen, dass weiterhin örtliche Kaufkraft aus Hügelsheim abfließen wird. Es kommt aber durch Streuumsätze im Zusammenhang mit dem Flughafen, der Nähe zu Frankreich und der verkehrsreichen Hauptstraße zu einem gewissen Ausgleich für die aus Hügelsheim abfließende Kaufkraft.

Das Vorhaben darf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit von (zentral-) örtlichen Versorgungskernen (Stadt- bzw. Ortskern) oder definierten zentralen Versorgungsbereichen sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens (hier Ortskern und Teilorte) nicht beeinträchtigen.

Die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches (z.B. Ortskern) der Standortgemeinde oder die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich sind in der Regel wesentlich beeinträchtigt, wenn dort aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Der Vermutungs- oder Anhaltswert für eine Annahme eines „Verstoßes gegen das Beeinträchtigungsverbot“ liegt gem. Einzelhandelserlass Baden-Württemberg bei einem möglichen Umsatzverlust bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 10 %.

Die Regelung des Einzelhandelserlasses würde umfänglich greifen, wenn in Hügelsheim die örtliche Kaufkraft in bestehenden Einzelhandelsbetrieben schon weitgehend gebunden wäre.

Dies ist aber nicht der Fall. Derzeit profitieren die an Hügelsheim benachbarten ansässigen Einzelhandelsbetriebe von der in Hügelsheim nicht stark gebundenen Kaufkraft in unterschiedlichem Anteil über Pendlerverflechtungen bzw. Einkaufsverkehr überwiegend mittels Kfz.

Wesentliche nachteilige Auswirkungen auf benachbarte Gemeinden wie z.B. Iffezheim oder Rheinmünster und auf dortige bestehende Standorte und deren Entwicklungsoptionen sind durch die SOa- und SOa-Festsetzung nicht gegeben. Dies gilt auch unter Berücksichtigung der Fremdkörperfestsetzung im BPlan „Am Hecklehamm“, zumal dort gemäß der kürzlich beschlossenen zweiten Änderung im Plangebiet im Übrigen die Einzelhandelsnutzungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten überwiegend ausgeschlossen sind. Der Bebauungsplan sichert die Nah- und Grundversorgung in Hügelsheim im Rahmen der örtlichen Kaufkraft. Eine übermäßige Abwanderung oder ein wesentliches nachteiliges Anziehen von Kaufkraft aus Nachbargemeinden an den Standort der Fremdkörperfestsetzung nach Hügelsheim ist nicht ersichtlich.

Beabsichtigt ist im Sondergebiet (SO) die Ansiedlung eines Discounters (SOB mit max. 1.000 m² Verkaufsfläche (VK)) und eines Drogeriemarktes (SOa mit max. 600 m² VK).

Das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEE) dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Auf Grund der raumordnerischen Vorgaben (Landesentwicklungsplan, Regionalplan) sollen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten im GEE nicht zulässig sein. Vergnügungsstätten wie z.B. Automatenhallen, Wettbüros, etc. sind nicht zulässig.

Der Anschluss des Baugebietes erfolgt von der B 36 über den geplanten Kreisverkehrsplatz. Ein weiterer Vorteil des Kreisverkehrsplatzes ist die Geschwindigkeitsreduzierung auf der schnurgeraden B 36.

Das nördlich des Plangebietes gelegene Gewerbegebiet „Am Hecklehamm“ wird durch den Kreisverkehrsplatz ebenfalls besser als bisher an die B 36 angeschlossen. Das Gewerbegebiet ist weitgehend aufgesiedelt.

Der Planentwurf nimmt die im Bebauungsplan „Unten an der Landstraße I“ beabsichtigten und realisierten Erschließungsansätze auf. Die innere Erschließung erfolgt durch die Fortführung der Handwerkerstraße bis zum geplanten Kreisverkehrsplatz. Dadurch erhält das zwischenzeitlich weitgehend bebaute Gebiet „Unten an der Landstraße I“ den bereits im städtebaulichen Gesamtkonzept vom 20.09.1998 vorgesehenen weiteren Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz (B 36).

Der städtebauliche Entwurf sieht im Nordwesten einen Standort für einen Discounter (SO_b) und einen Drogeriemarkt (SO_a), sowie gegenüber der Zufahrt ins Gebiet im nördlichen Planbereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet vor. Zulässig sind dort nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten.

