

aktuelle, stltk
fassung

GEMEINDE DURMERSHEIM

Bebauungsplan „An der Pilgerstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 10.05.2016

Gerhardt.stadtplaner.architekten
Weinbrennerstraße 13
76135 Karlsruhe
Tel. 0721 - 831030 Fax. - 8310399
mail@gsa-karlsruhe.de
www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am	29.04.2015
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses		am	08.05.2015
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (Bekanntmachung am 16.10.2015)	gem. § 3 (1) BauGB	vom bis	26.10.2015 27.11.2015
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TöB	gem. § 4 (1) BauGB	vom bis	07.10.2015 13.11.2015
Beschluss zur öffentlichen Auslegung		am	27.01.2016
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	am	05.02.2016
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom bis	15.02.2016 18.03.2016
Einholung der Stellungnahmen der Behörden	gem. § 4 (2) BauGB	vom bis	17.02.2016 23.03.2016
Behandlung der Stellungnahmen	gem. § 1 (7) BauGB	am	26.10.2016
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am	26.10.2016
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am	11.11.2016

Satzung

über den Bebauungsplan „An der Pilgerstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Gemeinde Durmersheim hat am 26.10.2016 aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den am 26.10.2016 rechtskräftigen Fassungen - den Bebauungsplan „An der Pilgerstraße“ 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 10.05.2016 maßgebend.

§ 2

Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile und Anlagen der Satzung

A	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom 10.05.2016
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 10.05.2016
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 10.05.2016

Anlagen

D	Hinweise	in der Fassung vom 10.05.2016
E	Begründung	in der Fassung vom 10.05.2016
F	Umweltbericht (gesonderte Broschüre)	in der Fassung vom Januar 2016
G	Zusammenfassende Erklärung	in der Fassung vom 02.11.2016

Weitere gesonderte Anlagen

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	in der Fassung vom September 2015
Schalltechnische Untersuchung	in der Fassung vom Januar 2016
Geruchsimmissionsprognose	in der Fassung vom Januar 2016

§ 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 „An der Pilgerstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Durmersheim,28.10.2016



.....
Andreas Augustin
Bürgermeister

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

Durmersheim,28.10.2016



.....
Andreas Augustin
Bürgermeister

A handwritten signature in black ink, appearing to read "A. Augustin", is written over a horizontal dotted line.

Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

Baugesetzbuch (BauGB)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581 ber. S. 698)

Planzeichenverordnung 1990 (Plan ZV)

i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

in der jeweils gültigen Fassung

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gemäß § 6 (2) BauNVO sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Nicht zulässig gemäß § 1 (5) BauNVO sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die unter § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO).

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 **Wandhöhen (WH)** bezogen auf die **Bezugshöhe (BZH)**.
- **Die Grundflächenzahl (GRZ)** ist ein Höchstwert, dessen Ausnutzung durch überbaubare Flächen begrenzt werden kann.
- **Die Bezugshöhe (BZH)** wird im zeichnerischen Teil als absolute Höhe in Meter über Normalnull festgesetzt. Eine Über- oder Unterschreitung des Höhenbezugspunkt BZH ist um maximal +/- 0,3 m zulässig.
- **Die Wandhöhe (WH)** ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der aufsteigenden Wand an der Traufseite.

- Sind **Nebenanlagen und Garagen an das Hauptgebäude angebaut**, so müssen deren First und Traufe jeweils unterhalb des Firstes und der Traufe des Hauptgebäudes liegen.
- Für **untergeordnete Dachaufbauten auf Satteldächern** (z.B. Dachgaupen, Gegengiebel) sind die festgesetzten Gebäudehöhen nicht maßgebend.

3 **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

- Es gilt die **offene Bauweise** (§ 22 (2) BauNVO).
- **Überbaubare Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen festgesetzt.
- **Terrassen** sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 15 qm zulässig. Eine **Überschreitung der Baugrenzen mit Fluchttreppen** ist zulässig.
- Im als „MI 3“ festgesetzten Teilbereich dürfen **Lagerflächen für den Bauhof** auf der gesamten Grundstücksfläche hergestellt werden.

4 **Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)**

- **Garagen, Carports und nicht überdachte Stellplätze** sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- **Mit Garagen und Carports** ist zu vorderen Grundstücksgrenzen ein Abstand von mind. 3.00 m einzuhalten.
- **Nebenanlagen** gem. § 14 (1) BauGB sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zulässig.
- **Nebenanlagen** gem. § 14 (2) BauGB sind auch ohne Festsetzung der Standorte generell zulässig.
- Im als „MI 3“ festgesetzten Teilbereich dürfen **Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen** (§ 14 (1) BauNVO) auf der gesamten Grundstücksfläche hergestellt werden.

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

Der im zeichnerischen Teil dargestellte „Bereich für artenschutzrechtliche- / Ausgleichsmaßnahmen“ pfg 1 (Flurstück Nr. 1312) ist aufzuwerten. Dazu ist der in Karte Nr. 1 dargestellte Dominanzbestand durch Abschieben, Umbruch und Einsaat in eine ruderalisierte Magerwiese umzuwandeln. Die ebenfalls in Karte Nr.1 dargestellte Baumgruppe aus überwiegend fremdländischen Baumarten ist teilweise zu roden (ca. 2/3) und ebenfalls in eine ruderalisierte Magerwiese umzuwandeln. Die derzeit stark ruderalisierte Fettwiese ist durch aufwändige Erstpflege, Nachsaat und 1 bis 2 x maligen Schnitt pro Jahr mit Abtransport des Mähguts in eine ruderalisierte Magerwiese umzuwandeln. Als Ausgleich für Eingriffe in das Schutzgut Boden sind die vorhandenen anthropogenen Halden aus Steinen und Erdmassen zu entfernen, ebenso sind ca. 70 m² derzeit überdeckter Fahrweg zurückzubauen. Nachfolgend ist mit dem anfallenden Oberboden eine neue Bodenschicht anzulegen. Die Gebäude innerhalb dieser Fläche sind zu erhalten, da es sich um einen wichtigen Brutplatz für die Schleiereule handelt.

6 **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)- gem. Pflanzliste unter D-Hinweise, Ziff.2**

Es sind grundsätzlich Pflanzen nachfolgend genannter Arten zu verwenden. Pflanzungen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt; sie sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Von den Standorten laut Planeintrag kann aus erschließungstechnischen Gründen um bis zu 5 m abgewichen werden. Weitere Erläuterungen siehe Pflanzliste unter D-Hinweise, Ziff.2.

