GEMEINDE STRAUBENHARDT

10. Änderung des
Bebauungsplanes 'Gewerbegebiet Hube'

Fassung vom 22.02.2019

SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten
Weinbrennerstr. 13
76135 Karlsruhe
T.: 0721 - 83 103 - 0
mail@planer-ka.de

Satzung
über die 10. Änderung des Bebauungsplans 'Gewerbegebiet Hube'

Der Gemeinderat der Gemeinde Straubenhardt hat am …….. aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den am …….. rechtskräftigen Fassungen – die 10. Änderung des Bebauungsplans 'Gewerbegebiet Hube' mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplans 'Gewerbegebiet Hube' mit örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom …. maßgebend.

§ 2

Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

A	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom 13.02.2019
B	Planungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 22.02.2019
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 22.02.2019

Anlagen

D	Hinweise	in der Fassung vom 22.02.2019
E	Begründung	in der Fassung vom 22.02.2019

Weitere, gesonderte Anlagen

Artenschutzrechtliche Voruntersuchung (Büro Bioplan)	in der Fassung vom 04.10.2018

§ 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 die 10. Änderung des Bebauungsplans 'Gewerbegebiet Hube' mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Straubenhardt, den …..

.....
Helge Viehweg, Bürgermeister

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

Straubenhardt, den …..

.....
Helge Viehweg, Bürgermeister

Verfahrensvermerke
Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am …..
Öffentliche Auslegung in der Fassung	gem. § 3 (2) BauGB	vom ….. bis …..
Einholen der Stellungnahmen (Schreiben vom …..)	gem. § 4 (2) BauGB	vom ….. bis …..
Satzungsbeschluss in der Fassung	gem. § 10 (1) BauGB	am …..
Ortsübliche Bekanntmachung / Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am …..

Straubenhardt, den

.....
Helge Viehweg
Bürgermeister

A Zeichnerischer Teil

siehe separate Planzeichnung

B Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)
Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den am zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

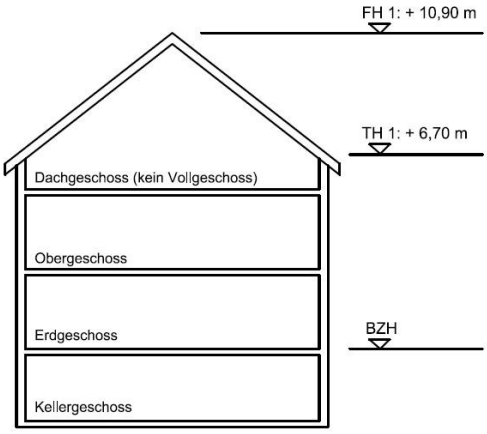
1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.
- In Anwendung von § 1(6) BauNVO sind Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteile des Bebauungsplans.

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

- Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die im zeichnerischen Teil festgesetzten Bezugshöhen (BZH) in Meter ü. NN, die maximal zulässigen Trauf-, First- und Gebäudehöhen sowie durch die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und das festgesetzte Höchstmaß der Vollgeschosse gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.
- Die **Grundflächenzahl GRZ** darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu max. 0,7 überschritten werden.
- Bei Gebäuden mit Pultdächern und Flachdächern muss das über dem Obergeschoss liegende Geschoss entlang der Grenze zwischen den Planbereichen A und B (s. zeichnerischer Teil) gegenüber dem darunter liegenden Obergeschoss als Staffelgeschoss um mindestens 2,50 m zurückspringen.
- Bei Doppelhäusern sind für beide Doppelhaushälften die gleichen Trauf-, First- und Gebäudehöhenhöhen zwingend und gfls. durch Eintragung einer Baulast zu sichern.
- **Die Traufhöhe "TH 1"** gilt für Satteldächer und ist das Maß zwischen der BZH und dem Schnittpunkt der Gebäude-Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die zulässigen Traufhöhe TH 1 darf durch Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf eine Länge von maximal einem Drittel der zugehörigen Gebäudelänge um maximal 1.50 m überschritten werden.
- **Die Firsthöhe "FH 1"** gilt für Satteldächer und ist das Maß zwischen der BZH und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut.