Angrenzend ist eine Fläche als Mischgebiet ausgewiesen, um auch hier insbesondere die Ansiedlung nicht störender Gewerbebetriebe zu ermöglichen.

Angrenzend an das Mischgebiet ist ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Hier soll innerhalb der 14 Baufenster Wohnbebauung für Einzel- wie auch für Doppelhäuser realisiert werden.

Die Erschließungsplanung berücksichtigt einen möglichen weiteren Bauabschnitt im Nordosten. Dies ist im genehmigten Flächennutzungsplan so angelegt.

Die neuen Gebäude sollen sich in ihrer Form an die vorhandenen ortsüblichen Dimensionen und Proportionen anpassen. Zum Ortsrand nimmt die Höhe der Baukörper etwas ab.

Es ist eine Mischung von freistehenden und grenzständigen Einfamilienhäusern (Einzel- und Doppelhäuser) vorgesehen.

Die Zahl der Wohnungen wird in Doppelhäusern auf max. 2, und bei Einzelhäusern auf max. 3 Wohneinheiten je Haus begrenzt. Dies entspricht der bestehenden Struktur in Hügelshaus.

Die Garagenbaukörper können je nach festgesetztem Baufenster in den Hauptkörper integriert werden. Zulässig sind sie aber auch auf den festgesetzten Standorten im seitlichen Grenzabstand.

Durch das versetzte Anordnen der Gebäude im Süden des Geltungsbereiches entstehen gut gegliederte Baukörper, Freiflächen und Eingangsbereiche.

Im Süden wird allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Hier wird die Ausweisung allgemeines Wohngebiet (WA) des westlich gelegenen Bebauungsplans „Unten an der Landstraße I“ fortgesetzt.

Aus diesem Grund sollen Anlagen gem. § 4 (2) 3. und auch die Ausnahmen gem. § 4 (3) und § 6 (3) BauNVO nicht zugelassen werden. Tankstellen werden ausgeschlossen, weil sie Verkehr induzieren, Gartenbaubetriebe wegen ihrer räumlichen Ausdehnung.

Im Mischgebiet sollen die möglichen Nutzungen über den Katalog gem. § 6 (2) 1-5 BauNVO nicht hinausgehen.

Der im Bauabschnitt 1 angelegte Grünpuffer zum Außenbereich wird im neuen Baugebiet soweit erforderlich fortgeführt.

Bauschutzbereich

Der Geltungsbereich liegt im Bauschutzbereich des Regionalflughafens Karlsruhe/Baden-Baden. Die sich daraus ergebenden Höhenbeschränkungen sind zu beachten.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass auch die Aufstellung von Baukränen nach den Bestimmungen des LuftVG genehmigungspflichtig ist.

5. Erschließung

Äußere Erschließung

Das Baugebiet „Unten an der Landstraße II“ wird über den neu zu errichtenden Kreisverkehrsplatz an die B 36 angebunden. Durch die Anlage dieses Kreisverkehrsplatzes soll einerseits der Ortseingang optisch aufgewertet und andererseits die Verkehrssicherheit optimiert werden. Der Ziel- und Quellverkehr des neuen Baugebietes, der insbesondere durch das Sondergebiet ausgelöst wird, soll direkt über die B 36 abgeleitet werden, damit keine erhöhte Verkehrsbelastung der angrenzenden Wohngebiete erfolgt.

Innere Erschließung

Die zu errichtenden Verkehrsflächen sollen entsprechend der EAE-Richtlinien (85/95) hergestellt und gestaltet werden. Im WA-Gebiet wird die Anliegerstraße als „verkehrsberuhigter Bereich“ angelegt. Damit soll erreicht werden, dass durch die verminderte Fahrgeschwindigkeit von 7 km / h die Ziel- und Quellverkehre des angrenzenden Sondergebietes nicht durch das Wohngebiet sondern über die B 36 abgeleitet werden.

Für den ruhenden Verkehr (insb. Besucher) werden im Geltungsbereich verteilt öffentliche Parkplätze vorgesehen. Dies ist insbesondere im verkehrsberuhigten Bereich erforderlich, da hier das Parken nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig ist. Die Gestaltung der inneren Erschließung erfolgt analog 1. Bauabschnitt „Unten an der Landstraße I“, um trotz des zeitlichen Abstands eine Einheitlichkeit des Gesamtbildes zu wahren.