Bei den Einzelpflanzgeboten zur Grundstückseingrünung sind entlang der Pilgerstraße (Kreisstraße K3721) großkronige (Platanen) Laubbäume laut Planeintrag zu pflanzen. Die zu verwendete Baumart ist Platane (*Platanus acerifolia*). Für die Baumpflanzungen gilt folgende Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm.

Entlang der Teilungslinie (**zwischen MI 1 und MI 3**) und südlich der **NA** sind Linden (*Tilia cordata*) zu pflanzen. Für die Baumpflanzungen gilt folgende Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm. Die Zwischenräume der o.g. Baumreihen (entlang Pilgerstraße, zwischen MI 1 und MI 3) sind dicht mit **Liguster als Hecke** zu bepflanzen.

In der Umgebung des nördlichen Gebäudes im **MI 2** sind 3 Hainbuchen (*Carpinus betulus* ssp. *fastigata*) in Säulenform zu pflanzen. Für die Baumpflanzungen gilt folgende Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm. Nördlich und südlich des Gebäudes (**MI 1**) sind Linden (*Tilia cordata*) zu pflanzen. Für die Baumpflanzungen gilt folgende Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm.

Als **Pflanzgebot zur Gebietsdurchgrünung** gilt, dass unversiegelte Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen sind. Die Bepflanzung der unversiegelten Flächen hat als Anlage einer extensiven Wiese (Wirtschaftswiese mittlerer Standorte) durch Einsaat mit autochthoner Saatgutmischung zu erfolgen. Hauptarten: Glatthafer (*Arrhenathera elatius*), Wiesen-Witwenblume (*Knautia arvensis*), Wiesen-Flockenblume (*Centaurea jacea*), Wiesen-Wucherblume (*Leucanthemum ircutianum*), Gewöhnlicher Hornklee (*Lotus corniculatus*), Wiesen-Glockenblume (*Campanula patula*), Wiesen-Bocksbart (*Tragopogon pratensis* ssp. *orientalis*), zudem Hornklee (*Lotus corniculatus*), Breitblättrige Platterbse (*Lathyrus latifolius*) und Wilde Platterbse (*Lathyrus sylvestris*); Saatmenge 5- 10 g / m². In Randbereichen sind Strauchgruppen zu pflanzen, zu verwendende Arten: Roter Hartriegel, Pfaffenhütchen, Liguster, Rosen; Qualität Sträucher: 1 xv 60 cm

Die Maßnahmenflächen pfg1 und pfg 2 sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

- **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.

- Zur Vermeidung des Eintrags von Schadstoffen und des Boden- bzw. Wasserschutzes sind LKW- Fahrflächen und Stellplätze wasserundurchlässig zu befestigen.

- **Beleuchtung:**

Zur Schonung der nachtaktiven Insekten dürfen im Straßenbereich und auf den Grundstücken ausschließlich insektenfreundliche Lampen (z.B. Natriumdampflampen oder warmweiße LED-Leuchten) verwendet werden.

7 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB)

Gemäß Planeinschrieb im zeichnerischen Teil.

8 Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind (Anbauverbot entlang der K 3721) § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Innerhalb der im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan festgesetzten Anbauverbotszone dürfen, mit Ausnahme von Spielplätzen, Stellplätzen, Einfriedungen und Aufstellplätze zur Müllentsorgung, keine baulichen Anlagen errichtet werden.

Bei der Errichtung von Stellplätzen ist auf eine blendfreie Ausführung zu achten.

9 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 nächstgelegenes 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.

10 Festsetzungen gegen Umwelteinwirkungen aus Verkehrs- und Gewerbelärm (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Für Außenbauteile und Aufenthaltsräume sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 8 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 1989) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem Lärmpegelbereich nach den Tabellen 9 und 10 der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen (Anlage 1).

Im Einzelfall kann davon abgewichen werden, wenn der Nachweis erfolgt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Die DIN 4109 kann im Rathaus der Gemeinde Durmersheim, Zimmer 214, während der Dienststunden eingesehen bzw. kostenpflichtig bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

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, Dachneigungen, Dacheindeckungen**
Zulässig sind Pult- und Satteldächer mit einer Dachneigungen bis zu 45°. Für untergeordnete Bauteile, Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig. Gaupen sind auf Dächern mit einer Neigung ab 35° zulässig
Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind zugunsten eines nachhaltigen Energiekonzepts und als Beitrag zur Nutzung regenerativer Energien zulässig. Dachdeckungen aus Metallen Kupfer, Zink und Blei sind nur mit Beschichtung zulässig.
- 2 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze**
Bei der Herstellung von Wohnungen gilt: Je Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze nachzuweisen.
- 3 Einfriedungen**
Es sind keine geschlossenen Einfriedungen (z.B. Mauern) zulässig. Zäune als Drahtzäune, z.B. Maschendrahtzäune oder Stabmattenzäune, sind nur in Verbindung mit einer Hinterpflanzung (z.B. Hecken) zulässig. Es gelten die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg.
- 4 Werbeanlagen**
Sie sind nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade, nur bis zu einer Gesamtfläche von 1 m² und nur bis zur Höhe der Traufe zulässig.
- 5 Niederspannungs- und Fernmeldeanlagen**
Im Plangebiet des Bebauungsplans sind keine oberirdischen Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen zulässig.

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 Pflanzliste

Art / Saatgutmischung	Qualität	Anzahl	Ort	Bemerkungen
Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)	1 vx 60 cm	20	pfg 1, MI1	Gruppenpflanzung
Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)	1 vx 60 cm	20	pfg 1, MI1	Gruppenpflanzung
Liguster Wintergrün (<i>Ligustrum vulgare atrovirens</i>)	3 vx mit Ballen 125 - 150 cm	450	Hecke zwischen MI1 und MI3 sowie entlang Pilgerstraße	Hecke (in Hecke 3 St pro lfm)
Rose (<i>Rosa canina</i>)	1 vx 60 cm	20	pfg 1, MI1	Gruppenpflanzung
Säulenhainbuche (<i>Carpinus betulus ssp. fastigata</i>)	Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm.	3	MI 2	Baumgrube mind. 2 x 2 x 1,5 m
Platane (<i>Platanus acerifolia</i>)	Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm.	8	Entlang Pilgerstraße	Baumgrube mind. 2 x 2 x 1,5 m
Linde (<i>Tilia cordata</i>)	Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm.	16	Entlang Kordellinie zwischen MI1 und MI3	Baumgrube mind. 2 x 2 x 1,5 m
Fettwiese mittlerer Standorte	Einsaats mit autochthoner Saatgutmischung	5 - 10 g / m ²		

3 Artenschutz

Fällungen von Gehölzen sind zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes nur außerhalb der Vegetationsperiode (01. Oktober bis 28. Februar) durchzuführen. Sollten Eingriffe außerhalb dieses Zeitraumes stattfinden, so ist ein Nachweis zu erbringen, dass durch entsprechende Eingriffe artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden.

