

GEMEINDE DURMERSHEIM

**Einfacher Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
„Ortsmitte“**

Fassung vom 03.09.2018

SCHOEFFLER.stadtplaner.architekten

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 8310399

mail@gsa-karlsruhe.de

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am	26.10.2016
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses		am	22.11.2016
Beschluss zur öffentlichen Auslegung		am
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung		am
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom
		bis
Einholung der Stellungnahmen	gem. § 4 (2) BauGB Schreiben vom	
		Frist bis
Behandlung der Stellungnahmen	gem. § 1 (7) BauGB	am
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am

Satzung

über den Bebauungsplan „Ortsmitte“ mit örtlichen Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Gemeinde Durmersheim hat am..... aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den am rechtskräftigen Fassungen - den Bebauungsplan „Ortsmitte“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom maßgebend.

§ 2

Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile und Anlagen der Satzung

- | | | |
|---|---|--------------------------|
| A | Zeichnerischer Teil
(Bestehend aus den Teilplänen 1-6) | in der Fassung vom |
| B | Bauplanungsrechtliche Festsetzungen | in der Fassung vom |
| C | Örtliche Bauvorschriften | in der Fassung vom |

Anlagen

- | | | |
|---|------------|--------------------------|
| D | Hinweise | in der Fassung vom |
| E | Begründung | in der Fassung vom |

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Ortsmitte“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Durmersheim,

.....
Andreas Augustin
Bürgermeister

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Durmersheim,

.....
Andreas Augustin
Bürgermeister

Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

Baugesetzbuch (BauGB)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 144 und 145 geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253)

in der jeweils gültigen Fassung

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO für den gesamten Geltungsbereich.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Tankstellen

Unzulässige Nutzungen:

- Vergnügungsstätten,
- Betriebe und Einrichtungen, die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Als **Bezugspunkt** für die Ermittlung der Trauf-, Gebäude- und Firsthöhen wird jeweils die Höhe der Gehweghinterkante bzw. bei nicht nutzungsunterteilten Straßen die Höhe der Straßenkante, die an das jeweilige Grundstück anschließt der erschließenden Straße in Grundstücksmitte definiert. Bei Eckgrundstücken ist der jeweils tiefer liegende Bezugspunkt maßgebend.

Die **Traufhöhe 'TH'** ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Ge-

bäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die **Firsthöhe 'FH'** ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut.

Die **relative Gebäudehöhe 'GH'** bei Flachdächern (bis 10° Dachneigung) ist das Maß zwischen Bezugspunkt und dem höchstgelegenen Punkt der Außenwand, der Attika / bzw. der Oberkante der Umwehrung. Bei offener Umwehrung ist die Oberkante des Flachdaches die oberste Außenwandbegrenzung.

Zusätzlich gilt:

- Sind **Nebenanlagen und Garagen** an das Hauptgebäude angebaut, so müssen deren First und Traufe jeweils unterhalb des Firstes und der Traufe des Hauptgebäudes liegen.

3 **Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

- Von der Baulinie ist eine Abweichung von maximal 0,5 m möglich.
- Sind Baulinien festgesetzt, gelten diese für das **Hauptgebäude, Garagen, Carports und Nebenanlagen** können dahinter zurücktreten.
- Sofern eine Baugrenze festgesetzt ist, darf diese nur in den oberen Geschossen überschritten werden (s. Ziff. 5 örtl. Bauvorschriften).

4 **Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

- **Mit Garagen und Carports** ist zu vorderen Grundstücksgrenzen ein Abstand von mind. 3,00 m einzuhalten.
- Im Vorgartenbereich sind nur **Nebenanlage für Müll und Fahrräder** zulässig. Die Standorte sind entweder in die Baukörper (Häuser oder Garagen) zu integrieren oder mit Spalieren oder Pergolen in Verbindung mit Kletterpflanzen und/oder Heckenpflanzungen zu begrünen, so dass sie der direkten Sicht entzogen sind. Die Heckenpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.
- Nebenanlagen der Kleintierhaltung und Einrichtungen der Kleintierhaltung sind unzulässig.