Erforderliche Stellplätze

Bei Wohngebieten in Orten ohne Anschluss an den schienengebundenen Nahverkehr - aber auch anderswo - zeigt sich, dass je Haushalt zwei bis drei Autos vorgehalten werden sollten, gerade wenn die Kinder älter werden, beide Eltern erwerbstätig bzw. die Kinder auch außerhalb des Ortes in das gesellschaftliche Leben eingebunden sind.

Da öffentliche Straßen für das zu erwartende Verkehrsaufkommen ausgelegt sind, könnte eine übermäßige Inanspruchnahme des Straßenraumes durch Anwohner wie Beschäftigte durch Abstellen von privaten Fahrzeugen im Straßenraum zu unnötigen Behinderungen und Einschränkungen führen. Eine maßvolle Regelung auf allen Baugrundstücken vermeidet so unnötigen Straßenbau und beugt späteren unerwünschten Situationen vor.

Diese Überlegungen gelten auch für Arbeitsstätten, da die Mitarbeiter erfahrungsgemäß zum überwiegenden Teil mit dem privaten Kfz anfahren.

Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Mischsystem. Unbelastetes Regenwasser wird dabei auf den Privatgrundstücken über eine Muldenversickerung gemäß ATV 138 A versickert und direkt dem Grundwasser zugeführt. Das auf den Straßenflächen anfallende Regenwasser sowie belastetes Regenwasser (Garagenvorflächen) und Schmutzwasser der Grundstücke wird über die neu zu errichtende Mischwasserkanalisation abgeleitet. Durch diese Vorgehensweise werden insbesondere nachteilige Auswirkungen auf das Schützgut Grundwasser deutlich verringert. Hügelsheim liegt auf der Niederterrasse der Rheinebene, bei einer Geländehöhe von 122 m ü. NN, der Flurabstand beträgt zwischen 6,00 und 8,00 m. Die anstehenden Böden haben im Wesentlichen einen sandigen, kiesigen Aufbau die vertikalen Durchlässigkeitswerte sind sehr gut.

Die vorhandenen hydrogeologischen Verhältnisse sind daher für eine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser bestens geeignet. Dieses Konzept trägt auch der aktuellen Rechtsprechung hinsichtlich der gesplitteten Abwassergebühren Rechnung. Es liegt daher auch im Eigeninteresse der künftigen Eigentümer die Oberflächenversiegelung zu begrenzen und möglichst viel unbelastetes Niederschlagswasser versickern zu lassen. Aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes sind Garagenvorflächen und –zufahrten dicht zu befestigen und werden an das Kanalnetz angeschlossen. So können unbeabsichtigte Verunreinigungen z.B. durch Tropfverluste oder Reifenabrieb vermieden werden.

Die Versorgung wird durch Anschluss an die vorhandenen örtlichen Leitungsnetze zur Wasser-, Gas- und Stromversorgung sichergestellt.

Die Dimensionierungen sind in den bestehenden Netzen schon entsprechend ausgelegt. Bei der Wasserversorgung erfolgt ein Ringschluss (von Handwerkerstraße zum Kreisel). Dies gewährleistet auch im Brandfall die notwendige Versorgungssicherheit.

Um Deponievolumen zu schonen, wird versucht die Höhenlage der Straßen und Gebäude so festzulegen, dass der auf den privaten Grundstücken anfallende Erdaushub weitgehend auf den Baugrundstücken wieder verwendet werden kann.

Geh- / Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherstellung der Entwässerung wird ein Kanal von der neuen Haupteerschließung nach Westen in Richtung Korbmacherweg zum bestehenden Straßenanschluss verlegt. Dieser Kanal fungiert als Verbindungskanal und soll nicht für Hausanschlüsse genutzt werden. Eine Bepflanzung mit Büschen ist zulässig, Bäume sind innerhalb des Schutzstreifens (jeweils 2 m von der Kanalachse) unzulässig.

6. Festsetzungen des Bebauungsplans

Art und Maß der Nutzung, Bauweise

Das städtebauliche Konzept sieht eine maßvolle Steigerung der Höhenentwicklung vom künftigen östlichen Siedlungsrand in Richtung nahe der B 36 vor.

Durch die festgesetzten Dachneigungen, die Zulassung von Dachaufbauten und die großzügig bemessenen Traufhöhen sind auch in den Dachgeschossen attraktive Wohnräume mit hoher Qualität möglich.