Die Maßnahmen zur Sicherung betroffener Arten werden vorgezogenen ausgeführt.

Vögel

Zur Minderung des Eingriffes sind die Flächen im „Bereich für artenschutzrechtliche- / Ausgleichsmaßnahmen“ pfg 1 (Flurstück 1312) (Flächengröße ca. 1800 m²) dauerhaft zu erhalten und durch punktuelle Maßnahmen als Lebensraum, insbesondere als Nahrungsraum, für Vögel zu optimieren (vgl. nachfolgenden Absatz Reptilien). Die als Ausgleichsmaßnahmen erforderliche Initiierung und Entwicklung von ruderalisierten Magerwiesen erfüllt neben dem naturschutzfachlichen Ausgleich, auch die Funktion einer CEF-Maßnahme als Lebensraum für Reptilien, kommt aber auch den Vögeln durch Verbesserung des Nahrungsangebotes zugute.

Um insbesondere den Heckenbrütern (Dorngrasmücke) auch weiterhin einen Lebensraum zur Verfügung zu stellen, werden Teile der bestehenden Hecke durch Festsetzung (pfg 2) gesichert.

Reptilien (CEF-Maßnahmen)

Zum Schutz und dauerhaften Erhalt der lokalen Zauneidechsenpopulation sind die Flächen im „Bereich für artenschutzrechtliche- / Ausgleichsmaßnahmen“ pfg1 (Flurstück 1312) (Flächengröße ca. 1800 m²) dauerhaft zu erhalten und durch punktuelle Maßnahmen (Anlage von 3 Totholzriegeln mit zusätzlichen Überwinterungs- und Eiablageplätze als CEF-Maßnahmen) als Lebensraum zu optimieren. Um die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse im räumlichen Zusammenhang weiterhin zu erfüllen, werden damit vorgezogene funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen (CEF) in der unmittelbaren Nachbarschaft des bisherigen Lebensraumes der Zauneidechse durchgeführt. Zusätzlich werden geeignete Maßnahmen zur weiteren Aufwertung der o.g. Fläche getätigt.

Diese bestehen aus der Rodung einer Baumgruppe mit überwiegend fremdländischen Arten (Schaffung offener, besser besonnener Lebensräume), Umwandlung von dichten Dominanzbeständen durch Abschieben, Umpflügen und Neueinsaat in eine Magerwiese und Aufwertung der stark ruderalisierten Fettwiese durch Nachsaat und aufwändige Erstpflege. Weiterhin werden durch gezielte Pflegemaßnahmen nach Abschluss der Herstellung die Flächen zu reich strukturierten, offenen Lebensräumen mit einzelnen Strauchgruppen entwickelt.

4 Altlasten/ Boden- und Grundwasserschutz

Im östl. Planbereich (Grünschnittsammelstelle und Lagerfläche Bauhof) liegen Einbauten der ehem. Kläranlage. Bei Altlastenverdacht im Rahmen von Baumaßnahmen ist die zuständige Stelle des Landratsamtes – Umweltamt - zu informieren.

5 Niederschlagswasserbeseitigung und Entwässerung

Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist, soweit dies möglich und im wirtschaftlichen Aufwand vertretbar ist, dezentral auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern oder in einen vorhandenen Vorfluter einzuleiten. Die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser gewerblich genutzter Flächen bedarf zusätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Versickerungsanlagen sind nach dem Stand der Technik zu dimensionieren und herzustellen. Erst im Rahmen des Erlaubnisverfahrens entscheidet die untere Wasserbehörde

über die Zulassungsfähigkeit der dezentralen Entwässerung in Abhängigkeit der gewerblichen Nutzung.

6 Geologie

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

7 Duldungspflicht (§ 126 (1) BauGB)

Der Grundstückseigentümer hat folgende Vorgänge auf seinem Grundstück zu dulden: Das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs, Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen sowie Betonabstützungen der Straßenrandeinfassungen.

8 Hochwasser

Das Planungsgebiet liegt im geschützten Bereich HQ₁₀₀. Nach den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten (HWGK) für Rhein und Murg, kann der gesamte Planbereich, bei einem Versagen der Schutzeinrichtungen, von einem Extremhochwasser (HQ_{EXTREM}) betroffen sein. Dabei ist von einer Überflutungstiefe bis zu 2,80 m auszugehen.

Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, die Bebauung von vornherein hochwasserangepasst zu planen und auszuführen, um mögliche spätere Schäden im Falle eines Extremhochwassers zu vermeiden bzw. zu vermindern.



Teil E - Begründung

1 Planerfordernis

Die Gemeinde Durmersheim beabsichtigt zur Unterbringung von Flüchtlingen die Errichtung von Gebäuden im Bereich des Reisig- und Grünschnittannahmeplatzes entlang der Pilgerstraße neben dem Bauhof. Für die bauliche Nutzbarmachung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die Flächen sind bisher nicht überplant (Außenbereich).

Die Unterbringung von Flüchtlingen ist eine Aufgabe der Gemeinden. Da die vom Landkreis an die Gemeinde Durmersheim zugeteilte Anzahl an Flüchtlingen künftig nicht mehr, wie bisher, in gemeindeeigenen Wohnungen untergebracht werden kann, sollen eigene Gebäude für eine sog. Anschlussunterbringung errichtet werden.

