

Stadt Emmendingen

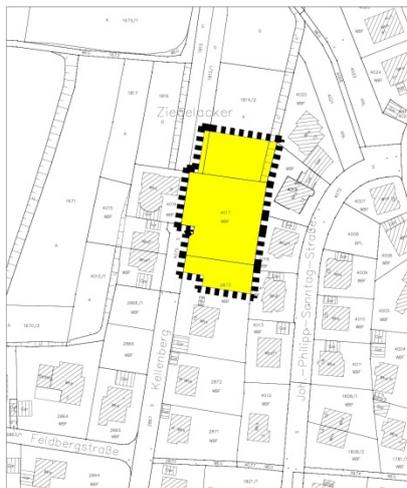
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Kellenberg“

mit örtlichen Bauvorschriften

SV 0075-19 Anlage 3 Begründung

Bestandteile des Bebauungsplanes:

1. Satzungen über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften
2. Rechtsplan
3. Bebauungsvorschriften (Planungsrechtliche Vorschriften, örtliche Bauvorschriften, Hinweise)
4. Begründung
5. Erschließungspläne 1 bis 3



01.10.2019

Fassung: Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB

SV 0075-19 Anlage 3

Freier Stadtplaner Dipl. Ing. Michael Dorer, 79104 Freiburg, Stadtstraße 43
Tel. 0761/2021592, dorer-stadtplaner@t-online.de, www.architekten-im-fortwaengler.de

Stadt Emmendingen **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Kellenberg“ mit örtlichen Bauvorschriften**

Begründung

1 Erfordernis der Planaufstellung und Planungsziele

Im Bereich der Grundstücke Flst.Nrn. 4017, 2873 - nördlicher Bereich, 1814/2 - südlicher Bereich und 1815/1 - südlicher Bereich am Nordende der Straße Kellenberg sind zwei neue Wohngebäude geplant. Die beiden geplanten Bauvorhaben „Wohngebäude in zweigeschossiger Bauweise mit Attika, Garagen und Swimmingpools“ widersprechen in mehreren Punkten den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ziegelacker-Kellenberg-Hundsrücken“, in Kraft getreten am 27.09.1989, in welchem die beiden Bauvorhaben liegen.

Die Stadt befürwortet eine Bebauung dieses noch nicht bebauten Bereiches am Ende der Straße Kellenberg, weil dadurch eine Baulücke innerhalb des Baugebietes „Ziegelacker-Kellenberg-Ziegelacker“ mit zwei Einfamilienhäusern geschlossen werden kann. und eines der Planungsziele der Stadt ist. Die politische Vorgabe „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ ist eines der Planungsziele der Stadt und wird somit berücksichtigt.

Bisher war nur der nördliche Bereich mit einer überbaubaren Grundstücksfläche überplant. Der südliche Bereich war nicht bebaubar. Der südliche Bereich wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes weder aus städtebaulichen Gründen noch aus ökologischen Gründen freigehalten, sondern aufgrund des Wunsches des Grundstückseigentümers, um diesen Bereich als privaten Garten zu sichern.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ziegelacker-Kellenberg-Hundsrücken“ sind die beiden Vorhaben nicht realisierbar. Daher müssen zur Realisierung der Bauvorhaben neue planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden.

Der Bebauungsplan „Kellenberg“ wird nach den heutigen Planungsvorstellungen, auch in puncto Nachhaltigkeit, aufgestellt. Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Kellenberg“ sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ziegelacker-Kellenberg-Hundsrücken“ und deren Bebauung zu berücksichtigen und bei dem Neubauvorhaben abzuwägen sind. Es besteht aber keine Pflicht alle Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes genau zu übernehmen.

In seiner Sitzung am 20.03.2018 billigte der Stadtrat die beiden Bauvorhaben und beschloss für den Bereich der geplanten Gebäude einen „vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ nach § 12 BauGB aufzustellen. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen die Festsetzungen und Vorschriften speziell auf die Vorhaben abgestimmt.

