

GEMEINDE DURMERSHEIM

Bebauungsplan „St. Katharinengewann II“ mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 08.02.2012

Gerhardt.stadtplaner.architekten

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 853410

mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de

www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de

Verfahrensvermerke

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

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am	09.11.2011
Einholung der Stellungnahmen	gem. § 4 (2) BauGB	vom	28.11.2011
		bis	30.12.2011
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	am	18.11.2011
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom	28.11.2011
		bis	30.12.2011
Behandlung der eing. Anregungen, Entwurfsbilligung	gem. § 10 (1) BauGB	am	08.02.2012
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am	08.02.2012
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am	24.02.2012

Satzung

über den Bebauungsplan „St. Katharinalgewann II“ 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 08.02.2012 rechtskräftigen Fassungen - den Bebauungsplan „St. Katharinalgewann II“ 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 08.02.2012 maßgebend.

§ 2

Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

A	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom 08.02.2012
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 08.02.2012
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 08.02.2012

Anlagen

D	Hinweise	in der Fassung vom 08.02.2012
E	Begründung	in der Fassung vom 08.02.2012

§ 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 „St. Katharinalgewann II“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Durmersheim, 15.02.2012



Andreas Augustin
 Andreas Augustin
 Bürgermeister

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

Durmersheim, 15.02.2012



Andreas Augustin
 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 Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581 ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. 2010 S. 793)

Planzeichenverordnung 1990 (Plan ZV)

i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
 - Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.
 - Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4(2) Nr. 2 BauNVO sind unzulässig.
 - Die nach § 4(2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen und die nach § 4(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind - mit Ausnahme von § 4(3) Nr. 2 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) - keine Bestandteile des Bebauungsplans.

- 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
 - **Das Maß der baulichen Nutzung** wird festgesetzt durch die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ und die maximal zulässigen Gebäudehöhen.
 - **Die Grundflächenzahl GRZ** ist ein Höchstwert, dessen Ausnutzung durch überbaubare Flächen begrenzt werden kann.
 - **Als Bezugspunkt** zur Ermittlung der Gebäudehöhen wird die Höhe Hinterkante der im zeichnerischen Teil dargestellten Planstraße festgesetzt, gemessen in Grundstücksmitte.
 - **Die Gebäudehöhe GH** ist bei Satteldächern das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachhaut. Bei Flachdächern ist die GH das Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Oberkante Flachdachattika.
 - **Für untergeordnete Dachaufbauten auf Satteldächern** (z.B. Dachgaupen, Gegengiebel) sind die festgesetzten Gebäudehöhen nicht maßgebend.

- 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
 - **Zulässig sind nur Doppelhäuser in offener Bauweise** gem. § 22(2) BauNVO
 - **Überbaubare Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen festgesetzt.
 - **Terrassen** sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 15 qm zulässig.

- 4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**
 - Je Wohngebäude (hier: Doppelhaushälfte) ist nur 1 Wohneinheit zulässig.

- 5 Carports und Garagen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)**
 - **Mit Garagen und Carports** ist zu vorderen Grundstücksgrenzen ein Abstand von mind. 3,00 m einzuhalten.

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.

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7 S. 358)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- 1 Dachformen, Dachneigungen, Dacheindeckungen**
Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigungen von 30°. Nur für die im zeichnerischen Teil entsprechend bezeichneten Zwischenbauten sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Dachdeckungen aus Metallen Kupfer, Zink und Blei sind nur mit Beschichtung zulässig.
- 2 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze**
Je Wohneinheit sind mind. 2.0 Stellplätze nachzuweisen.
- 3 Oberflächen von Stellplätzen und Privatwegen**
Stellplätze und Privatwege sind wasserdurchlässig zu befestigen.
- 4 Einfriedungen**
Im Vorgartenbereich (zur Planstraße) sind keine toten (z.B. Zäune, Mauern) oder lebenden (z.B. Hecken) Einfriedungen zulässig.