In seiner Sitzung am 30. Juli 2014 beschäftigte sich der Gemeinderat mit dem Thema Flüchtlingsunterbringung im Landkreis Rastatt. Diskutiert wurde die Erstellung eines Bauwerkes zur Unterbringung von Flüchtlingen, da der derzeit von der Gemeinde vorgehaltene Wohnraum nur bis Ende 2014 ausreicht. Bis zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme eines Neubaus soll durch Anmietungen und/oder Kauf von Wohnraum die Unterbringung von Flüchtlingen ermöglicht werden. Vom Landkreis wurden folgende Rahmenbedingungen für eine Gemeinschaftsunterkunft in Durmersheim definiert:

- Ein Wohnheim für 100 bis 150 Personen.
- 2-4-Bett-Zimmer, zentrale Sanitärbereiche, Gemeinschaftsküche und Aufenthaltsräume auf jedem Stockwerk.
- Räume für die Verwaltung und sowie weitere Sozialräume im EG.
- Technikräume.
- 3-geschossiger Baukörper.
- Außenbereich mit Spielmöglichkeit für Kinder.

In die Planung einbezogen werden gleichzeitig die Lagerflächen (MI 3) des gemeindlichen Bauhofs, um auch für diesen Bereich die bestehende Nutzung zu sichern.

2 Geltungsbereich/ Abgrenzung des Plangebiets / Örtliche Gegebenheiten

Der Planbereich grenzt

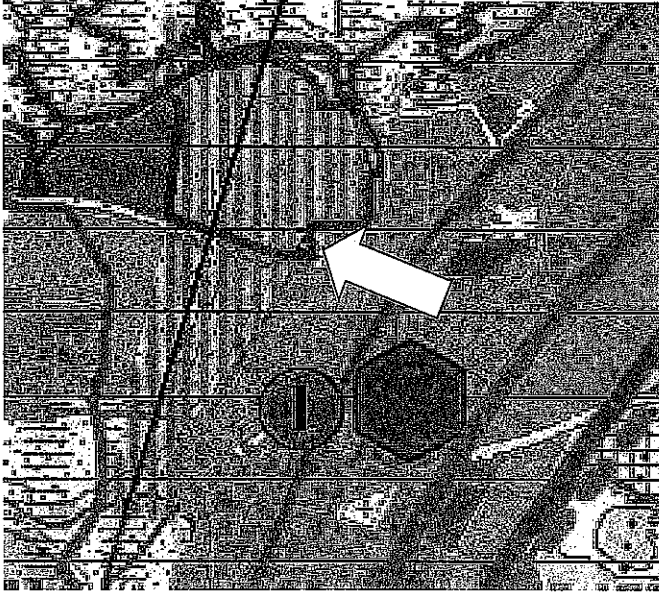
- im Westen und Norden an landwirtschaftlich bzw. gartenbaulich genutzten Flächen,
- im Osten an den Bereich des Bauhofs,
- und im Süden an die Pilgerstraße.

Für den Geltungsbereich ist der Lageplan zum Bebauungsplan maßgeblich.

Das ca. 1,1 ha große Plangebiet liegt an der Pilgerstraße und beinhaltet das Grundstück des Reisig- und Grünschnittannahmeplatzes der Gemeinde, sowie die nördl. des Reisigplatzes gelegene bauliche Anlage zur Unterbringung Obdachloser (Container-Anlage). Unter der Fläche des Reisig- und Grünschnittannahmeplatzes liegen in einem Teilbereich techn. Einrichtungen zur Abwasserbehandlung (u.a. ehem. Kläranlage). Südlich des Plangebiets und der Pilgerstraße liegt das Federbach-Stadion (Sportanlage).

3 Regionalplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Durmersheim z.T. als Gemeinbedarfsfläche (Bauhof), Fläche zur Abfallentsorgung, Fläche für die Landwirtschaft und als Grünfläche (Kleingärten) dargestellt. Mit der geplanten Festsetzung eines Mischgebiets ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan muss in einem Parallelverfahren geändert werden. Für den vorgesehenen Standorts am Reisig- und Grünschnittannahmepplatz der Gemeinde im Gewann "Im mittleren Dahn" ist im Regionalplan eine Grünzäsur dargestellt (Z). In einem ersten Gespräch wurde von Seiten des Regionalverbandes Zustimmung für eine Bebauung an der Pilgerstraße signalisiert.



Auszug Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittlerer Oberrhein

4 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren, d.h. mit Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt. Der Umweltbericht ist gesonderte Anlage zur Begründung. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

5 Prüfung von Alternativen

Im Gemeinderat wurde die Standortfrage für eine Gemeinschaftsunterkunft diskutiert. Insgesamt 17 alternative Standorte wurden genannt, die von der Gemeindeverwaltung in Form einer Matrix bewertet wurden. In der GR-Sitzung am 01.10.2014 wurden zwei Standorte („Festplatz“ und „Reisigplatz“) für die weiteren Untersuchungen festgelegt. Durch die Verwaltung wurde eine mögliche Bebauung der beiden Grundstücke geprüft und dargestellt.

Die Realisierung der Maßnahme ist dringend notwendig. Aus der bisherigen Analyse heraus erscheint der jetzt vorgesehene Standort an der Pilgerstraße am besten geeignet.

6 Umweltprüfung/ Artenschutz – Umweltbericht/ Grünordnungsplan

Mit der im Verfahren vorgesehenen Umweltprüfung werden die Auswirkungen auf alle Schutzgüter beurteilt und evtl. erforderliche Ausgleichmaßnahmen bilanziert. Artenschutzrechtliche Belange wurden im Rahmen einer Voruntersuchung beurteilt und, soweit erforderlich, im Weiteren durch spezielle Artenschutzrechtliche Prüfungen, berücksichtigt. Für die betroffenen Arten (Vögel, Reptilien) sind CEF-Maßnahmen und ein Monitoring als Nachweis für die Wirksamkeit der Umsetzung der Maßnahmen vorgesehen. Diese werden im Umweltbericht unter Kapitel 6.3.2 beschrieben.

Zusammenfassende Beurteilung der schalltechnischen Untersuchung

Zu den von der Gemeinde Durmersheim übermittelten Daten möglicher Standorte des geplanten Flüchtlingsheims, wurden in einem ersten Arbeitsschritt die Immissionsberechnungen für zwei Standorte vorgenommen. Für den Standort Festhalle erfolgte diese hinsichtlich Gesamtverkehrslärm und Sportanlagenlärm des angrenzenden Sportplatzes. Für den Standort Pilgerstraße erfolgten Immissionsberechnung für den Gesamtverkehrslärm und den Gewerbelärm ausgehend vom benachbarten Bauhof der Gemeinde Durmersheim. Im weiteren Verfahren wurde für den Standort Pilgerstraße im Rahmen des Vorentwurfs zum Bebauungsplan "An der Pilgerstraße" mit veränderten Gebäudestandorten, ebenfalls eine Immissionsberechnung hinsichtlich Gesamtverkehrslärm und Gewerbelärm durchgeführt.