5 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

- **Schutz des Oberbodens:**
Durch das Abschieben des Oberbodens zu Beginn der Erdarbeiten, eine fachgerechte Zwischenlagerung und Wiederverwendung auf den angelegten Freiflächen ist der Verlust von belebtem Oberboden zu verringern.
- **Wasserdurchlässige Beläge:**
Sofern andere Rechtsbestimmungen nicht entgegenstehen sind die Beläge von Hofflächen, Wegen und Stellplätzen auf privaten Grundstücken wasserdurchlässig auszuführen (z.B. mit Drainpflaster, Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen, gekiesten bzw. sandwassergebundenen Belägen). Der Unterbau ist ebenfalls wasserdurchlässig auszuführen. Die Beläge dürfen einen Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschreiten. Die dauerhafte Pflege der Fläche und der Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge sind sicherzustellen.
- **Beleuchtung:**
Zur Schonung der nachtaktiven Insekten dürfen im Straßenbereich und auf den Grundstücken ausschließlich insektenfreundliche Lampen (z.B. warmweiße LED-Leuchten) verwendet werden.
- **Pflanzgebot „Vorgartenzone“**

Die Anlage einer einseitigen/monotonen/flächigen Gestaltung der Hausvorzone in Form von Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen und –splittern ist unzulässig. Auf nicht baulich genutzten Flächen sind heimische, standortgerechte Pflanzungen gem. der Artenverwendungsliste (Teil D - Hinweise Ziffer 4) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- **Pflanzgebot „Dachbegrünung“**

Flachdächer (bis 10° Dachneigung) sind auf mind. 30% der Fläche extensiv (Substratdicke mind. 8 cm) zu begrünen, soweit Flachdächer nicht als Dachterrasse genutzt werden.

- **Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtfelder) (§9 (1) Nr. 10 BauGB)**

Sichtfelder sind zwischen einer Höhe von 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen wie z.B. auch bauliche Anlagen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

6 Schallimmissionen durch Luft- Wärmepumpen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Die Verwendung von Luft- Wärmepumpen ist nur zulässig, wenn anhand einer vereinfachten Schallausbreitungsberechnung nachzuweisen ist, dass der Immissionsrichtwert tags und nachts am nächstgelegenen Immissionsort (üblicherweise ist das das nächstgelegene Fenster eines schutzbedürftigen Raumes am Nachbargebäude) um mindestens 6 dB unterschritten wird. Dies kann ggfls. auch durch abschirmende Maßnahmen erreicht werden (z.B. durch absorbierende Wände in geeigneter Höhe, die jedoch den Luft-Zustrom nicht behindern dürfen) oder durch eine vom Nachbargebäude abgewandte Montage der Pumpe.

7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Im zeichnerischen Teil werden zugunsten der Allgemeinheit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7 S. 358) in der aktuellen Fassung

In Ergänzung der Planzeichnung gelten folgende Vorschriften:

1 Dachformen, Dachaufbauten, Dachneigungen, Dacheindeckungen

Zulässig sind Flachächer und geneigte Dächer gem. Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Für untergeordnete Bauteile, Garagen und Nebenanlagen sind generell auch andere Dachformen und Neigungen zulässig.

Als Dachaufbauten und Anbauten sind nur Dachgauben und Zwerchgiebel zulässig ab einer Neigung von 35°. Die Dachaufbauten dürfen die Firsthöhe des Hauptdaches nicht überschreiten.

Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind zugunsten eines nachhaltigen Energiekonzepts und als Beitrag zur Nutzung regenerativer Energien zulässig.

Dachdeckungen aus unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

2 Einfriedungen

Einfriedungen im Vorgartenbereich sind nur als Sockelmauer mit Pfosten und einer Füllung aus Holzlatten, Holz- oder Metallgittern sowie als naturnahe Heckenpflanzungen oder Gabionen zulässig. Eine Einfriedung mit Drahtgeflecht (z.B. Maschendraht) ist nur zulässig in Verbindung mit einer Hinterpflanzung mit Hecken aus einheimischen Gehölzen.

Einfriedungen entlang der erschließungsseitigen Grundstücksgrenzen dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Dies gilt ebenso für Einfriedungen entlang von Grundstücksgrenzen, jedoch nur auf einer Länge von mind. 3,00 m, gemessen ab der vorderen Grundstücksgrenze.

Auf die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg wird verwiesen.

3 Werbeanlagen

Sie sind nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade, nur bis zu einer Gesamtfläche von 2 m² und nur bis zur Höhe der Traufe zulässig.

4 Niederspannungs- und Fernmeldeanlagen

Im Plangebiet des Bebauungsplans sind keine oberirdischen Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen zulässig.