Aus städtebaulicher Sicht sind deshalb nur die maximalen First- und Traufhöhen wichtig. Es werden daher nur die Bezugshöhen für die Trauf- und Firsthöhen festgelegt. Weitere Festsetzungen wie Sockelhöhe, Kniestockhöhe Höhe EFH-Fertigfußboden, usw. werden nicht getroffen um dem Bauherrn mehr Spielraum zu geben ihre individuellen Gestaltungswünsche umzusetzen. Ein Einbinden der Garagen in bzw. an das Hauptgebäude ist aus gestalterischer Sicht wünschenswert.

Zulässige Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude

Die Regelung des § 9 (1) 6 BauGB ermächtigt die Gemeinden die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden zu beschränken. Um eine aufgelockerte Bebauung der Grundstücke zu gewährleisten und die städtebauliche Eigenart des Gebietes zu erhalten, wird die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt. Darüber hinaus würde eine Erhöhung der Wohneinheiten pro Gebäude Konflikte mit sich bringen, da die dafür erforderliche Anzahl an Stellflächen für den ruhenden Verkehr nicht zur Verfügung gestellt werden können. Deshalb wird die maximale zulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf ein verträgliches Maß beschränkt.

Stellung der baulichen Anlagen

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Hauptfirstrichtungen beziehen sich auf das Hauptgebäude. Sie gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen (Gebäude).

Beim Hauptgebäude sind durch diese Festsetzung der Hauptfirstrichtung untergeordnete Nebenfirste (Winkelbauten) nicht ausgeschlossen. Die Firste der Winkelbauten sollen sich unterordnen.

Ein höhen- und größenmäßiges Zurücktreten des Winkelbaus unter den Hauptfirst bzw. das Hauptgebäude ist einzuhalten (siehe auch Gebäudegestaltung). Eine Traufhöhenüberschreitung beim Winkelbau (untergeordneter Nebenfirst) ist zulässig.

Garagen und Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster und Garagenfenster) zulässig. Durch diese Planungsvorgabe soll der öffentliche Verkehrsraum entlang der Grundstücke nicht übermäßig begrenzt werden. Darüber hinaus soll die Randeingrünung zum Außenbereich sowie zu öffentlichen Verkehrsflächen durch grenzständige Garagen nicht unterbrochen werden. Auch sollen die nichtüberbaubaren Flächen nicht durch viele "kleine" Baukörper untergliedert werden.

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig: Im WA und MI sind sie jedoch im direkten Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche herzu-

stellen. Ausgenommen hiervon sind die mit Pflanzgebot belegten Flächen. Zur Gliederung der Vorgartenflächen soll auch die Festsetzung der Einzelbäume entlang der öffentlichen Verkehrsfläche beitragen (siehe auch grünordnerische Festsetzungen). Tiefgaragen und Garagen im Untergeschoss sind unzulässig, weil im Gebiet eine einheitliche Gestaltung der Vorgärten gewünscht wird.

Notwendige/erforderliche Stellplätze auf den Baugrundstücken

Im Bebauungsplan wird unter Verweis auf die LBO geregelt, dass für jede Wohnung im WA mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen sind. Dies gilt auch im Mischgebiet: Je Wohneinheit sind dort 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

Für die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung sprechen folgende städtebauliche Gründe und Gründe des Verkehrs:

- Generell wird im Bereich des Plangebietes davon ausgegangen, dass mehrere Fahrzeuge pro Familie vorhanden sein werden.
- Der öffentliche Straßenraum im WA wurde als verkehrsberuhigter Bereich konzipiert, so dass nur bedingt öffentliche Parkflächen zur Verfügung stehen.
- Durch ungeordnetes Parken würde zudem der Winterdienst im Plangebiet behindert werden.

Für Mitarbeiter sind notwendige Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück entsprechend den Anforderungen der LBO nachzuweisen und herzustellen.

Im Sondergebiet und Mischgebiet richtet sich die Zahl der erforderlichen Stellplätze für Nichtwohngebäude nach der Verwaltungsvorschrift „Stellplätze“.

Öffentliche Parkplätze

Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind im allgemeinen Wohn- und Mischgebiet ca. 23 öffentliche Parkplätze im öffentlichen Straßenraum bzw. als kleine Parktaschen vorgesehen, um den erwarteten Parkraumbedarf zu decken. Ein Teil der Parkplätze wird im Bereich der verkehrsberuhigten Fläche (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) ausgewiesen. Hier soll durch die bewusste Anordnung ein gestalteter Verkehrsraum entstehen.