Die Vorhabenträger werden für ihre beiden Bauvorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen mit der Stadt Emmendingen einen Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 Abs. 1 BauGB abschließen. Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird zwischen der Stadt und dem Erschließungsträger ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes abgeschlossen.

2 **Bebauungsplanverfahren**

2.1 **Bebauungsplan**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften werden im zwei-stufigen Verfahren mit frühzeitigen Anhörungen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB mit gleichzeitiger Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB aufgestellt.

2.2 **Verfahrensablauf**

06.03.2018	TA	Vorberatung über die Bauvorhaben
20.03.2018	Stadtrat:	Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB Billigung der Bauvorhaben
17.04.2018	TA:	Besichtigung des Planungsgebietes mit Beteiligung der Nachbarn
Mai/Juni 2018	frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB	
27.09.2018	frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB	
19.11.2018	TA	Vorberatung über die Ergebnisse der frühzeitigen Bürger- beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie über den Entwurf der Offenlage
27.11.2018	Stadtrat	Abwägung der Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteili- gung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteili- gung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB, Billigung des Entwurfs der Offenlage und Beschluss zur Durchführung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB
14.12.2018 bis 08.02.2019	Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB	
03.01.2018 bis 04.02.2019	Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB	
20.03.2019	Beteiligung des Bürgerforums	
09.04.2019	TA	Vorberatung über die Ergebnisse der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie über den Entwurf der 2. Offenlage
07.05.2019	Stadtrat	Abwägung der Ergebnisse der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie über den Entwurf der 2. Offenlage, Billigung des Entwurfs der 2. Offenlage und Beschluss zur Durch- führung der 2. Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB
23.05.2019 bis 24.06.2019	2. Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB und Beteiligung der Behörden nach § 4a Abs. 3 BauGB	

15.10.2019	TA	Vorberatung über die Ergebnisse der 2. Offenlage und der Beteiligung der Behörden nach § 4a Abs. 3 BauGB
22.10.2019	Stadtrat	Abwägung der Ergebnisse der 2. Offenlage und der Beteiligung der Behörden nach § 4a Abs. 3 BauGB Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB

2.3 Umweltbericht, Schutzgüter und Artenschutzuntersuchung

Die beiden Bauvorhaben sind weitestgehend im Bereich des im Bebauungsplan „Ziegelacker-Kellenberg-Hundsrücken“ festgesetzten reinen Wohngebietes geplant. Das nördlich geplante Gebäude wird ungefähr auf der Grundstücksgrenze zwischen den Grundstücken Flst.Nr. 4017 und 1814/2 (Außenbereichsgrundstück) stehen. Die nördliche Baugrenze wird dem Bauvorhaben angepasst und grenzt an die bisherige Grundstücksgrenze an. Von dem „Außenbereichsgrundstück“ Flst.Nr. 1814/2 werden lediglich ca. 105 m² als Baufläche festgesetzt. Sie dient als Abstandsfläche des geplanten Gebäudes zur geplante privaten Grünfläche. Der nördliche Teilbereich mit dem größeren Bestand an Bäumen und Sträuchern mit ca. 467 m² bleibt erhalten und wird als private Grünfläche - Hausgarten festgesetzt.

Nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde im März 2018 muss bei dem o.g. minimalen Eingriff im Bereich des Grundstückes Flst.Nr. 1814/2 kein Umweltbericht erstellt werden. Ebenso ist auch keine detaillierte Eingriffs- Ausgleichsberechnung erforderlich. Als Ausgleich für den geringen Eingriff können Vogelnistkästen in den Bäumen aufgehängt werden. Die Themen „Schutzgüter und Ausgleich“ können in der Begründung des Bebauungsplanes aufgearbeitet werden.