5 Baugrenze, Überschreitung in oberen Geschossen bei Einhaltung des Lichtraumprofils durch untergeordnete Bauteile

Folgende Lichträume müssen frei bleiben

- 4,50 m über der gesamten Fahrbahn,
- 2,50 m über Radwegen,
- 2,30 m über Fußwegen.

6 Gebäudefassaden

Fassadenfarben mit einer Buntheit > 40 nach dem RAL Design System sind unzulässig

Teil D - Hinweise

1 Belange des Denkmalschutzes

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde 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.

2 Niederschlagswasserbeseitigung und Entwässerung

Soweit möglich und rechtlich zulässig ist anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser zu versickern.

3 Artenschutz

Rodungsarbeiten sowie Fällarbeiten von Gehölzen dürfen aus artenschutzrechtlichen Gründen nur im Zeitraum von 1.März bis 30.September (gem. § 39 BNatSchG) durchgeführt werden. Sollten Eingriffe außerhalb dieses Zeitraumes stattfinden, ist ein Nachweis zu erbringen, dass durch entsprechende Eingriffe artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden.

4 Artenverwendungsliste für Bepflanzungen

Baumarten:		Straucharten:	
Spitzahorn	Acer platanoides	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Stieleiche	Quercus robur	Gemeine Hasel	Corylus avellana
Traubeneiche	Quercus petraea		
Sommerlinde	Tilia platyphyllos	Ein- / zweigriffliger	Crataegus monogyna /
Winterlinde	Tilia cordata	Weißdorn	laevigata
Feldahorn	Acer campestre		
Säulen- Hainbuche	Carpinus betulus fastigiata	Schlehe	Prunus spinosa
		Hundsrose	Rosa canina
Vogelkirsche	Prunus avium	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Obstbäume	z.B. Birne, Apfel, Wallnuss		

Qualitäts- und Größenbindung: Hochstämme, 2 x verpflanzte Ware, Stammumfang mindestens 16-18 cm.

Die Höhe von Strauch- und Heckenpflanzungen darf im Bereich angrenzender öffentlicher Verkehrsflächen 0,80 m nicht überschreiten.

5 Duldungspflicht (§ 126 (1) BauGB)

Der Grundstückseigentümer hat folgende Vorgänge auf seinem Grundstück zu dulden: Das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuch-

tung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs, Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen sowie Betonabstützungen der Straßenrandeinfassungen

6 Bodenbelastungen

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalt nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

7 Wasserschutzzone

Der Geltungsbereich südlich der Jakobstraße des vorliegenden Bebauungsplans liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebiets Rheinwaldwasserwerk (WSG Nr. 216.043).

Die Schutzgebietsverordnung in der jeweils aktuellen Fassung muss im Hinblick auf die Nutzung und Behandlung von Flächen im Wasserschutzgebiet beachtet werden. Sollten Versickerungsflächen errichtet und betrieben werden, ist sicherzustellen, dass in deren Bereich der Einsatz von Düngern, Pflanzenschutzmitteln und Tausalzen ausgeschlossen wird.

Geothermie

Als Wärmeträgermedium für Erdwärmesonden darf hier nur Wasser ohne Zusätze, Kohlendioxid oder Propangas verwendet werden. Wasser - Wasser - Wärmepumpen sind grundsätzlich möglich.

Jegliche Art geothermischer Nutzung ist erlaubnispflichtig. Der Antrag hierfür ist rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde (Landratsamt Rastatt, Umweltamt) zu stellen.

Teil E - Begründung

1 Planerfordernis

Der Bebauungsplan „Ortsmitte“ umfasst mit ca. 17 ha große, bebaute Teile der Ortslage der Gemeinde Durmersheim zwischen Hauptstraße und Speyerer Straße. Das Plangebiet des Bebauungsplans "Ortsmitte" ist Teil des Bebauungsplans „Haupt-/ Speyerer Straße“, der sich über weite Abschnitte der zentralen Ortslage Durmersheims erstreckt. Nach heutigen baurechtlichen Kriterien ist der Bebauungsplan von 1963 als „qualifiziert“ anzusehen. Weil der Bereich weitestgehend überbaut ist und die Vorgaben und Ziele des alten Bebauungsplans "Haupt- / Speyerer Straße" nicht mehr zeitgemäß und bei der Beurteilung von künftigen Vorhaben schlecht anwendbar sind, wird die Überplanung des Bebauungsplans „Haupt-/ Speyerer Straße“ zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich, um die weitere Entwicklung dieses Quartiers aufgrund seiner städtebaulich prägnanten Lage in der Ortsmitte über einen einfachen Bebauungsplan zu steuern.