Dimensionierung der Erschließungsanlagen

Die Erschließungsstraßen im Wohn- und Mischgebiet werden Fahrbahnbreiten von 5,8 bis 6,0 m aufweisen. Die Straßen werden im Wohngebiet teilweise als gemischt genutzte Verkehrsflächen hergestellt. Alle Baugrundstücke können von der Müllabfuhr künftig entsprechend den Richtlinien angefahren werden.

Nebenanlagen

Die Einschränkung der Flächen für Nebenanlagen (Gebäude) erfolgt analog zur Festsetzung der Garagen und überdachten Stellplätze (Vorgartenbereich).

Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind Nebenanlagen, außer auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen zulässig, um z.B. auch Holzschuppen und/oder Gartengerätehütten als Nebenanlage außerhalb der Baugrenzen bis 40 m³ zu ermöglichen.

Einfriedigungen

Einfriedigungen sind zum öffentlichen Straßenraum in einer Höhe von max. 0,8 m im WA, im MI und im GEe entsprechend der Festsetzungen zulässig. Entlang der anderen Grundstücksgrenzen ist das Nachbarrecht maßgeblich.

Gebäudegestaltung

Um der bestehenden Bebauung gerecht zu werden, werden im WA und MI geneigte Dächer vorgeschrieben. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind möglich, um die Dachgeschosse adäquat mit hoher Wohnqualität zu nutzen.

Um die neue Bebauung ins bestehende Ortsbild einzupassen, werden die Art und Größe der Dachaufbauten beschränkt, sowie die Fassadengestaltung festgesetzt. Zu große Dachaufbauten, die das Bild der Dachlandschaft dominieren könnten, sollen vermieden werden. Um nicht zu unruhige Dachflächen zu erhalten, ist auf jeder Dachfläche nur eine Gaubenart zulässig.

Die Vorschriften, bei Doppelhäusern eine einheitliche Dach- und Fassadengestaltung zu erreichen, beschränken sich nicht nur auf die Abwehr von Verunstaltungen, sie dienen auch einer "positiven Gestaltungspflege".

Da auch die umgebende Bebauung teilweise Flachdächer aufweist, können max. 30 % der überbaubaren Grundstücksfläche mit Flachdach ausgeführt werden. Dadurch können z.B. bei Pultdächern individuelle Freiräume (Dachgärten) geschaffen werden.

Um den Grünflächenverlust durch die Bebauung etwas auszugleichen, wird für die geplanten Flachdachteile, welche nicht als Terrasse genutzt werden, ein Gründach vorgeschrieben. Diese Festlegung dient auch der städtebaulichen und gestalterischen Aufwertung der Flachdächer, welche oft von den umliegenden Gebäuden eingesehen werden können.

Aus gestalterischen Gründen wird die Dachneigung im WA und MI für Satteldächer auf 30-45° und für Pultdächer auf 7-20° festgelegt. Durch Festlegung von max. First- und Traufhöhen und der Dachneigung wird das Bauvolumen definiert. Ein maximales Ausnutzen der einen Festsetzung kann dazu führen, dass bei den anderen Festsetzungen der grundsätzlich mögliche Rahmen des Zulässigen nicht ausgeschöpft werden kann.

Im Sonder- und Gewerbegebiet sind neben Sattel- und Flachdächern auch flach geneigte Pultdächer unter 7° Dachneigung zulässig, um Photovoltaik und/oder Gründach zu ermöglichen.

Aus gestalterischen Gründen müssen Einzelhäuser eine einheitliche Dachneigung haben. Diese gilt auch bei Winkelbauten bzw. Zwerchgiebeln.

Doppelhäuser müssen aus gestalterischen Gründen zwingend eine einheitliche Dachform und Dachneigung haben. Eine gemeinsame Planung für Doppelhäuser wird empfohlen.

Die auf die Bezugshöhe (Straßenachse) bezogene Traufhöhe von TH = 4,5 m wird festgelegt, um in den Dachgeschossen einen hohen Kniestock zu ermöglichen.