2.3.1 Schutzgüter

Die einzelnen Schutzgüter sind „Mensch, Arten und Biotope, Boden, Grundwasser, Oberflächengewässer, Klima und Luft, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter“.

Das Schutzgut „Mensch“ wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Die geplante Art der baulichen Nutzung „reines Wohngebiet“ entspricht der Umgebungsnutzung. Aufgrund der Topographie und der Bodenverhältnisse wurde ein Bodengutachten erstellt, dessen Hinweise zur Gründung der Gebäude und zur Hangsicherung einzuhalten sind. Dies stellt gleichzeitig auch eine Schutzmaßnahme für die östlich angrenzenden und tiefer liegenden Grundstücke und dessen Bewohner dar. Im weiten Umkreis des Planungsgebietes befinden sich keine Betriebe, von denen ein schwerer Unfall nach § 50 Satz 1 BImSchG ausgehen könnte.

Das Schutzgut „Biotope“ ist von der Planung betroffen. Der Eingriff erfolgt durch die Bebauung und damit verbunden durch den Verlust von Sträuchern und zwei Bäumen. Dieser erfolgt aber weitestgehend innerhalb des im Bebauungsplan „Ziegelacker-Kellenberg-Hundsrücken“ festgesetzten reinen Wohngebietes, also in einem Bereich, wo jetzt schon dieser Eingriff möglich ist. Bei den Hecken innerhalb des Gartens des bestehenden Grundstückes Kellenberg 10 handelt es sich ausschließlich um Ziersträucher ohne hohen ökologischen Wert. Zwei mittelgroße Laubbäume an der nördlichen Grenze des nördlichen Baugrundstückes gehen verloren. Der überwiegende/große Teilbereich des Grundstückes Flst.Nr. 1814/2, welcher in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen wird, bleibt mit seinem dichteren Baumbestand erhalten und wird als „private Grünfläche - Hausgarten“ festgesetzt.

Das Schutzgut „Arten“ ist auf dem nördlichen Grundstück Flst.Nr. 1814/2 betroffen. Da aber nur ein schmaler südlicher Streifen als Baufläche festgesetzt ist und, wie oben schon beschrieben, der überwiegende einbezogene Teilbereich des Grundstückes mit dichterem Baumbestand erhalten bleibt, wird die Beeinträchtigung des Schutzgutes „Arten“ als unerheblich angesehen werden.

Das Schutzgut „Boden“ ist durch die geplante Bebauung betroffen. Durch die Versiegelung des Bodens verliert der Boden in diesem Bereich seine Funktionen. Dies war aber auch schon bisher durch die Festsetzung einer überbaubaren Fläche im Bebauungsplan „Ziegelacker-Kellenberg-Hundsrücken“ weitgehend zulässig.

Das Schutzgut „Grundwasser“ wird durch die geplante Bebauung und die Versiegelung nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Überplanung befindet sich in einem bestehenden Baugebiet. Das Baugebiet liegt in keinem Grundwasserschutzgebiet.

Im Planungsgebiet befindet sich kein Schutzgut „Oberflächengewässer“.

Das Schutzgut „Klima und Luft“ wird nicht beeinträchtigt. Das Mikroklima wird sich durch die beiden Bauvorhaben nicht verschlechtern. Die begrünten Flachdächer wirken sich positiv auf das Mikroklima aus.

Das Schutzgut „Landschaftsbild“ wird ebenfalls nicht beeinträchtigt. Die beiden geplanten Gebäude fügen sich höhenmäßig in den Gebäudebestand ein (siehe auch Schnitte I-I und II-II im Zeichnerischen Teil und Erschließungsplan 3). Die geplanten Attikas mit begrünten Flachdächern werden gegenüber den Satteldächern der Nachbarbebauung als nicht wesentlich störend angesehen. Bereits in anderen Bereichen des Baugebietes befinden sich Neubauten mit Flachdächern.

Im Planungsgebiet befindet sich kein Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“.