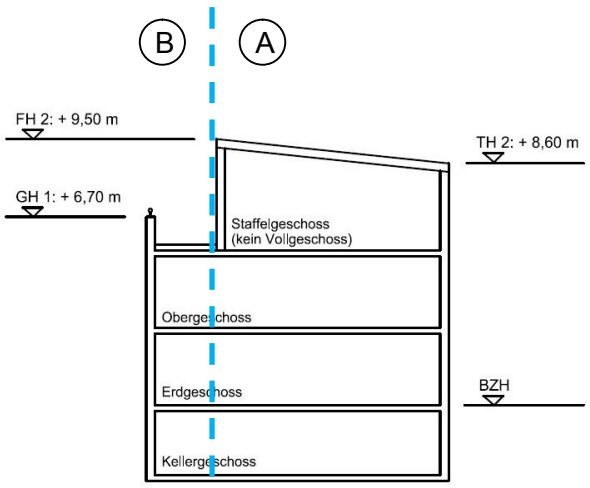
- **Die Traufhöhe "TH 2"** gilt für Pultdächer im Planbereich A und ist das Maß zwischen der BZH und dem Schnittpunkt der Gebäude-Außenwand mit der Oberkante Dachhaut am Traufpunkt.
- **Die Firsthöhe "FH 2"** gilt für Pultdächer im Planbereich A und ist das Maß zwischen der BZH und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut am Pultfirst.
- **Die Gebäudehöhe "GH 1"** gilt für Flachdächer und die Flachdachbereiche der Pultdachhäuser im Planbereich B und ist das Maß zwischen der BZH und dem Schnittpunkt der Gebäude-Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (Flachdach-Attika bzw. Umwehrung Dachterrasse / s.u. Schemaschnitt).
  Die Gebäudehöhe GH 1 darf mit nicht massiv ausgebildeten Geländern um max. 0,30 m überschritten werden.
- **Die Gebäudehöhe "GH 2"** gilt für Flachdächer im Planbereich A und ist das Maß zwischen der BZH und dem Schnittpunkt der Gebäude-Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (Flachdach-Attika).



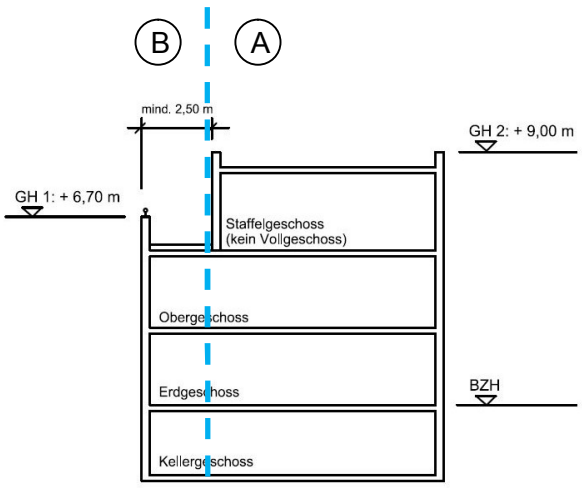
Typ Satteldach

Schemaschnitte
zur Veranschaulichung der maximal zulässigen Höhen für die vorgesehenen Gebäudetypen

bei Pultdach- und Flachdachtypen mit Staffelgeschoss:
Unterscheidung der Bereiche A / B bzgl. der Gebäudehöhen



Typ Pultdach



Typ Flachdach

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

- Offene Bauweise.
- Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.
- Überbaubare Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
- Mit Terrassen, Balkonen, Vordächern, Freitreppen und Lichtschächten vor Kellerfenstern darf die Baugrenze bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m überschritten werden.

4 Flächen für Carports, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

- Carports und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Garagen und Carports gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil zulässig.
- Mit Nebenanlagen i. S .d. § 14 BauNVO - ausgenommen Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten - ist zu öffentlichen Flächen ein Mindestabstand von 1.50 m einzuhalten. Dies gilt nicht für Einhausungen von Müllbehältern.
  Nebenanlagen sind - sofern es sich um Gebäude handelt - außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Größe von 9 cbm umbauten Raums zulässig. Je Grundstück ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur 1 entsprechende Anlage zulässig.

5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

- Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig, je Doppelhaushälfte ist maximal 1 Wohnung zulässig.

6 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- In den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplan festgesetzten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind Ein- und Ausfahrten zu den im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung liegenden Baugrundstücken unzulässig.

7 Grünordnung / Artenschutz

7.1 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

- Bei Grundstücken ab 280 qm ist pro Grundstück ein heimischer Baum zu pflanzen. Zu verwenden sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 16 - 18 cm. Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang oder bei Verlust durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

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

- Für die Entfernung von insgesamt zwei Bäumen sind insgesamt vier Nisthilfen für Brutvögel und Fledermäuse an den unter Ziffer 6.1 festgesetzten, neu zu pflanzenden Bäumen fachgerecht anzubringen:
  - 1 x Nisthöhle Fluglochweite 27 mm (z.B. Schwegler Typ 2GR Dreiloch), geeignet für Blau-, Sumpf-, Tannen- und Haubenmeise
  - 1 x Nisthöhle Fluglochweite 32 mm (z.B. Schwegler Typ 2GR oval), geeignet für Kohl-, Blau-, Sumpf-, Tannen- und Haubenmeise, Gartenrotschwanz, Kleiber, Halsband- und Trauerschnäpper, Wendehals, Feld- und Haussperling
  - 2 x Schwegler Fledermaus-Flachkasten 1 FF.