Aus diesem Grund hatte der Gemeinderat am 26.10.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans „Ortsmitte“ mit örtlichen Bauvorschriften im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Nach erneuter Rücksprache mit dem Landratsamt Rastatt soll das Verfahren im Weiteren als beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden (s. Ziff 6).

In den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird auch der Bebauungsplan „Mittlere Hauptstraße“ einbezogen. Somit werden einfache Regelungen zur Beurteilung von Vorhaben für das gesamte Gebiet möglich.

Die künftige Entwicklung des Bereichs soll über einen einfachen Bebauungsplan gesteuert werden, d.h. mit nur wenigen Festsetzungen.

2 Geltungsbereich/ Abgrenzung des Plangebiets / Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt vorwiegend im Bereich zwischen Haupt- und Speyerer Straße. Bis auf wenige Grundstücke ist der Bereich baulich genutzt. Die vorwiegende Nutzung ist Wohnen.

Maßgeblich für die Abgrenzung des Bebauungsplans ist der Geltungsbereich in der Planzeichnung(en) vom (Anlage). Der Bebauungsplan beinhaltet drei Teilgebiete.

3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Durmersheim als gemischte bzw. in einem kleinen südl. Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der geplanten Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets wäre der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da es sich lediglich um eine halbstufige Nutzungsänderung handelt.

4 Bestehendes Baurecht

Das Plangebiet ist Teil des bisherigen Bebauungsplans „Haupt-/ Speyerer Straße“ aus dem Jahr 1963 und des Bebauungsplans „Mittlere Hauptstraße“ aus dem Jahr 1990. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans werden die Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne „Haupt-/ Speyerer Straße“ und „Mittlere Hauptstraße“ außer Kraft gesetzt und durch die Maßgaben des vorliegenden Bebauungsplans „Ortsmitte“ ersetzt.

5 Städtebauliche Ziele

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umschließt ein vollständig erschlossenes und bebautes Plangebiet, welches im Wesentlichen für Wohnen genutzt wird. Mit dem Wegfall der B 36 als Ortsdurchfahrt wurde u.a. die Hauptstraße immer attraktiver für den Ausbau weiterer Wohnnutzungen.

Das Gebiet weist überwiegend positive Rahmenbedingungen wie Innenstadtlage und Infrastruktureinrichtungen auf. Die bauliche Struktur und Nutzungsstruktur ist sehr heterogen (Einfamilienhäuser, Doppel-, Reihenhäuser, Geschößwohnungen, Läden, Gaststätten, Dienstleistung und gewerbliche Nutzungen). Vorgesehen ist ein einfacher Bebauungsplan in dem die planungsrechtliche Beurteilung des Bereichs künftig gem. § 34 BauGB erfolgt. Zusätzlich werden, vorbehaltlich der weiteren Planung Festsetzungen und Vorschriften zu Beurteilung künftiger Vorhaben geplant: Mit den Festsetzungen soll erreicht werden:

- Eine vor allem für Wohnen verträgliche Nutzungsstruktur.
- Den Ausschluss störender Nutzungen (Z.B. Vergnügungsstätten) durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets.
- Die Sicherung einer bestehenden städtebaulichen Entwicklung durch Baulinien und Festsetzungen zur max. Trauf- und Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe.
- Die Sicherung von Mindeststandards für Begrünung durch örtliche Bauvorschriften, Festsetzungen zur Dachbegrünung und ergänzende grünordnerische Festsetzungen bzw. Beschränkung der Versiegelung.

Die Festsetzungen gelten für künftige Bebauungen und Nutzungsänderungen.

6 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder-Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne sollen keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen. Gemäß 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne UVP-Vorprüfung nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm festgesetzt wird. Der Schwellenwert berechnet sich bei bestehenden Gebieten ausschließlich auf die zusätzlich möglichen neu überbaubaren Bereiche, d.h. bisher überbaubare Bestandsflächen bleiben davon ausgenommen. Abweichungen vom Flächennutzungsplan (FNP) sind im Verfahren nach § 13a BauGB lediglich zu berichtigen.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor:

- Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB.
- Mögliche hinzukommenden überbaubaren Grundflächen liegen unter dem Schwellenwert von 20 000 qm.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB (keine FFH- oder Vogelschutzgebiete betroffen).
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.
- Es liegen keine Hinweise auf vorhandene geschützte Tierarten vor.