2.3.2 Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen wurden mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Für die Inanspruchnahme eines schmalen Streifens des Grundstückes Flst.Nr. 1814/2 als Baufläche und den Verlust der beiden Bäume können als Ausgleich Nistkästen aufgehängt werden. In den planungsrechtlichen Festsetzungen wird daher das Aufhängen von vier Nistkästen im Bereich der privaten Grünflächen festgesetzt. Auf der privaten Grünfläche stehen etliche Bäume zum Aufhängen der Nistkästen zur Verfügung. Der unteren Naturschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn die Nistkästen aufgehängt wurden.

2.4 Überlagerung des Bebauungsplanes „Ziegelacker-Kellenberg-Hundsrücken“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kellenberg“ überlagert im Bereich der Grundstücke Flst.Nrn. 2873 und 4017 den Bebauungsplan „Ziegelacker-Kellenberg-Hundsrücken“. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Kellenberg“ gelten im überlagerten Bereich die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Kellenberg“. Im Zeichnerischen Teil ist der überlagerte Bereich gekennzeichnet. Dem Bebauungsplan „Ziegelacker-Kellenberg-Hundsrücken“ wird nach Rechtskraft des Bebauungsplanes „Kellenberg“ ein Übersichtsplan der Überlagerung beigelegt.

3. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Stadtrand der Kernstadt, am nördlichen Ende der Straße „Kellenberg“. Das Gebiet setzt sich zusammen aus dem nördlichen Teilbereich des bebauten Grundstückes Flst.Nr. 2873 / Kellenberg 10, dem Grundstück Flst.Nr. 4017 - Gartenbereich des Grundstückes Kellenberg 10 und nördlich davon anteilmäßig von den Außenbereichsgrundstücken 1814/2 und 1815/1.

Das Planungsgebiet wird von Süden aus über die Straße Kellenberg erschlossen. Das Gelände steigt von Osten nach Westen (zur Straße im Kellenberg) terrassenförmig um ca. 10 m an, von durchschnittlich ca. 238,50 m üNN bis ca. 248,50 m ü.NN. Derzeit wird der Bereich, welcher noch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ziegelacker-Kellenberg-Hundsrücken“ liegt, als Gartenanlage des Grundstückes Kellenberg 10 genutzt. Der nördliche Bereich, welcher im Außenbereich liegt, ist Wiese mit einem größeren Baumbestand.

Die umgebende Bebauung sind Wohngebäude und im Bebauungsplan als reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgesetzt. Der südlich angrenzende Bereich ist nicht überplanter Innenbereich nach § 34 und aufgrund seiner Nutzung als reines Wohngebiet einzustufen.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan Südlicher Oberrhein i.d.F. des Satzungsbeschlusses vom 08.12.2016 ist das Planungsgebiet als Siedlungsfläche dargestellt. Regionale Grünzüge grenzen nicht an das Planungsgebiet an. Weitere Aussagen werden im Regionalplan nicht getroffen.

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen, Maltendingen, Teningen, Freiamt und Sexau ist der überwiegende Bereich des Planungsgebietes als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 BauNVO dargestellt.

Der nördliche Bereich (Teilbereiche der Grundstücke Flst.Nrn. 1814/2 und 1815/1) ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (Außenbereich).

Da die nördliche Baugrenze ungefähr auf der Grenze des Grundstückes Flst.Nr. 4017 bzw. auf der Grenze des Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplanes „Ziegelacker-Kellenberg-Hundsrücken“ liegt, nur noch ein schmaler Streifen des Außenbereichsgrundstückes „Flst.Nr. 1814/2 als Baufläche festsetzt ist und der überwiegende Bereich des Grundstückes Grünfläche mit weitestgehendem Erhalt der Vegetation bleibt (Festsetzung als private Grünfläche - Hausgarten), wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Kellenberg“ noch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Natura 2000

Weder innerhalb noch in nächster Umgebung des Planungsgebietes befinden nach der Kartierung der LUBW FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete.