  Aufgrund der Lage im Siedlungsbereich sind entsprechende Kästen mit Katzen-/ Marderschutz obligatorisch.
- Fällungsmaßnahmen sind zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes nur außerhalb der Brutzeit und der Aktivitätszeit der Fledermäuse im Zeitraum vom 20. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
- Für die Außenbeleuchtung sind Leuchtkörper und Leuchtmittel mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum einzusetzen (z. B. Natriumdampflampen, LEDs).

C Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage
Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)
Die Rechtsgrundlage gilt in der am zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassung.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Dächer

- Zulässig sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35- 40°**,** Pultdächer bis 6° Dachneigung und Flachdächer.
- Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.
- Pultdächer und Flachdächer sind (auch bei Garagen) extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind diejenigen Teile der Flachdächer, die als Terrassen genutzt und ausgebildet werden.
- Bei Doppelhäusern sind für beide Doppelhaushälften die gleiche Dachform und Dachneigung zwingend und gfls. durch Eintragung einer Baulast zu sichern.

2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte / Solaranlagen

- Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bei zweigeschossigen Gebäuden mit einer Dachneigung ab 32 Grad zulässig.
- Sie dürfen eine Länge von zwei Drittel der jeweiligen Gebäude-/ Dachseite nicht überschreiten.
- Der Abstand zur Giebelwand oder Gebäudeecke muss mind. einen Meter betragen.
- Die Höhe des Dachaufbaus vom Anschnitt des Hauptdachs bis zur Oberkante Gesims darf max. 1.50 m betragen.
- Schleppgaupen sollen mit dem Anschnitt des Hauptdachs unterhalb des Hauptfirstes liegen.
- Für Dachaufbauten soll dasselbe Dachmaterial wie beim Hauptdach verwendet werden.
- Anlagen zur Nutzung von Solarenergie dürfen bei Satteldächern die tatsächliche, gebaute Firsthöhe nicht überschreiten, bei Pultdächern und Flachdächern dürfen sie die tatsächliche, gebaute First- bzw. Gebäudehöhe um maximal 1.0 m überschreiten.

3 Befestigung von Oberflächen / Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

- Stellplätze und Wege innerhalb der Baugrundstücke und der privaten Grünfläche sind wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit technisch und/oder rechtlich nichts anderes vorgesehen ist.
- Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Es sind gebietsheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen.

4 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

- Je Wohneinheit sind 2,0 Stellplätze auf dem Privatgrundstück nachzuweisen. Stellplätze vor Garagen oder Carports dürfen hierbei angerechnet werden.

5 Standorte für die Masten der Straßenbeleuchtung

- Standorte für die Masten der Straßenbeleuchtung und deren erforderliche Gründungen sind auch auf privaten Grundstücken zulässig und von den Grundstückseigentümern zu dulden.

6 Einfriedungen

- Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen und der privaten Erschließungsstraße dürfen eine Höhe von 1.20 m über Oberkante der angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.
- Als Einfriedungen sind nur frei wachsende oder geschnittene Laubhecken sowie Holzzäune, Metallgitterzäune und Drahtgeflecht zulässig. Metallgitterzäune und Drahtgeflecht sind mit heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.

7 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

- Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade zulässig.
- Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0.50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1.00 qm pro Gebäude nicht überschreiten.
- Unzulässig sind beleuchtete Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht.

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.

Vorhandene historische Grenzsteine, Brunnen, Meilen- oder besondere Kilometersteine und steinerne Wegweiser sind an alter Stelle zu belassen und vor Beschädigungen während der Bauarbeiten zu schützen.

2 Altlasten

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden (Untere Bodenschutzbehörde) unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

3 Boden, Bodenschutz und Wasserwirtschaft

Bodenbeschaffenheit

Im Plangebiet stehen unter einer geringmächtigen Verwitterungsdecke möglicherweise sehr harte Sandsteinbänke des Oberen Buntsandsteins an, was zu Erschwernissen beim Aushub führen kann. Im Oberen Buntsandstein kommen auch vereinzelte Violett-Horizonte mit nur sehr geringer Festigkeit vor. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes „Pfinztal“ (Schutzzone IIIB). Daraus ergeben sich Einschränkungen und Verbote wie z.B. bestimmte Anforderungen an die Lagerung wassergefährdender Stoffe (u.a. einmalige und wiederkehrende Prüfpflichten für Tankanlagen).

Weiterhin ist die Errichtung von Erdwärmesonden wegen der hohen Fließgeschwindigkeit des Grundwassers im genutzten Aquifer (Buntsandstein) auch in den Planungsbereichen in der Schutzzone IIIB verboten, sofern diese die schützende Überdeckung (Löß und Unterer Muschelkalk) durchstoßen würden (im genutzten Aquifer Verhältnisse wie in Zone IIIA).