7 Umweltprüfung/ Artenschutz

Das Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgt ohne Durchführung einer Umweltprüfung. Das Gebiet ist überwiegend überbaut. Es ist daher davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Belange nicht berührt werden. Im Übrigen gelten naturschutzrechtliche Bestimmungen auch ohne Festsetzungen in einem Bebauungsplan und sind demgemäß bei der Durchführung von Einzelvorhaben zu prüfen.

8 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Verkehrserschließung und die Ver- und Entsorgung des Plangebiets sind über die vorhandenen Straßen und die örtlichen Netze gesichert.

9 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Für den Bereich werden nur in geringem Umfang Festsetzungen getroffen, auf deren Grundlage die Beurteilung künftiger Vorhaben nach § 34 BauGB und der Landesbauordnung erfolgen können. Da u.a. keine Festsetzungen zur örtl. Verkehrsfläche, überbaubaren Grundfläche getroffen werden, ist der Bebauungsplan nicht als sog. qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 BauGB einzustufen.

Außerdem werden keine Festsetzungen zu Höhen in den Flächen für Gemeinbedarf getroffen; hier richtet sich eine Bebaubarkeit ausschließlich nach § 34 BauGB da diese Flächen i.d.R. im Eigentum der Gemeinde bzw. öffentlicher Planungsträger (Kirche) bleiben.

9.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der zentralen Ortslage des Bebauungsplans soll im Wesentlichen die Wohnfunktion erhalten bleiben und gestärkt werden. Damit die Wohnnutzung innerhalb des bestehenden Nutzungsmixes weiterentwickelt werden kann, gilt künftig die Ausweisung als Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO für den gesamten Geltungsbereich. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Tankstellen

Im zentralen Ortsbereich sind neben Wohnnutzungen auch weitere z.T. gewerbliche Nutzungen aus der Vergangenheit angesiedelt. Diese sollen im Bestand auch künftig im Rahmen einer gesunden Mischung zugelassen werden.

Vergnügungsstätten sind nicht zulässig. Zum Einen, da diese nicht im zentralen Ortsbereich gewünscht sind und z.T. bereits in gewerblich geprägten Bereichen in Durmersheim vorhanden sind. Außerdem befinden sich im Ortskern bzw. dessen Nähe zwei Schulen (Friedrich Schule und das Wilhelm-Hausenstein Gymnasium). Mit dem im Landesrecht (Landesglücks-

spielgesetzt) genannten Abstand von 500 m (Radius) zu diesen Einrichtungen wären (neue) Vergnügungsstätten im zentralen Ortsbereich ohnehin nicht möglich.

Wegen der überwiegend vorhandenen Wohnbebauung sind neben Vergnügungsstätten außerdem Betriebe und Einrichtungen, die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist ausgeschlossen. Dies dient dem Jugendschutz, der Wohnruhe und der Verhinderung eines „Trading-Down-Effekts“ (sinkende Gebietsqualität durch einschlägige Milieubildung) des Wohnens und der bestehenden sonst. Nutzungen (z.B. Handwerk und Gewerbe).

Damit bleibt die bestehende Nutzungsvielfalt erhalten. Gewerbliche Nutzungen sind zulässig, soweit diese das Wohnen nicht wesentlich stören, d.h. wie in einem Mischgebiet. Der Schwerpunkt bleibt jedoch dem Wohnen vorbehalten.

9.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Grundstücke sind überwiegend bebaut zusammenhängende, schützenswerte zusammenhängende Grünbereiche sind nicht vorhanden. Daher wird auf die Festsetzung von Baugrenzen verzichtet. Die Beurteilung einer künftigen Bebaubarkeit erfolgt gem. § 34 BauGB in Verbindung mit den im Bebauungsplan getroffenen wenigen, notwendigen Festsetzungen. Im Geltungsbereich werden Bauzonen festgesetzt, die die unterschiedliche Bebaubarkeit regeln. Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die maximal zulässigen Höhen (gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans). Über die festgesetzte maximale Trauf-, First- bzw. Gebäudehöhe (für Flachächer bis 10° gilt der niedrigere Punkt) wird die Einpassung der Bebauung in den vorhandenen Gebäudebestand gesichert.