4.4 Biotope und Naturdenkmale

Weder innerhalb noch in nächster Umgebung des Planungsgebietes befinden nach der Kartierung der LUBW Biotope und Naturdenkmale.

4.5 Hochwasserschutz

Nach der Hochwassergefahrenkarte (HWGK) der LUBW ist das Planungsgebiet sowie der gesamte nördliche Bereich von Emmendingen frei von Überflutungsflächen und somit auch frei von HQ100-Flächen (Flächen, die rechnerisch alle 100 Jahre durch Hochwasser überschwemmt werden und auf denen nach § 78 WHG eine Bebauung nicht zulässig ist) und auch frei von HQextrem-Flächen (seltenes Hochwasserereignis ohne vorgegebene Jährlichkeit für den Hochwasserabfluss).

Bei Starkregen sind das abfließende Hangwasser und mögliche Überschwemmungsbereiche zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan trifft hierzu entsprechende Festsetzungen zur Regenrückhaltung.

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind im reinen Wohngebiet nur die Nutzungen „Wohnen“ nach § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und „Räume für freie Berufe“ nach § 13 BauNVO zulässig. So besteht für auch die Möglichkeit, in den Wohngebäuden nach Bedarf Büroräume einzurichten.

Das festgesetzte reine Wohngebiet entspricht auch der Art der baulichen Nutzung im überlagerten Bebauungsplan „Ziegelacker-Kellenberg-Hundsrücken“. Die südlichen Baugrundstücke liegen im nicht überplanten Innenbereich (§ 34 BauGB). Hierbei handelt es sich ebenfalls um eine Wohnnutzung im Sinne des § 3 BauNVO (reines Wohngebiet).

Die gesetzlichen Vorgaben für ein reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO und die Obergrenzen für Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO werden eingehalten. Eine gegenseitige Beeinträchtigung durch die Nutzungen ist somit ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Höhe baulicher Anlagen, die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

5.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhen baulicher Anlagen (Hauptgebäude) sind im Rechtsplan in den Schnitten I-I (für das südliche Gebäude) und II-II (für das nördliche Gebäude) als „Baugrenzen in dritter Dimension“ festgesetzt. Die Vermaßung erfolgt über Normal-Null. Grundlage hierfür sind die

detaillierten Höhenaufnahmen des Vermessungsbüros Markstein von 12.10.2017. Die Höhenfestsetzungen sind auf die beiden Bauvorhaben abgestimmt. Siehe auch beigefügte Ansichten. Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 253,80 m ü.NN berücksichtigt auch die Gebäudehöhe des südlich angrenzenden Wohngebäudes, dessen Firsthöhe mit 254,18 m ü.NN aufgenommen wurde. Die höhenmäßige Einbindung der geplanten Gebäude mit Flachdächern in den Bestand von Gebäuden mit Satteldächern ist gegeben und in beigefügten Erschließungsplan 3 - Ansicht von der Johann-Philipp-Sonntag-Straße nachgewiesen.

Für den Bereich der geplanten Bebauung gibt es bereits einen Bauvorbescheid für eine Geländeauffüllung im östlichen Teil der Grundstücke Flst.Nrn. 4017 und 4076 aus dem Jahr 1991, welcher immer noch gültig ist. Das damals aufgenommene Geländeniveau von 1989 entspricht immer noch dem aktuellen Gelände. Die zugelassene Geländeauffüllung bis zu 2,00 m im östlichen Teil fand nicht statt, weil das Grundstück nicht bebaut wurde. Für das Grundstück mit der zulässigen Geländeauffüllung wurde 1991 ein Wohngebäude gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ziegelacker-Kellenberg-Hundsrücken“ mit einer Firsthöhe von 253,80 m ü.NN konzipiert. An dieser Gebäudehöhe orientieren sich die beiden neuen Bauvorhaben.