Grundwassernutzung / -ableitung

Für eine eventuell erforderliche Grundwasserbenutzungen (z.B. Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden, bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies gem. § 43 (6) WG dem zuständigen Landratsamt angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutz-Gesetzes (BbodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.

Bodenschutz

Anfallender Bodenaushub sollte auf das unumgängliche Maß reduziert werden und das Material, wenn möglich auf dem Gelände zu Nivellierungszwecken verwendet werden, um die Abfuhr von Bodenmaterial zu begrenzen. Bei Auffüllungen darf nur reiner Erdaushub, Kies oder in zugelassenen Anlagen aufbereiteter Bauschutt verwendet werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Bei Baumaßnahmen sollte nur so viel Mutterboden abgeschoben werden, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Der Mutterboden ist seitlich ordnungsgemäß, bis zur Wiederverwendung zu lagern. Bei Geländeaufschüttungen darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist vorher abzuschieben. Bodenarbeiten sind grundsätzlich nur bei trockener oder schwach-feuchter Witterung auszuführen.

E Begründung

1 Planerfordernis

Das Plangebiet ist Teil des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Hube" der Gemeinde Straubenhardt und wurde bereits 2008 durch die 5. Änderung dieses Bebauungsplans überplant.
Die der damaligen Bebauungsplan-Änderung zu Grunde liegende Planung wurde bis jetzt nicht umgesetzt, so dass die Fläche nach wie vor unbebaut ist.

Aktuell liegt nun ein konkretes Interesse für die Bebauung des Grundstückes vor. Gegenüber der früheren Planung, die nur eine Bebauung mit 15 Einzelhäuser ermöglicht, sieht die aktuelle Planung eine Bebauung mit 14 Doppelhäusern (= 28 Doppelhaushälften) und ein verändertes Erschließungskonzept vor.

Um die Umsetzung der neuen Plankonzeption zu ermöglichen und damit eine Nutzung der brachliegenden Fläche im Innenbereich für eine Wohnbebauung zu unterstützen, ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Die Gemeinde Straubenhardt ergreift damit die Chance, auf den betreffenden Flächen zur Sicherung und Stärkung der innerörtlichen Wohnfunktion und als Maßnahme der Innenentwicklung eine angemessene Nachverdichtung herbeizuführen.

Weiterhin hat sich gezeigt, dass die bisherigen Festsetzungen bzgl. der Gebäudehöhen der topografischen Situation nicht gerecht werden: mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans ergibt sich die Möglichkeit, dies zu verbessern. Auch die zulässigen Dachformen sind dem aktuellen Plankonzept anzupassen.

2 Abgrenzung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Hube" ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 7.740 qm / ca. 0,77 ha. Er ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich der vorab genannten 5. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Hube".
Er umfasst im wesentlichen das Flurstück Nr. 396 und bezieht an den Rändern geringfügig auch Flächen der Römerstraße und der Max-Planck-Straße ein.

3 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand von Conweiler Ecke Römerstraße / Max-Planck-Straße, an der Nahtstelle zwischen der historisch gewachsenen Ortslage und dem Gewerbegebiet Hube. Bei den nördlich angrenzenden Gewerbeflächen handelt es sich gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Hube" um ein eingeschränktes Gewerbegebiet. Im Süden, Osten und Westen schließen sich Misch- und Wohngebiete an.

Entlang der Römerstraße und der Max-Planck-Straße befinden sich 1½ bis 2½ - geschossige Wohngebäude als Reihenhäuser, Einzelhäuser und auch Mehrfamilienhäuser. An der Römerstraße überwiegen Satteldächer, an der Max-Planck-Straße sind unterschiedliche Dachformen von Sattel-, Walm- bis Pultdächern zu finden. Entlang der Albert-Einstein-Straße befinden sich Wohn- und Geschäftshäuser sowie Gewerbebetriebe mit Sattel-, Pult- und Flachdächern.

Bei dem Plangebiet selbst handelt es sich um Wiesenflächen. Das Gelände fällt von Westen nach Osten um ca. 5 m und von Süden nach Norden um ca. 1 m.