Im Ergebnis zeigt sich, dass am Standort Festhalle in keinem Zeitbereich Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" durch den Straßen- und Schienenverkehrslärm bei Festlegung als Mischgebiet auftreten. Gleiches gilt für den nach der 18. BImSchV zu bewertenden Sportanlagenlärm, bei dem nach Auswertung der durch die Gemeindeverwaltung Durmersheim übermittelten Nutzungsarten und -zeiten, nur der Zeitbereich werktags außerhalb der Ruhezeiten zu berücksichtigen war.

In dem zuerst von der Gemeinde übermittelten Vorentwurf zur Lage der Gebäude am Standort Pilgerstraße, zeigten sich an dem in Nord-Süd-Richtung ausgerichteten Gebäude sehr geringe Überschreitungen der Richtwerte der DIN 18005 bei der Gesamtverkehrslärmbetrachtung von jeweils 0,1 dB(A) an der nach Süden zeigenden Fassade sowohl im Tages- wie im Nachtzeitraum, die im Rahmen der Abwägung dem Standort in dieser Gebäudekonfiguration nicht entgegenstehen würden.

Der im Bestand existierende Gewerbelärm des Bauhofes führt an beiden Gebäuden im Tageszeitraum von 06-22 Uhr zu keinen Überschreitungen der anzusetzenden Immissionsrichtwerten der TA-Lärm für Mischgebiete. Im Nachtzeitraum hingegen würde am östlichen Gebäude an allen Fassaden der entsprechende Richtwert von 45 dB(A) z.T. deutlich überschritten. Dies liegt in dem vor 6 Uhr stattfindenden Betrieb des Winterdienstes mit Streufahrzeugen und Radladern begründet.

Entsprechend dieser Ergebnisse wurden im Vorentwurf zum Bebauungsplan die Gebäude nach Westen verschoben und jeweils in Nord-Süd-Ausrichtung angelegt. Hier zeigt sich in der Gesamtverkehrslärmberechnung, dass es ebenfalls wieder zu leichten Überschreitungen von 0,8 dB(A) gegenüber den Richtwerten der DIN 18005 an der nach Süden ausgerichteten Fassade kommt. Durch Festsetzungen von entsprechend schallgedämmten Außenbauteilen können unzumutbare Lärmbelastigungen vermieden werden. Durch die größere Entfernung zu den Schallquellen des Gewerbelärms, kommt es nun zu keinen Überschreitungen der Richtwerte der TA-Lärm, weder im Tag- noch im Nachtzeitraum - ebenfalls unter Berücksichtigung des Winterdienstes (Stand Sept. 2015).

Berechnung Januar 2016

Im weiteren Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplans traten im Dezember 2015 Änderungen auf, die eine nochmalige Berechnung der Schallimmissionen erforderlich machten. Bei diesen Änderungen handelt es sich um die Größe und Lage des Bebauungsplangebiets und daraus resultierenden Lagen der Baufenster. Die Wesentliche Änderung ist hierbei, dass das westlich des Reisigplatzes liegende Flurstück 1312/1 nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans enthalten ist und somit die Baufenster für die Gebäude des Flüchtlingsheims nach Osten rücken. Weiterhin ist im aktualisierten Entwurf das Baufenster nicht mehr als Nord-Süd orientierter geschlossene Fläche enthalten, sondern vielmehr durch drei getrennte

Baufenster ersetzt, die in Ost-West-Richtung ausgerichtet sind. Basierend auf diesen Änderungen wurden die Berechnungen zum Verkehrs- und Gewerbelärm erneut durchgeführt.

Schallausbreitungsberechnung Verkehrslärm

Die Anlagen 8.1 und 8.2 der schalltechn. Untersuchung zeigen die Lärmimmissionen des Verkehrslärms im Tag- und Nachtzeitraum. Im Vergleich zur vorangegangenen Variante des Bebauungsplan Entwurfs zeigen ähnliche Immissionswerte an den jeweiligen Gebäuden. In beiden Varianten kommt es sowohl im Tag- wie auch im Nachtzeitraum an der zur Pilgerstraße ausgerichteten Fassaden des südlichen Gebäudes zu leichten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 0,5 dB(A).

Schallausbreitungsberechnung Gewerbelärm

In Anlage 8.3 ist die Schallausbreitung des Gewerbelärms durch den Bauhof der Gemeinde Durmersheim im Tagzeitraum dargestellt. Es zeigen sich hier keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm. Im Nachtzeitraum hingegen, sind durch die geringere Entfernung der geplanten Gebäude zu den Schallquellen des Bauhofs nun Überschreitungen von 0,6 bis 1,1 dB(A) an den östlichen, dem Bauhof zugewandten Fassaden zu verzeichnen. Anzumerken ist, dass die Emissionen im Nachtzeitraum vor 6 Uhr, alleine durch den Winterdienst entstehen, der nicht ganzjährig erfolgt, jedoch die in der TA-Lärm berücksichtigten 10 seltenen Ereignisse überschreiten kann.

Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplangebiet nach DIN 4109

Wie im Abschnitt 5 der schalltechn. Untersuchung beschrieben, machen auch die Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 in der neuen Variante, Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Hierzu sind die Lärmpegelbereiche festzulegen, deren Darstellung der Anlage 1 zur Begründung zu entnehmen ist. Hierbei zeigt sich, dass das südliche Gebäude mit seiner Süd-, Ost- und Westfassade im Lärmpegelbereich III liegt, während das mittlere und nördliche Gebäude zu großen Teilen im Lärmpegelbereich II liegt. Für die Fassaden im Lärmpegelbereich III ist davon auszugehen, dass sofern keine großflächig verglasten Gebäudefronten geplant werden, herkömmliche Fenster, die bereits aus Gründen des Wärmeschutzes vorzusehen sind, ausreichend Schallschutz bieten. Die Lärmpegelbereiche sind im Bebauungsplan zu kennzeichnen.

Bezüglich der nun aufgetretenen Überschreitungen der Richtwerte der TA -Lärm im Nachtzeitraum kann bemerkt werden, dass diese gemessen am Gesamtjahr nur selten auftreten und mit maximal 1,1 dB(A) an der Grenze der Wahrnehmbarkeit liegen.