Teil D - Hinweise

1 **Belange des Denkmalschutzes**

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der zuständigen Behörde zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn die Behörde nicht einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der zuständigen Behörde vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

Teil E - Begründung

1 Planerfordernis

Auf den beiden im Ortskern von Durmersheim gelegenen Flurstücken 510/2 und 513/1 sollen auf einer Fläche von ca. 2.600 qm acht 2½ - Doppelhäuser zu Wohnzwecken errichtet werden. Die Gemeinde Durmersheim sieht in dem Vorhaben einen Beitrag zur Stärkung der Innenentwicklung und hält die Planung für städtebaulich vertretbar. Da die Wohnbebauung auf Grundlage des § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig ist, wird zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

2 Abgrenzung des Plangebiets / Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt im zentralen Ortsbereich zwischen Triftstrasse, Speyerer Straße, Engelbert-Kleiser- und Friedrich-Ebert-Straße und wird von der Friedrich-Ebert-Straße aus erschlossen. Die umgebende Bebauung wird geprägt von überwiegend 1½- bis 2- geschossigen Wohnhäusern.

3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Durmersheim als Mischfläche dargestellt. Im Hinblick auf die im Wesentlichen von Wohnnutzung geprägte bauliche Umgebung des Vorhabens und im Hinblick auf das planerische Ziel einer Stärkung der Wohnnutzung im zentralen Ortsbereich wird die Festsetzung des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet (WA) für angemessen und vertretbar erachtet. Der FNP ist aufgrund des gewählten Verfahren gem. § 13a BauGB nur zu berichtigen (siehe nachfolgendes Kapitel).

4 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. 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.
- Die 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.

5 Erschließung

Die Verkehrserschließung und die Ver- und Entsorgung des Plangebiets sind über die vorhandenen Straßen und die örtlichen Netze gesichert. Die Planstraße wird als private Verkehrsfläche festgesetzt mit der Konsequenz, dass Errichtung, Unterhaltung und die mit der Erschließung verbundenen Pflichten nicht von der öffentlichen Hand zu leisten sind. Da es sich um ei-

ne Gebietserschließung handelt, die ausschließlich den Eigentümern der betreffenden Flächen zu Gute kommt und ansonsten kein wesentliches öffentliches Erfordernis darstellt, wird eine solche Vorgehensweise für angemessen erachtet.

6 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Neubauf Flächen werden als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Da der Schwerpunkt eindeutig auf der Wohnnutzung liegen soll und um Konflikten mit der umgebenden und geplanten Wohnnutzung vorzubeugen (Zu- und Abfahrten, mögliche betriebsbedingte Lärm- und Geruchsbelastung ggfls. auch zu Nachtstunden und an Wochenenden) werden die nach § 4(2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen.

Die nach § 4(2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden ausgeschlossen, weil kirchliche und kulturelle Einrichtungen an anderer Stelle innerhalb der zentralen Ortslage bevorzugt anzusiedeln sind. Für Anlagen mit sozialem, gesundheitlichem und sportlichem Hintergrund ist in dem vorgegebenen, kleinflächigen Plangebiet weder ein Bedarf noch eine angemessene Entwicklungschance zu erkennen, was auch für die nach § 4(3) Nr. 1 und 3-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und für Tankstellen gilt.

Im Plangebiet sind somit zulässig

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe sowie
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe als Ausnahme.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ sowie die maximal zulässigen Gebäudehöhen gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Bei der GRZ handelt sich um einen Höchstwert, dessen Ausnutzung durch überbaubare Flächen begrenzt werden kann. Über die festgesetzten Gebäudehöhen wird die Einpassung der geplanten Bebauung in den umgebenden Gebäudebestand gesichert. Zur Flexibilisierung wird festgesetzt, dass die festgesetzten Gebäudehöhen für untergeordnete Dachaufbauten auf Satteldächern (z.B. Dachgaupen, Gegengiebel) nicht maßgebend sind.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Baufenster ist die offene Bauweise zulässig. Entsprechend der vorliegenden Vorhabensplanung sind nur Doppelhäuser zulässig. Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, dort allerdings - zur Sicherung eines angemessenen Grünflächenanteils auf den Grundstücken - nur bis zu einer Größe von 15 qm.