Zusätzlich zu den, in den Schnitten festgesetzten Gebäudehöhen sind noch Überschreitungen zulässig. Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch technische Dachaufbauten (z.B. Photovoltaikanlagen, Kamine) um maximal 1,50 m überschritten werden. Die maximal zulässige Gebäudehöhe auf der Ostseite (Bereich Erdgeschoss) berücksichtigt bereits die Balkonbrüstung.

Für die geplanten Schwimmbäder wird eine maximal zulässige Höhe (Oberkante Beckenrand) von 241,75 m ü.NN festgesetzt. Die Höhenfestsetzung dient der höhenmäßigen Einfügung in das bestehende Gelände. Dadurch kann ein erhebliches Herausragen der Becken aus dem bestehenden Gelände verhindert werden.

5.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl und zu Geschossflächenzahl sind ebenfalls auf die Bauvorhaben abgestimmt. Die Grundflächenzahl 0,3 und die Geschossflächenzahl 0,6 können daher aus dem Bebauungsplan „Ziegelacker-Kellenberg-Hundsrücken“ übernommen werden.

Die Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird auf die Bauvorhaben abgestimmt, um die geplanten Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (Schwimmbad) zu ermöglichen. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die Grundflächenzahl maximal 0,8 betragen.

5.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Für die beiden Grundstücke sind maximal zwei Vollgeschosse (Erdgeschoss und Untergeschoss) zulässig. Dies entspricht auch den Festsetzungen im Bebauungsplan „Ziegelacker-Kellenberg-Hundsrücken“. Die geplanten Attikas sind nach der LBO keine Vollgeschosse. Die Gebäude fügen sich somit auch geschossmäßig in den Bestand ein.

5.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im Planungsgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Gemäß den geplanten Bauvorhaben wird die offene Bauweise auf „nur Einzelhäuser“ eingeschränkt. Bei der Umgebungsbebauung handelt es sich ebenfalls um freistehende Einzelhäuser.

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird für jedes Grundstück über Einzelbaufenster festgesetzt. Die Baugrenzen sind auf die beiden Hochbauvorhaben abgestimmt. Die Baufenster haben daher unterschiedliche Breiten und Tiefen. Die Abstände zur westlichen Erschließungsstraße Kellenberg berücksichtigen die geplanten Zufahrten, Stellplätze und Garagen.

Die beiden Baufenster haben zusammengenommen eine kleinere Grundflächengröße ($210 \text{ m}^2 + 213 \text{ m}^2 = 423 \text{ m}^2$), als das Baufenster im bestehenden Bebauungsplan „Ziegelacker-Kellenberg-Hundsrücken“ mit ca. 506 m^2 .

Die östliche Baugrenze im Bebauungsplan „Ziegelacker-Kellenberg-Hundsrücken“ wird weitgehend berücksichtigt. Nur in einem kleinen Teilbereich wird diese geringfügig überschritten, im überwiegenden Bereich aber unterschritten. Eine Überschreitung der östlichen Baugrenze ist nur durch Balkone zulässig. Die Bereiche der Überschreitung durch Balkone sind im Zeichnerischen Teil in der Breite und Tiefe vorgegeben.

Zusätzlich werden überbaubare Grundstücksflächen für Nebenanlagen/Schwimmbäder und Balkone im Rechtsplan festgesetzt. Die Alternative wäre ein größeres Baufenster für alle baulichen Anlagen. Die östliche Baugrenze würde dann weiter östlich liegen. Bei einem Verzicht auf Nebenanlagen und Balkone könnte dabei das Wohngebäude/die östliche Hauswand näher bei der östlichen Böschung bzw. näher bei den östlich angrenzenden Baugrundstücken liegen. Dies wird bei der o.a. Unterteilung verhindert.