Höhenlage des Geländes

Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind aus gestalterischen Gründen nicht gewünscht und auch nicht notwendig. Die Baugrundstücke sind abzuböschten bzw. der Höhenlage der Straße anzupassen. In den Gartenbereichen sollten die für die Entwässerung erforderlichen Mulden tiefer als andere Nutzungsbereiche liegen.

7.Schallimmissionen

Nach der Neufestsetzung der Lärmschutzzonen gem. § 4 Abs. 4 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm, liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes außerhalb der neuen Tag- und Nachtschutzzonen für den Regionalflughafen Karlsruhe/Baden-Baden, es ist jedoch nach wie vor mit Fluglärm zu rechnen.

Zur Beurteilung der auf die Wohnnutzung im Plangebiet einwirkenden Immissionen aus dem Straßenverkehr bzw. aus den Gewerbetrieben wurde durch das Ing.-Büro Wölfel, Berlin eine Schallimmissionsprognose erstellt. Die Schallimmissionsprognose vom 14.06.2010 und die

Anpassung an diese Prognose vom 02.12.2010 sind Anlagen der Satzung zum Bebauungsplan und können bei der Gemeindeverwaltung Hügelsheim eingesehen werden.

8. Umweltbericht nach § 2 (4) BauGB

Mit Inkrafttreten der Änderungen des Baugesetzbuches (BauGB) durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004 besteht grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB). In einem Umweltbericht sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Dabei sind die Anforderungen an den Umweltbericht gemäß der Anlage zum BauGB zu beachten. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Bericht des zur Umweltprüfung und Grünordnung (Umweltbericht) vom Ingenieurbüro Wald und Corbe aus Hügelsheim in der Fassung vom 14.03.2011 ist Bestandteil der Begründung.

Der Umweltbericht ist der Satzung zum Bebauungsplan „Unten an der Landstraße II“ als Anlage beigefügt und kann bei der Gemeindeverwaltung Hügelsheim eingesehen werden.

9. Werbeanlagen nach § 74 (1) LBO

Im Bebauungsplan wird das Anbringen von Werbeanlagen gesteuert und reglementiert, damit die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch wildes Anbringen von Werbeanlagen vermieden wird. Dabei wird eine Unterscheidung zwischen dem SO, GEE, MI und WA vorgenommen, um den Anforderungen an die Gewerbetreibenden Rechnung zu tragen.

In den Einfahrtsbereichen von der B 36 in Richtung Bebauungsplangebiet „Am Hecklehamm“ sowie in Richtung Bebauungsplangebiet „Unten an der Landstraße II“ ist eine gemeinsame Werbeanlage aller Gewerbetreibenden, die in den Plangebietten ansässig sind, geplant. Durch diese gemeinsame Werbeanlage soll erreicht werden, dass insbesondere im Kreuzungsbereich durch wildes Plakatieren das Ortsbild und die Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.

10. Grünordnerische Festsetzungen

Zur Durchgrünung und Auflockerung der Bebauung im gesamten Baugebiet werden auf den Privatgrundstücken Pflanzgebote in Form von Einzelbäumen und flächenhaften Anpflanzungen festgesetzt, wobei hier nur landschaftstypische Sträucher, Heister und Bäume zu pflanzen sind. Die Festsetzungen dienen zum einen der Abschattung von Gebäuden und zum anderen als Sichtschutz. Entlang der Straßen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Einzelbäume zu pflanzen, damit zwischen den Häuserzeilen ein weiterer Akzent gesetzt und die Verkehrsfläche optisch verengt wird.

Als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft durch die künftige Bebauung und Erschließung werden auch die Pflanzgebote für flächenhafte Bepflanzung und für Einzelbäume, sowie die Flachdachbegrünung festgelegt.

Die Bestandsbewertung und Ausgleichsermittlung i.S. von § 1 a BauGB wird erstellt.

11. Umlegung

Als Maßnahme zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse wurde ein Umlegungsverfahren vom Gemeinderat eingeleitet. Die Zuteilungen wurden mit den Eigentümern vom privaten Erschließungsträger einvernehmlich ausgehandelt. Das Umlegungsverfahren erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren.

12. Kosten

Für die Herstellung der Erschließungsanlagen ist gem. § 124 BauGB ein privater unabhängiger Erschließungsträger beauftragt. Die Eigentümer haben sich verpflichtet, die Erschließungskosten vollständig zu tragen.

Aufgestellt: 76549 Hügelsheim, den 28.03.2011

.....
Dehmelt
Bürgermeister