4 Aufstellung im beschleunigten 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. Allerdings darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird

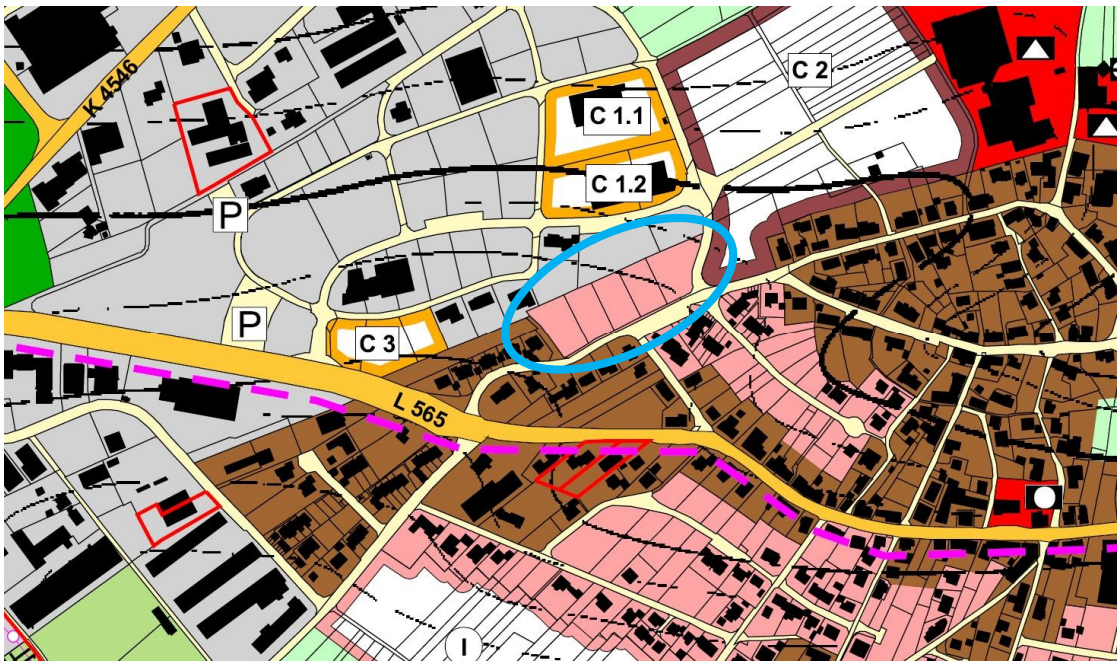
- von insgesamt weniger als 2 ha oder
- von 2 bis weniger als 7 ha, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2(4) S.4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Im vorliegenden Fall kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden, weil folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung im Sinne des § 13a BauGB (unbebaute Grünlandbrache inmitten bestehender Bebauung, rechtskräftiger Bebauungsplan).
- Die Grundflächen liegen deutlich unter dem Schwellenwert von 20 000 qm (Geltungsbereich umfasst nur ca. 7.740 qm, davon ca. 6.690 qm als Baugrundstück mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt)
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB (keine Natura-2000-Gebiete betroffen).
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Der Geltungsbereich der geplanten Bebauungsplanänderung ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Straubenhardt vom September 2008 als Wohnbaufläche dargestellt. Die Planung entspricht den Vorgaben der übergeordneten Planstufe.



6 Ökologie und Umwelt / Artenschutz

Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung und von dem Umweltbericht (nach § 2 Abs. 4 bzw. § 2a BauGB) abgesehen.
Zur Berücksichtigung der Umweltbelange sind die artenschutzrechtlichen Untersuchungen, aber auch die grünordnerischen Festsetzungen für Anpflanzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften zur Dachbegrünung und zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksbereiche zu nennen.

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange wurde vom Büro Bioplan, Heidelberg, mit Begehung im September 2018 eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung bearbeitet. Die Voruntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Habitatausstattung lediglich Brutvögel und Fledermäuse betroffen sein könnten:

Brutvögel
Aufgrund von Lage und Struktur des Untersuchungsgebietes sind zwar keine streng geschützten Brutvogelarten zu erwarten, Bruten von störungsunempfindlichen, regional und lokal weitverbreiteten Brutvögeln sind jedoch möglich ("Gartenvögel" wie Kohl und Blaumeise). Es wurden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich definiert (CEF-Maßnahmen).

Fledermäuse
Das Untersuchungsgebiet weist Eignung als Jagdhabitat auf. Aufgrund des Fehlens von großvolumigen Baumhöhlungen können Wochenstuben und Winterquartiere ausgeschlossen werden. Einzelhangplätze oder Spalten-quartiere sind jedoch möglich. Es wurden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich definiert (CEF-Maßnahmen).

Auf dieser Grundlage kommt die artenschutzrechtliche Beurteilung zu folgendem Ergebnis:
Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Tötung, erhebliche Störung/Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden unter Beachtung entsprechender Maßnahmen nicht ausgelöst.