5.5 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche für Hauptgebäude und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche für Nebenanlagen zulässig. Hierzu gehören auch die geplanten Schwimmbäder, Terrassen und notwendige Treppenanlagen aufgrund der Topographie. Davon ausgenommen sind lediglich Abstellplätze für Müllcontainer und Treppenanlagen. Die endgültige Lage Mülltonnenabstellplätze und der Treppenanlagen wird noch im Rahmen der Hochbauplanung festgelegt. Die Schwimmbäder können aufgrund der Topographie und der Erschließung nur auf der östlichen Grundstücksseite errichtet werden. Aufgrund der Nähe zur östlichen Böschung wurden beim Bodengutachten auch die geplanten Schwimmbäder berücksichtigt. Das Bodengutachten trifft zur Sicherheit und Vermeidung eines Unfalls (Hangabrutsch) Aussagen, die zu berücksichtigen sind (Nachweis im Bauantrag).

5.6 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Die Garagen und Stellplätze sind an der Erschließungsstraße vorgesehen. Im rückwärtigen/östlichen Bereich sind keine Stellplätze und keine Garagen zulässig. Dies wäre aufgrund der Topographie auch nur mit einem sehr hohen baulichen Aufwand möglich.

5.7 Maximale Zahl der Wohnungen im Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Planungsgebiet wird die maximal zulässige Zahl von Wohnungen im Wohngebäude auf zwei eingeschränkt. So besteht die Möglichkeit, neben der geplanten Wohnung noch nach Bedarf z.B. eine Einliegerwohnung zu errichten.

5.8 Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Dem nördlich geplanten Grundstück wird noch ein Teilbereich der Außenbereichsgrundstücke Flst.Nr. 1814/2 und 1815/1 als Gartenfläche zugeteilt. Die Fläche wird als „private Grünfläche - Hausgarten“ festgesetzt. Auf der privaten Grünfläche sind als bauliche Anlage nur Einfriedungen und ein Gartenhaus bis zu einer Größe von 25 m³ zulässig. Die private Grünfläche kann mit dieser Regelung weitgehend von baulichen Anlagen freigehalten werden. Im Bereich der privaten Grünfläche befinden sich keine größeren Baumbestände.

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

Als Ausgleich für die geringfügige bauliche Inanspruchnahme eines schmalen Streifens des Außenbereichsgrundstückes Flst.Nr. 1814/2 werden an den bestehenden Bäumen auf der festgesetzten privaten Grünfläche gemäß Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vier Nistkästen aufgehängt.

5.10 Geh- und Fahrrecht

Entlang der nordwestlichen Grenze des nördlichen Grundstückes ist ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Grundstückes Flst.Nr. 1815/1 festgesetzt. Dieses sichert die Zuwegung und Fahrerschließung des Grundstückes von der Straße Kellenberg aus.

6 Örtliche Bauvorschriften

6.1 Gestaltung der Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die beiden Gebäude und die Garagen sind mit Flachdächern geplant. Daher sind in den örtlichen Bauvorschriften gemäß den Bauvorhaben auch nur Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 5° zulässig. Die Flachdächer müssen dauerhaft extensiv begrünt und unterhalten werden. Die Flachdächer dienen neben der besseren Nutzbarkeit des Attikageschosses auch als ökologischer Beitrag und zur Regenwasserrückhaltung (Nachhaltigkeit). Sie verbessern das Mikroklima und heizen die Gebäude weniger auf. Sie schaffen neue kleine Grünflächen. Zusätzlich können bei begrüntem Flachdächern ca. 70 % des anfallenden Regenwassers zurückgehalten werden, was die Regenwasserkanalisation entlastet. Die geplanten Gebäude mit Flachdächern befinden sich am Baugebietsrand und nicht „im Baugebiet“. Die Erscheinungsweise wird daher weniger beeinträchtigt.