Die Grundflächenzahl in dem beplanten Bereich durch Bestandsgebäude erreicht i.d.R. bereits Werte von über 0,5 bis 0,8. Die in § 17 (1) BauNVO zulässigen Höchstwerte (GRZ = Grundflächenzahl 0,8 für ein Urbanes Gebiet.) können damit größtenteils eingehalten werden. Es werden Höchstwerte zulässig, die sich am vorhandenen Überbauungsgrad orientieren, damit die über lange Zeit gewachsene und für das Ortsbild wichtige Baustruktur in ihrem Charakter erhalten bleiben.

Mit der Festsetzung von Baulinien sollen in einzelnen ortsprägenden Bereichen die vorhandene (z.B. denkmalgeschützten Bestandsgebäude am Bickesheimer Platz) und geplante städtebauliche Intentionen berücksichtigt werden.

Die Festsetzung von Baugrenzen entlang der Hauptstraße sichert den Straßenverlauf im öffentlichen Bereich und die Bauflucht der vorh. Bebauung. Sofern eine Baugrenze festgesetzt ist, darf diese nur in den oberen Geschossen überschritten werden. Die erforderlichen Lichtraumprofile müssen freigehalten werden (s. auch Ziff. 5 örtl. Bauvorschriften).

9.3 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Um verkehrsgefährdende Sichtbehinderungen zu vermeiden, die durch Garagen und Carports entstehen können, welche direkt auf der vorderen Grundstücksgrenze errichtet werden, ist bei Carports und Garagen zur vorderen Grundstücksgrenze (zur Erschließungsstraße hin) ein Mindestabstand von 3.00 m einzuhalten.

Nebenanlagen sind im Vorgartenbereich (d.h. zur anbaubaren Straße) nur für Müll- und Fahrradstandorte zulässig und ansprechend zu gestalten. Diese Festsetzung dient insbesondere dazu, die straßenprägenden Bereiche von einer Bebauung durch Nebenanlagen freizuhalten und damit eine durchgängige Begrünung und städtebauliche Gestaltung zu ermöglichen.

9.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Zur gestalterischen Einbindung und Durchgrünung des Baugebietes und angemessenen Begrenzung des Versiegelungsgrades wird festgelegt, die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen zu begrünen. Die Festsetzung dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet, der

Verringerung versiegelter Flächen und somit auch klimatischen Belangen. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima im jeweiligen Wohngebiet durch Bepflanzung günstig beeinflusst.

Durch die Festsetzung soll insbesondere in der Vorgartenzone eine vegetationsbedeckte, begrünte Fläche entstehen und die Versiegelung minimiert werden. Gärtnerisch angelegte, aber kaum begrünte Flächen, wie ein Steingarten, sind nicht gewollt und daher ausgeschlossen.

An Kreuzungen und –einmündungen, auch Grundstückszufahrten, sind Sichtdreiecke freizuhalten, damit der Kraftfahrzeugverkehr nicht behindert oder sogar gefährdet wird. Hecken und Büsche sind daher so zurückzuschneiden (höchstens 0,80 m), dass die Sicht für die ein- und ausfahrenden Kraftfahrer nicht behindert wird.

Bei Dächern bis 10° Neigung wird eine extensive Begrünung auf mind. 30% der nicht genutzten Dachfläche vorgeschrieben. Dies dient der Regenrückhaltung und der Verbesserung des Kleinklimas.

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für Wege und offene Stellplätze hat ökologische Gründe. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

In den öffentlichen Verkehrsflächen und auf den Grundstücken sind zur Schonung der nachtaktiven Insekten ausschließlich insektenfreundliche Lampen zu verwenden.

Mit der Festsetzung der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ für den „Chennevières-Platz“ soll der Bereich auch künftig von einer Bebauung durch Gebäude, auch im Sinne des „Prozessionsweg“ von der benachbarten Kirche zum Alten Friedhof, freigehalten werden. Der vorh. Baumbestand ist außerdem prägend für diesen innerörtlichen Bereich und wird damit geschützt.