8 Erschließung

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

9 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Mischgebiet festgesetzt. Im östlichen Teilbereich („MI 3“) ist mit dem vorh. Lagerflächen des Bauhofs eine gewerbliche Nutzung vorhanden. Die vorh. Flächen der Reisig- und Grünschnittsammelstelle werden z.T. auch zur Lagerung von Baumaterialien genutzt. Der westliche Bereich soll überwiegend für das Wohnen genutzt werden, bzw. ist zum Teil schon durch die vorh. Wohnnutzung (Obdachlosenunterbringung, „MI 2“) geprägt.

Zentrenrelevanter Einzelhandel und Vergnügungstätten werden ausgeschlossen. Der Schwerpunkt für Einzelhandelsstandorte wurde bereits in anderen Bereichen der Gemeinde

festgelegt. Vergnügungsstätten vertragen sich zum einen nicht mit der vorgesehenen Wohnnutzung, zum anderen wären diese durch die räumliche Nähe zum Wilhelm-Hausenstein-Gymnasium (WHG) nicht zulässig (§ 42 Landesglücksspielgesetz, Entfernung < 500m). In einem Mischgebiet können nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten (u.a. Wettbüros, Tanzlokale etc.) ausnahmsweise zugelassen werden. Die im westl. Planbereich angestrebte Nutzung soll jedoch der Unterbringung von Flüchtlingen (im MI 1, als Einrichtung für soziale Zwecke) und bedürftiger Personen (im MI 2, Unterbringung von Wohnungslosen) dienen. Im östl. Planbereich (MI 3) liegen Lagerflächen für den Bauhof. Mit der vorhandenen „Sportsbar XXL“ in ca. 800m Entfernung (Zeppelinstraße) gibt es bereits einen Bereich mit bestehenden Vergnügungsstätten in der Nähe (Gewerbegebiet Nord-West). Die Gemeinde beabsichtigt künftig mit einer Vergnügungsstättenkonzeption einzelne Bereiche festzulegen, in denen Vergnügungsstätten schwerpunktmäßig (zentral) vorgesehen sind und andere Bereiche, welche entsprechend geschützt werden.

In Hinblick auf die vorgesehenen Nutzungen im Bebauungsplan „An der Pilgerstraße“ werden deshalb Vergnügungsstätten dort nicht zugelassen.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ sowie die maximal zulässigen Wandhöhen WH (traufseitig) 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 Wandhöhen wird die Einpassung der geplanten Bebauung in den angrenzenden Gebäudebestand gesichert. Zur Flexibilisierung wird festgesetzt, dass die festgesetzten Wandhöhen für untergeordnete Dachaufbauten auf Satteldächern (z.B. Dachgaupen, Gegengiebel) nicht maßgebend sind. Die Bezugshöhe BZH wird in der Planzeichnung als Höhe in m über NN festgesetzt.

9.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Baufenster ist die offene Bauweise 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. Eine Überschreitung der Baugrenzen mit Fluchttreppen wird zugelassen.

Im mit „MI 3“ festgesetzten Teilbereich sind darüber hinaus zur Berücksichtigung der best. Nutzungen im Bereich (Bauhof), Lagerflächen auf der gesamten Grundstücksfläche d.h. auch wenn die Flächen nicht explizit festgesetzt sind, zulässig.

9.4 Flächen für Carports, Garagen und Stellplätze

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 3.00 m einzuhalten. Im Teilbereich „MI 3“ sind zur Berücksichtigung der best. Nutzungen (Bauhof) Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen auf der gesamten Grundstücksfläche d.h. auch wenn die Flächen nicht explizit festgesetzt sind, zulässig.

9.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bzw. Pflanzgebote

Bei der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche für Ausgleichsmaßnahmen handelt es sich um eine Bestandsfläche, auf der z.T. im Bereich des Trafohauses naturschutzrechtliche Maßnahmen durchgeführt wurden. Diese Maßnahmen werden z.T. ergänzt. Die im Umweltbericht/ Grünordnungsplan vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen werden in die Festsetzungen un-

ter Ziff. 5 und 6 zur Minderung und Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans übernommen.

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für Wege und offene Stellplätze hat ökologische Gründe. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen. Im gewerblich genutzten Bereichen sind zur Vermeidung des Eintrags von Schadstoffen und des Boden- bzw. Wasserschutzes LKW- Fahrflächen und Stellplätze wasserundurchlässig zu befestigen.

Insbesondere weil das Gebiet am Rand zur offenen Landschaft liegt, wo sich besonders viele Insekten aufhalten, sind in den öffentlichen Verkehrsflächen und auf den Grundstücken zur Schonung der nachtaktiven Insekten ausschließlich insektenfreundliche Lampen zu verwenden.

9.6 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Im zeichnerischen Teil werden Festsetzungen zu den bestehenden Nutzungen getroffen. Der Reisig- und Grünschnittsammelplatz wird dabei auf eine Fläche von max. 410 m² beschränkt. Aufgrund dieser Größe sind keine unzumutbaren Geruchsbelästigungen für die benachbarten Nutzungen zu erwarten (Gutachten IB Lohmeyer, Karlsruhe).

9.7 Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind (Anbauverbot entlang der K 3721)

Innerhalb der im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan festgesetzten Anbauverbotszone dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Eine Ausnahme wird für die Herstellung von Spielplätzen, Stellplätzen, Einfriedungen und einem Standort zur Müllentsorgung zugelassen. Bei der Errichtung von Stellplätzen ist auf eine blendfreie Ausführung zu achten.

Die Grundstücke liegen am Ortsrand und an der zum Teil stark befahrenen K 3721/ Pilgerstraße. Einfriedungen werden aus Gründen der Sicherheit (kriminalpräventiv und zum Schutz spielender Kinder bei den Wohneinrichtungen) auch entlang der Kreisstraße notwendig.

9.8 Schallimmissionen durch Luft- Wärmepumpen und Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen (Verkehrslärm)

Die Beurteilung der Schallbelastung durch Luft- Wärmepumpen erfolgt üblicherweise gem. TA Lärm. Im Mischgebiet sind tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 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.

Durch Festsetzungen zu schalldämmten Außenbauteilen der im Lärmpegelbereich III (Karte Anlage 1) liegenden Fassadenteile im „MI 1“ zur Pilgerstraße/ K 3721, können unzumutbare Lärmbelästigungen vermieden werden.

9.9 Leitungsrecht

Für die im Bereich vorh. Entwässerungsleitung wird im zeichnerischen Teil ein Leitungsrecht festgesetzt.