Für die geplanten Swimmingpools sind transparente Überdachungen bis zu einer Höhe von maximal 3,00 m zulässig. Transparente Überdachungen haben die Vorteile, dass die Swimmingpools auch bei geschlossener Überdachung ohne künstliche Beleuchtung genutzt werden können und weil eine transparente Überdachung (Glas), gerade bei einer größeren Anlage weitaus weniger massiv in Erscheinung tritt, als bei einem massiven Dach. Die maximal zulässige Höhe entspricht der maximal zulässigen Höhe von Nebenanlagen und Garagen.

6.2 Dachaufbauten

Auf den Flachdächern sind Dachaufbauten zulässig. Die technischen Dachaufbauten wie z.B. Photovoltaikanlagen und Kamine dürfen die, in den Schnitten I-I und II-II im Zeichnerischen Teil festgesetzten Gebäudehöhen um maximal 1,50 m überschreiten.

6.3 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zur ausreichenden Einsehbarkeit in den Straßenraum dürfen die straßenseitigen Einfriedungen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Rückwärtige und seitliche Einfriedungen dürfen zum besseren Sichtschutz diese Höhe überschreiten. Die baulichen Einfriedungen dürfen maximal 1,50 m hoch sein, die natürlichen Einfriedungen dürfen diese Höhe überschreiten. Diese Festsetzung orientiert sich am Bebauungsplan „Ziegelacker-Kellenberg-Hundsrücken“.

6.4 Erhöhte Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohnung sind mindestens 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Der erhöhte Stellplatznachweis ist aufgrund der vorhandenen Verkehrssituation wichtig und erforderlich. In der Straße Kellenberg sind keine öffentlichen Parkplätze ausgewiesen. Zusätzlich endet die Straße Kellenberg als Sackgasse ohne Wendeplatz.

6.5 Grundstücksgestaltung

Die östliche Böschung, noch Teil der Baugrundstücke, wird erhalten. Zu seiner Sicherung erfolgen Vorschriften zum Eingriffsverbot. Zusätzlich trifft das Bodengutachten Vorgaben zur Hangsicherung, die einzuhalten sind und als Hinweise in Bebauungsplan aufgenommen wurden. Der Erhalt der vorhandenen Böschung und deren Sicherung ist auch eine Forderung der angrenzenden Bewohner, die berücksichtigt wird.

7 Hinweise

In den Bebauungsplan werden alle aktuellen Hinweise zur Wasserwirtschaft, zum Bodenschutz, zur Abfallwirtschaft, zur Geologie, zur Ökologie und zum Denkmalschutz aufgenommen.

8 Baugrunduntersuchung und Hangsicherung

Für die beiden Bauvorhaben wurde eine Baugrunduntersuchung und Gründungsbeurteilung erstellt. Die Hinweise zum Baugrund und zum Bauvorhaben (sichere Gründung und Hangsicherung) wurden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

9 Erschließung

Das Planungsgebiet wird von Süden über die Straße Kellenberg erschlossen.

10 Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet ist an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

Auf den Grundstücken ist das anfallende Regenwasser zurückzuhalten, in Retentionszisternen zu sammeln und gedrosselt wieder abzuleiten. In der planungsrechtlichen Vorschrift OZ 1.8 (Entwässerung) ist dies geregelt. Ein Versickern des Regenwassers auf dem Grundstück ist wegen des Untergrundes (Lehm) nicht möglich. Die festgesetzten begrünten Flachdächer halten zusätzlich auch noch Regenwasser zurück.

11 Städtebauliche Daten

reines Wohngebiet	ca.	1.614 m ²	77,56 %
private Grünfläche	ca.	467 m ²	22,44 %
Gesamtfläche	ca.	2.081 m ²	100,00 %

12 Kosten

Das Planungsgebiet ist vollständig erschlossen, so dass keine neuen Erschließungskosten mehr anfallen.

Die gesamten Kosten, die durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entstehen, werden von den Vorhabenträgern übernommen, so wie dies in § 12 BauGB geregelt ist.