6.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Im Hinblick auf die Wohnruhe innerhalb des künftigen Neubaugebiets und im umgebenden Bestand verbietet sich eine unkontrollierte Verdichtung. Daher ist es erforderlich, die Anzahl der Wohneinheiten (WE) auf max. 1 WE je Wohngebäude (hier = Doppelhaushälfte) zu begrenzen.

6.5 Flächen für Carports und Garagen

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

6.6 Schallimmissionen durch Luft- Wärmepumpen

Die Beurteilung der Schallbelastung durch Luft- Wärmepumpen erfolgt üblicherweise gem. TA Lärm. Im Allgemeinen 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.

7 Örtliche Bauvorschriften

7.1 Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen

Die zulässigen Dachformen, die Dachneigungen (Satteldach mit 30°) sowie Firstrichtung entsprechen dem geplanten Vorhaben und sichern die Einfügung des Wohnbaugebietes in die bauliche Umgebung. Nur für die geplanten Zwischenbauten über den Garagen sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Zur Grundwasserschonung sind die Metalle Kupfer, Zink und Blei als Dachdeckungen nur in beschichteter Form zulässig.

7.2 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Im öffentlichen Straßenraum ist das realisierbare Parkierungsangebot begrenzt. Erfahrungsgemäß geht der tatsächlich zu erwartende Bedarf an privaten Stellplätzen über den nach Landesbauordnung (LBO) zu führenden Nachweis von 1 Stellplatz je Wohneinheit hinaus. Die in weiten Teilen der Ortslage Durmersheims geltende Stellplatzsatzung fordert deshalb für den Planbereich „St. Katharinengewann II“ bereits den Nachweis von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit.

Negative Erfahrungen aus anderen Bereichen der Durmersheimer Ortslage belegen allerdings, dass auch dieser erhöhte Wert oft schon nicht mehr ausreicht und eine zunehmende Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum erfolgt. Eine solche Verlagerung kann aufgrund der Anzahl parkender Kfz die Verkehrssicherheit für querende Passanten - insbesondere Kinder - verringern und führt auch zu negativen Auswirkungen auf das städtebaulich - gestalterische Erscheinungsbild der Straßenräume.

Insofern ist es nach Auffassung der Gemeinde dringend ratsam, bei Bauvorhaben wie im vorliegenden Fall, wo dies vom Grundstückszuschnitt her möglich ist, den zu erbringenden Stellplatznachweis auf 2 Stp. / Wohneinheit festzusetzen. Dies erfolgt auch mit Blick auf die spezielle Situation im Quartiersumfeld des Plangebiets „St. Katharinengewann II“, wo eine weitere Belastung des öffentlichen Straßenumfelds nicht mehr verkraftbar ist.

Stellplätze dürfen auf den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen „Flächen für Stellplätze“, aber auch auf anderen Flächen im Baugebiet errichtet werden.

7.3 Oberflächen von Stellplätzen und Privatwegen

Zur angemessenen Begrenzung der Grundstücks-Versiegelung sind Stellplätze und Privatwege wasserdurchlässig zu befestigen.

7.4 Einfriedungen

Als Beitrag zur verbesserten Verkehrssicherheit in der Planstraße (Sichtverhältnisse) und zur Gewährleistung einer konfliktfreien Befahrbarkeit der Straße und der Zufahrten zu den privaten Stellplätzen sind im Vorgartenbereich (zur Planstraße) keine weder sog. „tote“ Einfriedungen wie Zäune oder Mauern, noch „lebende“ Einfriedungen wie z.B. Hecken zulässig.