10 Örtliche Bauvorschriften**10.1 Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen**

Die zulässige Dachform und die Dachneigungen (Pult-/ Satteldach mit max. 45°) sichern das Einfügen des Baugebietes in die bauliche Umgebung. Nur für Zwischenbauten, Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig. 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 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 „An der Pilgerstraße“ bereits den Nachweis von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit. Für Wohnungen gilt die Vorschrift 1,5 Stellplatz pro Wohneinheit. Für andere Nutzungen, z.B. die vorerst vorgesehene Flüchtlingsunterbringung (Anlage für soziale Zwecke) ist der Stellplatzbedarf gemäß LBO und der VwV Stellplätze zu ermitteln.

Stellplätze dürfen in den als „MI 1“ und „MI 2“ festgesetzten Teilereichen auf den überbaubaren Flächen und im zeichnerischen Teil ausgewiesenen „Flächen für Stellplätze“ errichtet werden.

10.3 Einfriedungen

Geschlossene Einfriedungen wie Mauern sind nicht zulässig. Dies soll die Durchlässigkeit der an den Außenbereich angrenzenden Grundstücke, vor allem für Kleinstlebewesen ermöglichen. Um eine dauerhafte Eingrünung zu sichern, sollen Zäune nur in Verbindung mit einer Bepflanzung errichtet werden können. Die sonstige Zulässigkeit (z.B. Höhen, Abstände) von Einfriedungen regeln sich dem Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg.

10.4 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 1 m² und nur bis zur Höhe der Traufe zulässig.

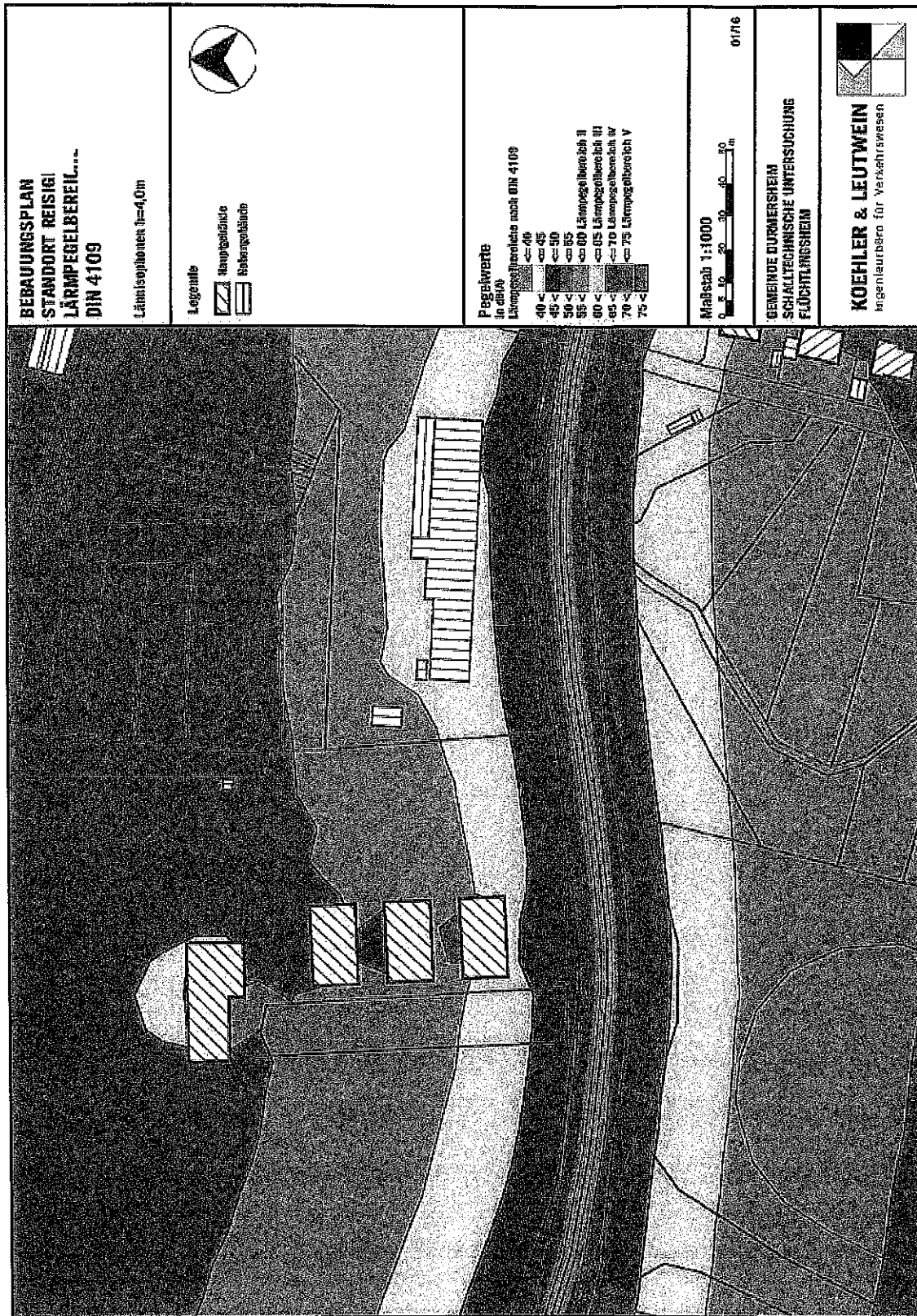
10.5 Niederspannungs- und Fernmeldeanlagen

Im Plangebiet des Bebauungsplans sind aus städtebaulichen Gründen keine oberirdischen Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen zulässig. Dies gilt bei Änderungen oder Erweiterungen der bestehenden Einrichtungen.

11 Städtebaulichen Kennzahlen

Geltungsbereich	ca. 1,10 ha	100%
davon:		
Mischgebietsflächen	ca. 0,60 ha	55%
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,24 ha	22%
Öffentliche Grünflächen	ca. 0,20 ha	18%
Private Grünflächen	ca. 0,06 ha	5%

Anlage 1: Maßgebliche Lärmpegelbereiche nach DIN 4109



Quelle: Schalltechnische Untersuchung Flüchtlingsunterkunft, Koehler & Leutwein vom Januar 2016

Teil F – Umweltbericht/ Grünordnungsplan

Gesonderte Broschüre

Teil G – Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

1. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Durmersheim z.T. als Gemeinbedarfsfläche (Bauhof), Fläche zur Abfallentsorgung, Fläche für die Landwirtschaft und als Grünfläche (Kleingärten) dargestellt. Mit der geplanten Festsetzung eines Mischgebiets ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird in einem Parallelverfahren geändert.