9.5 Schallimmissionen durch Luft- Wärmepumpen

Die Beurteilung der Schallbelastung durch Luft- Wärmepumpen erfolgt üblicherweise gem. TA Lärm. Im Wohngebiet sind tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) als Immissionsrichtwerte zulässig. Da die Schallbelastung durch Luft- Wärmepumpen erfahrungsgemäß zu Problemen und Nachbarschaftskonflikten führen kann, ist die Verwendung nur dann zulässig, wenn anhand einer vereinfachten Schallausbreitungsberechnung nachzuweisen ist, dass der Immissionsrichtwert tags und nachts am nächstgelegenen Immissionsort (üblicherweise ist das das nächstgelegene Fenster eines schutzbedürftigen Raumes am Nachbargebäude) um mindestens 6 dB unterschritten wird. Dies kann ggfls. auch durch abschirmende Maßnahmen erreicht werden (z.B. durch absorbierende Wände in geeigneter Höhe, die jedoch den Luft-Zustrom nicht behindern dürfen) oder durch eine vom Nachbargebäude abgewandte Montage der Pumpe.

9.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Plangebiet befinden sich mehre Erschließungsstraßen, die bisher z.T. als „Privatstraßen“ beurteilt werden. Zur Sicherung der Erschließung ins besonders der angrenzenden Grundstücke werden zugunsten der Allgemeinheit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

10 Örtliche Bauvorschriften

10.1 Dachformen, Dachaufbauten, Dachneigungen und Dacheindeckungen

Der Bereich wird geprägt von der Heterogenität der Bausubstanz und der verschiedenen Nutzungen des Innenbereichs der Gemeinde Durmersheim. Es sind deshalb Regelungen notwendig, die für die Einfügung neuer Bebauung in den Bestand künftig ein einheitliches Erscheinungsbild sicherstellen.

Die rechtlichen Regelungen sind für den Bereich der Dachform, der Dachdeckung und der Dachaufbauten so getroffen, dass ein breiter Spielraum individueller Ausgestaltung und energiewirtschaftlicher Maßnahmen möglich ist. Anlagen zur Solarnutzung auf den Dächern sind möglich und im Sinne einer klimaverbessernden, CO₂ neutralen Energienutzung gewünscht. Zur Grundwasserschonung sind die Metalle Kupfer, Zink und Blei als Dachdeckungen nur in beschichteter Form zulässig.

10.2 Einfriedungen

Zur Stärkung der innerörtlichen Ortsbildes sind Einfriedungen im Vorgartenbereich, d.h. zwischen der anbaubaren Straße und Gebäude, nur als Sockelmauer mit Pfosten und einer Füllung aus Holzplatten, Holz- oder Metallgittern sowie als naturnahe Heckenpflanzungen oder Gabionen zulässig. Um eine dauerhafte Eingrünung zu sichern, sollen Drahtzäune nur in Verbindung mit einer Bepflanzung errichtet werden können.

Zur Vermeidung verkehrsgefährdender Sichtbehinderungen ist an Einmündungen und Grundstücksausfahrten die Höhe von blickdichten Einfriedungen auf 0,80 m begrenzt.

Die sonstige Zulässigkeit (z.B. Abstände) von Einfriedungen regelt sich durch das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg.

10.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen können die gestalterische Wirkung eines Baugebiets beeinflussen. Zur Begrenzung solcher Einflüsse sind aus städtebaulich - gestalterischen Gründen Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade, sowie nur bis zu einer Gesamtfläche von 2 m² und nur bis zur Höhe der Traufe zulässig.

10.4 Niederspannungs- und Fernmeldeanlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind aus städtebaulichen Gründen künftig keine oberirdischen Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen zulässig. Dies gilt bei Änderungen oder Erweiterungen der bestehenden Einrichtungen. In der Vergangenheit wurden die vorh. Oberleitungen z.T. schon abgebaut und erdverlegt.

10.5 Baugrenze, Überschreitung in oberen Geschossen bei Einhaltung des Lichtraumprofils durch untergeordnete Bauteile (genannte LBO § 5 (6))

Folgende Lichträume müssen frei bleiben

- 4,50 m über der gesamten Fahrbahn,
- 2,50 m über Radwegen,
- 2,30 m über Fußwegen.

10.6 Gebäudefassaden

Fassadenfarben mit einer Buntheit > 40 nach dem RAL Design System sind unzulässig. Damit wird die Farbgebung zu kontrastreicher, grell wirkender Farben beschränkt.

RAL Design System:

Im RAL DESIGN System entspricht das erste Zahlentripel dem Buntton H, das erste Paar der Helligkeit L und das zweite Paar der Buntheit C. So ist z.B. die RAL DESIGN System Farbe 270 30 20 ein dunkles Blau mit dem Buntton H = 270, der Helligkeit L = 30 und der Buntheit C = 20.