In Berücksichtigung der Ergebnisse wurden die Empfehlungen für Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen (Beachtung von Rodungszeiten, Anbringen von Nisthilfen) in die planungsrechtlichen Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung aufgenommen.
Die artenschutzrechtliche Voruntersuchung ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

7 Städtebauliches Konzept und verkehrliche Erschließung

Grundlage der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung ist ein Plankonzept der Mautner Hausbau GmbH vom Juli 2018. Wie bei der Planung für die 5. Änderung des Bebauungsplans 2008 werden auf dem 50 – 55 m tiefen Grundstück 2 Bauzeilen vorgesehen. Die Lage der Baufenster ist daher fast identisch und muss nur an einigen Punkten angepasst werden.

Gegenüber der früheren Planung ist nun eine durchgehende Erschließungsstraße in 5,0 m Breite mit Anbindung an die Römerstraße und an die Max-Planck-Straße geplant (in der früheren Planung: zwei getrennte Stichstraßen). Sie ist als private Erschließungsstraße vorgesehen. Entlang der Römerstraße soll der von der Max-Planck-Straße kommende Gehweg fortgeführt werden, zudem ist ein fußläufiger Durchstich zum westlich angrenzenden Stichweg Flst.Nr. 1099 vorgesehen.

Das aktuelle Plankonzept sieht eine Bebauung mit Doppelhäusern vor mit Zugang von der nördlichen Gebäudeseite, so dass im Süden die Freiflächen / Terrassen angeordnet werden können. Dies bestimmt auch die Lage der Garagen in der nördlichen Baureihe. Zudem kann dadurch eine direkte Zufahrt von der Römerstraße zu den künftigen Wohnbaugrundstücken der südlichen Baureihe ausgeschlossen werden.

Während das Plankonzept der 5. Änderung 2008 von 15 Einzelhausgrundstücken ausging, sind nach dem nun vorliegenden Plankonzept 14 Doppelhäuser, d.h. 28 Grundstücke für die einzelnen Doppelhaushälften mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 239 qm geplant. Die Grundstücke der südlichen Baureihe liegen hierbei eher unter dem Durchschnittswert, die Grundstücke der nördlichen Baureihe eher darüber. Die Eckgrundstücke im Westen und Nordosten sind mit bis zu 364 qm deutlich größer als der Durchschnitt.

Um der aktuellen Nachfrage, auch nach moderneren Hausformen, gerecht zu werden, möchte die Mautner Hausbau GmbH hinsichtlich der Dachformen drei Gebäudetypen anbieten: zum einen 'klassisch' mit Satteldach, zum anderen mit flachgeneigtem Pultdach oder Flachdach jeweils mit einem Rücksprung des obersten Geschosses, der eine Dachterrasse nach Süden ermöglicht. Alle Gebäudetypen sind zweigeschossig, das ausgebaute Dachgeschoss des Satteldach-Typs und das rückversetzte Staffelgeschoss der Pult- und Flachdachtypen sind keine Vollgeschosse im Sinne der Landesbauordnung Baden-Württemberg. Flachdächer und Pultdächer sollen extensiv begrünt werden.

Plankonzept Mautner Hausbau GmbH / November 2018



Die Verteilung der verschiedenen Haustypen ist im Bebauungsplan nicht festgelegt, so dass hier die Präferenzen der künftigen Bewohner und Nutzer berücksichtigt werden können. Gleichzeitig lässt der Bebauungsplan auch Spielraum für Einzelhäuser für den Fall, dass im Zuge der Vermarktung / Umlegung an einzelnen Stellen doch eine Einzelhausbebauung gewünscht wird und ermöglicht werden soll.

8 Technische Ver- und Entsorgung / Cradle-to-Cradle

Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an die Kanäle in der Max-Planck-Straße, die im Trennsystem ausgeführt sind. Dies entspricht auch dem in der Begründung des ursprünglichen B-Plans angeführten Entwässerungskonzept mit der Zielsetzung, das Gebiet Hube vollständig im Trennsystem zu entsorgen.

Energiekonzept

Die Ausrichtung der geplanten Bebauung nach Süden ermöglicht eine optimale Besonnung und Belichtung der Hauptwohnräume.

Nach Ausführungen der Mautner Hausbau GmbH sind für die neuen Gebäude Gasthermen-Heizungsanlagen mit solarer Brauchwasserunterstützung vorgesehen. Im übrigen wird die Neubebauung den Kriterien der EnEV 2014 / 2016 und dem EEWärmeG 2011 entsprechen.

Cradle-to-Cradle

Dem Projektierer ist bekannt, dass die Gemeinde für neue Baugebiete/Bauvorhaben die Einbeziehung des sogenannten Cradle-to-Cradle-Prinzips –C2C- (Materialgesundheit, Kreislauffähigkeit von Baumaterialien, Einsatz von erneuerbaren Energien, verantwortungsvoller Gebrauch von Wasser, gesunde soziale Wohnverhältnisse) wünscht.