Im Gemeinderat wurde die Standortfrage für eine Gemeinschaftsunterkunft diskutiert. Insgesamt 17 alternative Standorte wurden genannt, die von der Gemeindeverwaltung in Form einer Matrix bewertet wurden. In der GR-Sitzung am 01.10.2014 wurden zwei Standorte („Festplatz“ und „Reisigplatz“) für die weiteren Untersuchungen festgelegt. Durch die Verwaltung wurde eine mögliche Bebauung der beiden Grundstücke geprüft und dargestellt.

Die Realisierung der Maßnahme ist dringend notwendig. Aus der bisherigen Analyse heraus erscheint der jetzt vorgesehene Standort an der Pilgerstraße am besten geeignet.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit der im Verfahren vorgesehenen Umweltprüfung werden die Auswirkungen auf alle Schutzgüter beurteilt und evtl. erforderliche Ausgleichmaßnahmen bilanziert. Artenschutzrechtliche Belange wurden im Rahmen einer Voruntersuchung beurteilt und, soweit erforderlich, im Weiteren durch spezielle Artenschutzrechtliche Prüfungen, berücksichtigt. Für die betroffenen Arten (Vögel, Reptilien) sind CEF-Maßnahmen und ein Monitoring als Nachweis für die Wirksamkeit der Umsetzung der Maßnahmen vorgesehen. Diese werden im Umweltbericht unter Kapitel 6.3.2 beschrieben.

Die Bewertungen und der Umweltbericht des Büros agR/ Rastatt, kommen zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Gesamtbetrachtung Eingriff- / Ausgleich (Kapitel B 7.5)

Die auf Basis des Bebauungsplanes erfolgten Eingriffe sind mit den festgelegten planinternen Ausgleichsmaßnahmen soweit ausgeglichen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zurückbleiben.

Die Eingriffe mit Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild / Erholung, Boden (nur Teilfunktionen), Klima / Luft und Wasser, die durch den Bebauungsplan zulässig werden, können mit den im Grünordnungsplan vorgesehenen Maßnahmen ausgeglichen oder soweit verringert werden, dass keine erheblich beeinträchtigenden Auswirkungen verbleiben. In Verbindung mit den vorgezogenen Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes ist auch insoweit von einem vollständigen Ausgleich auszugehen.

Aufgrund von Vermeidung, Verminderung und Ausgleich wird der Eingriff im Rahmen der Grünordnung des Bebauungsplanes soweit ausgeglichen, dass keine erheblichen, nachhaltigen Beeinträchtigungen zurückbleiben.

Der Umweltbericht/ Grünordnungsplan ist gesonderte Anlage (Anlage F) zur Begründung.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahme abgegeben.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Im Zuge der ersten und zweiten Beteiligung der Behörden wurden folgende Stellungnahmen berücksichtigt:

LRA Rastatt	
Naturschutz	<p>Die Zuordnung der CEF-/ Ausgleichsmaßnahmen erfolgt unter den Festsetzungen bzw. über den Umweltbericht/ Grünordnungsplan.</p> <p>Die vorgebrachten naturschutzfachlichen Anregungen wurden berücksichtigt. Die geforderte CEF-Maßnahme für den Schleiereulen-Nistplatz kann entfallen, da diese nachweislich vom Vorhaben nicht tangiert werden.</p> <p>Die Umsetzung der CEF- und Ausgleichsmaßnahmen werden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.</p>
Wasserwirtschaft	Hinweise zum HQ _{EXTREM} werden im Bebauungsplan aufgenommen.
Straßenverkehrsamt	Eine zusätzliche Bau- und Unterhaltungslast des vorgesehenen Gehweges wird nicht durch das Straßenbauamt übernommen und muss somit von der Gemeinde Durmersheim übernommen werden.
Abfallwirtschaftsbetrieb	Die Anregungen zur Bereitstellung und Abholung der Müllcontainer werden beachtet.
Kreisbrandmeister	Die Löschwasserversorgung ist durch einen verbauten Unterflurhydranten gewährleistet. Der Unterflurhydrant hat eine Leistung von > 100 cbm/h.
Immissionsschutz	Geruchsimmissionsprognose und schalltechnische Untersuchung wurden angepasst. Die geltenden Immissionsrichtwerte können eingehalten werden, nicht jedoch für den frühmorgendlichen Winterdienstesatz beim angrenzenden Bauhof. Der Nachweis gelingt nur im Rahmen der nach TA Lärm zulässigen 10 seltenen Ereignissen.
Baurechtsamt	<p>Die Begründung bezügl. des Ausschlusses von Vergnügungsstätten wurde ergänzt.</p> <p>Der erste Satz unter Ziff. C.2 der örtlichen Bauvorschriften zur Ermittlung des Stellplatzbedarfs gemäß LBO und der VwV-Stellplätze, wurde gestrichen.</p> <p>Eine Überschreitung der Baugrenzen mit Fluchttreppen wird zugelassen.</p> <p>Nebenanlagen und Fahrradabstellplatz: Der Bauantrag wurde entsprechend angepasst.</p> <p>Örtlichen Bauvorschriften zur Dachbegrünung entfallen.</p>
RP Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	Die Hinweise zur Geotechnik wurden im Textteil (Hinweise) ergänzt.
Polizeipräsidium OG	Bei der Errichtung von gegenüber angeordneten Stellplätzen wird ein Mindestabstand von 6,0m eingehalten. Bei der Auswahl der Straßenbäume soll auf einen hohen Kronenansatz geachtet werden. Durch künftige Pflegeschnittmaßnahmen kann die Einhaltung des Lichtraumprofils gewährleistet werden.

BUND Südhardt	Änderungs- und Ergänzungsvorschläge zum Umweltbericht wurden berücksichtigt. Im Text werden die geforderten Kompensationsfaktoren zur besseren Nachvollziehbarkeit ergänzt. Es wird einheitlich die ÖKVO (2010) verwendet.
---------------	--

Landesamt für Denkmalpflege, RP Stuttgart	Der Textbaustein unter Teil D-Hinweise, Ziff. 1 wurde aktualisiert.
---	---

02.11.2016 - GERHARDT.stadtplaner.architekten