Hierzu hat die Weisenburger Bau GmbH, die die Bebauung in Auftrag des Projektierers umsetzen wird, mit Schreiben vom 18.02.2019 das Büro Drees + Sommer mit Beratungsleistungen bzgl. einer an das C2C-Prinzip angenäherten Materialauswahl für ausgewählte Bauteile des Innenausbaus, der Fassade, des Dachaufbaus und des Rohbaus beauftragt.

9 Schallschutz

Die 10. Änderung des Bebauungsplan "Hube" setzt das Plangebiet, ebenso wie die vorherige 5. Änderung und der ursprüngliche Bebauungsplan 'Hube', als Allgemeines Wohngebiet fest. Die nördlich angrenzenden Flächen sind im Bebauungsplan 'Hube' als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt: Zulässig sind dort nur Gewerbebetriebe wie entsprechend Mischgebiet § 6 Abs. 1 BauNVO, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit ist das GEe hinsichtlich der Emissionen wie ein Mischgebiet zu werten. Die direkte Nachbarschaft zu einem Allgemeinen Wohngebiet ist daher möglich und entspricht der Abstufung der Nutzungsarten. Auf eine entsprechend verträgliche Nutzung ist im Zuge der Baugenehmigungen / Ansiedlungen im angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebiet zu achten.

Auch bei den im weiteren Umfeld vorhandenen Lebensmittelmärkte wurde im Zuge der dafür notwendigen Bebauungsplan-Änderungen die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit z.B. durch den Ausschluss von Anlieferungen / Betriebszeiten im Nachtzeitraum gesichert.

10 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der Nutzung

Die Bauflächen werden als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Da der Schwerpunkt eindeutig auf der Wohnnutzung liegen soll, werden die nach Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen und zum Teil mit erhöhtem Verkehrsaufkommen verbundenen Nutzungen zugunsten einer verträglichen Nachbarschaft zum Bestand und innerhalb des Gebiets ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die im zeichnerischen Teil festgesetzten Bezugshöhen (BZH), die maximal zulässigen Trauf-, First- und Gebäudehöhenhöhen sowie durch die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und das festgesetzte Höchstmaß der Vollgeschosse gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Die Bezugshöhe wurde auf Grundlage der von der Mautner Hausbau GmbH vorliegenden Planung in Metern über Normalnull festgesetzt und berücksichtigt die vorliegende topografische Situation sowie die vorgesehene Positionierung der Gebäude auf dem Baugrundstück. Sie entspricht der in den Hochbauplanung dargestellten Höhe des Erdgeschossrohfußbodens.

Die festgesetzten Trauf-, First- und Gebäudehöhenhöhen berücksichtigen zum einen die vorgesehenen Gebäudetypen sowie die umgebende Bebauung. Sie sichern eine der örtlichen Situation städtebaulich angemessene Höhenentwicklung der Neubebauung – insbesondere auch durch die ergänzende Begrenzung auf 2 Vollgeschosse.

Die maximal zulässige GRZ von 0.4 entspricht der Obergrenze der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete. Sie darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu max. 0,7 überschritten werden. Ohne diese Festsetzung wäre nach BauNVO nur eine Überschreitung bis 0.6 zulässig. Der höhere Wert ergibt sich zum einen aus der vorgesehenen dichteren Bauweise mit nicht allzu großen Grundstücken, zum anderen auch aus dem städtebaulichen Konzept, die Gebäudezugänge und Garagen im Norden anzuordnen, was gerade in der nördlichen Baureihe zu größeren Hofanteilen führt.
Vor dem Hintergrund, dass dichtere Bauweisen im Hinblick des sparsamen Umgangs mit Fläche gewünscht sind und im Hinblick auf die umgebende Baustruktur (Misch- Gewerbegebiete), in denen ebenfalls höhere Dichtewerte zulässig sind, ist diese Überschreitung städtebaulich vertretbar.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
Innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Baufenster ist eine Bebauung in offener Bauweise zulässig. Entsprechend dem vorab unter Ziffer 7 erläutertem Plankonzept sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Flächen für Carports, Garagen und Nebenanlagen
Auf Grundlage der von der Mautner Hausbau GmbH vorliegenden Planung sind Carports und Garagen nur innerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Garagen und Carports gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil zulässig. Mit dieser Festsetzung sind die übrigen Bereiche durchgängig als nicht bebaubare Freiflächen definiert, was zur Sicherung der Wohnqualität und eines städtebaulich geordnetem Erscheinungsbildes beiträgt.

Zur Wahrung des Ortsbildes und Sicherung eines unüberbaubaren Freiflächenanteils ist mit Nebenanlagen i. S .d. § 14 BauNVO - ausgenommen Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten - zu öffentlichen Flächen ein Mindestabstand von 1.50 m einzuhalten. Nebenanlagen sind - sofern es sich um Gebäude handelt - außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Größe von 9 cbm umbauten Raums zulässig. Je Grundstück ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur 1 entsprechende Anlage zulässig.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
Die Begrenzung der Wohneinheiten verhindert eine unkontrollierte Verdichtung und ein daraus resultierendes zu starkes Verkehrsaufkommen. Auch aus städtebaulicher Sicht verhindert die Begrenzung der Wohneinheiten, gerade bei den Einzelhäusern, die Entstehung von größeren Mehrfamilienhäuser als Gebäuderiegel.

Das Plankonzept der 5. Änderung 2008 sah 15 Einzelhäuser mit max. 3 Wohneinheiten pro Einzelhaus vor. Nun sind 28 Doppelhaushälften mit je 1 Wohneinheit vorgesehen. Auch wenn an einzelnen Standorten Doppelhäuser durch Einzelhäuser ersetzt werden sollten, erhöht sich dadurch die Gesamtanzahl der Wohneinheiten nicht wesentlich.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
Entsprechend dem vorliegenden Plankonzept wird eine Zufahrt zu den Baugrundstücken von der Römerstraße und vom westlich angrenzenden Weg-Grundstück Nr. 1099 ausgeschlossen. Dies sichert auch die Freiflächen der südlichen Baureihe und den ungehinderten Verkehrsfluss in der Römerstraße.

Grünordnung / Artenschutz
Die grünordnerischen Festsetzungen berücksichtigen das vorliegende Plankonzept mit den nun vorgesehenen, kleineren Doppelhausgrundstücken. Die Pflanzung eines hochstämmigen Baumes ist nur auf den größeren Grundstücken ab 280 qm im Randbereich sinnvoll und zu-

mutbar. Im Inneren des Plangebietes würde dies zu einer Verschattung der nach Süden ausgerichteten Wohnräume und Gärten führen.

In Berücksichtigung der Ergebnisse aus der artenschutzrechtlichen Voruntersuchung wurden die Empfehlungen für Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen (Beachtung von Rodungszeiten, Anbringen von Nisthilfen) in die planungsrechtlichen Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung aufgenommen.

11 Örtliche Bauvorschriften

Dächer / Dachformen und Dachneigungen
Die Festsetzungen zu Dachformen und Dachneigungen berücksichtigen das vorliegende Plankonzept und die aktuelle Nachfrage nach zeitgemäßen Wohnformen, sichern aber auch die Einfügung der neuen Bebauung in den angrenzenden Bestand.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte
Die Festsetzungen zu Dächern, Dachaufbauten und Dacheinschnitten orientieren sich am Bestand und sichern die Einfügung der Neubaukonzeption in die umgebende Ortslage.

Befestigung von Oberflächen / Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen
Zur angemessenen Begrenzung der Oberflächenversiegelung sind Stellplätze, Zugänge und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Zahl der nachzuweisenden Stellplätze
In der geplanten privaten Erschließungsstraße mit einer Breite von 5,0 m ist eine dauerhafte Parkierung kaum möglich und auch nicht erwünscht. Erfahrungsgemäß geht der tatsächlich zu erwartende Bedarf an privaten Stellplätzen über den nach Landesbauordnung zu führenden Nachweis von 1 Stellplatz je Wohneinheit hinaus. Deshalb ist es notwendig, einen erhöhten Umfang von 2 Stellplätzen je Wohneinheit auf den privaten Flächen nachzuweisen, wobei Flächen vor Garagen oder Carports angerechnet werden können.

Standorte für die Masten der Straßenbeleuchtung
Angesichts des flächensparend zugeschnittenen Straßenraums sind Standorte für die Masten der Straßenbeleuchtung einschließlich der erforderlichen Gründungen auch auf privaten Grundstücken zulässig und von den Grundstückseigentümern zu dulden.

Einfriedungen
Die Festsetzungen zu Höhe und Gestaltung von Einfriedungen berücksichtigen zum einen das individuelle Sicherheitsbedürfnis bzgl. der privaten Grundstücksfläche zum anderen aber auch die Wahrung des Ortsbildes und das allgemeine Sicherheitsbedürfnis entlang von Straßen.

Werbeanlagen
Die Festsetzungen zu Werbeanlagen sichern ein ansprechendes Ortsbild und verhindern auch nachbarschaftliche Konflikte (keine beleuchteten, bewegten Werbeanlagen) sowie unerwünschte Fremdwerbungen.

12 Städtebauliche Zahlen / Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca.	7.740 qm
darin enthalten:		
öffentliche Verkehrsflächen (Gehweg)	ca.	288 qm
private Erschließungsstraße inkl. Müllaufstellbereiche	ca.	927 qm
private Baugrundstücksflächen	ca.	6.525 qm