Gemeinde Böbingen

Bebauungsplan "Hauptstraße", 2. Änderung nach § 13a BauGB

Endfassung
12.03.2020

Pröll - Miltner GmbH
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.proell-miltner.de ▪ info@proell-miltner.de

Gemeinde Böbingen

Bebauungsplan "Hauptstraße", 2. Änderung nach § 13a BauGB

Endfassung
12.03.2020

Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Hinweise

Pröll - Miltner GmbH
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.proell-miltner.de ▪ info@proell-miltner.de

In Ergänzung zur Planzeichnung und der Planeintragung wird folgendes festgesetzt:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Dorfgebiet (MD) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 5 BauNVO)

Das Plangebiet wird als Dorfgebiet nach § 5 BauGB festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.
- Sonstige Wohngebäude.
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Sonstige Gewerbebetriebe.
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Gartenbaubetriebe.

Unzulässig sind:

- Kleinsiedlungen.
- Tankstellen.
- Vergnügungsstätten.

1.2 Garagen, Stellplätze und landwirtschaftliche Wirtschaftsstellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 21a BauNVO)

Garagen sind nur auf den überbaubaren Flächen oder den Umgrenzungen von Flächen für Garagen zulässig. Stellplätze können auf den Baugrundstücken errichtet werden. Private Hofflächen (siehe Planeintrag) dürfen nur zu max. 30% als Stellplatzfläche genutzt werden. Stellflächen sind jedoch nicht auf den privaten Grünflächen zulässig. Landwirtschaftliche Wirtschaftsstellen dürfen auch auf Flächen errichtet werden, die als private Grünflächen ausgewiesen wurden.

1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der Gebäude folgt der historischen Haus-Hof-Bauform: Vorder- und Zwischengebäude werden giebelständig und das Quergebäude traufständig errichtet. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn die Haus-Hof-Bauweise durch die überbaubaren Flächen nicht vorgegeben worden ist oder historische Abweichungen von dieser Festsetzung bereits bestehen.

1.4 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird auf 1 WE festgelegt. Ausnahmsweise können 2 Wohnungen pro Wohngebäude zugelassen werden, wenn die ausreichende Anzahl der Stellplätze nachgewiesen wird.

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

1.5.1 Private Grünflächen

Die als private Grünflächen ausgewiesenen Flächen sind gärtnerisch oder landwirtschaftlich anzulegen und zu unterhalten.

1.5.2 Flächenversiegelung

Zur Verringerung der Flächenversiegelung sind die Bereiche für den ruhenden Verkehr sowie die Hofflächen und Zufahrten wasserdurchlässig zu befestigen (Ausnahme: landwirtschaftliche Betriebe).

1.6 Erhaltung baulicher Anlagen (§ 172 Abs. 1 BauGB)

In der Planzeichnung werden beiderseits der Erschließungsstraßen Gebiete bezeichnet, in denen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.

2 Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.1.1 Fassadengestaltung

Glatte und glänzende Oberflächen (z.B. Verkleidungen aus Fliesen, Kunststoff, Metall) sowie Glasbausteine sind nicht zugelassen. Für die Außenwände sind helle Farben (im Spektrum der Erdtöne) mit nicht glänzender Oberfläche vorgeschrieben. Zulässig sind neben Putz und Mauerwerkstein auch Fachwerk und Natursteine für die Fassadengestaltung.

2.1.2 Dachformen

Zulässig sind für Haupt- und Nebengebäude nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer. Ausnahmsweise können für Haupt- und Nebengebäude, die von der Straßenbegrenzungslinie mind. 40 m entfernt sind, auch Pultdächer errichtet werden.

Für untergeordnete Gebäude (Nebenzwecken dienende Gebäude ohne Feuerstätte wie Lauben, Lager- und Abstellgebäude) und Gebäudeteile wie (Erker, Balkone, Wintergärten, Windfänge, Vordächer, Sonnenschutzeinrichtungen u. ä.) kann außerdem das Pultdach errichtet werden.

2.1.3 Dachneigung

Gebäude an der Hauptstraße, der Gommersheimer Straße, der Freimersheimer Straße, der Raiffeisenstraße und der Brühlstraße sind mit Dachneigungen von mind. 40° zu errichten. Rückwärtige Gebäude (Abstand von den o.a. Erschließungsstraßen > 15m) sind mit einer Mindestdachneigung von 35° zu bauen. Ausnahme: Für Pultdächer sind auch geringere Dachneigungen zulässig.

Für untergeordnete Gebäude (Nebenzwecken dienende Gebäude ohne Feuerstätte wie Lauben, Lager- und Abstellgebäude) und Gebäudeteile wie (Erker, Balkone, Wintergärten, Windfänge, Vordächer, Sonnenschutzeinrichtungen u. ä.) werden auch geringere Dachneigungen zugelassen.

2.1.4 Dachfarbe, Dachdeckung

Zulässig sind nur Dacheindeckungen für Wohnhäuser in den Farben Rot bis rotbraun, für untergeordnete Gebäude (Nebenzwecken dienende Gebäude ohne Feuerstätte wie Lauben, Lager- und Abstellgebäude) und Gebäudeteile wie (Erker, Balkone, Wintergärten, Windfänge, Vordächer, Sonnenschutzeinrichtungen u. ä.) ist zusätzlich grau bis anthrazit möglich.

2.1.5 Dachaufbauten

Dachgauben sind als Giebel- oder Schleppdachgauben zulässig. Dachliegefenster sind zulässig, wenn städtebauliche Belange – insbesondere des Ortsbildes – nicht entgegenstehen. Dachgauben müssen von den Giebelfronten mind. 1,0 m Abstand halten.

Die Errichtung von Zwerchhäusern (Nebengiebeln) ist zulässig.

Solaranlagen können auf den Dächern errichtet werden.

2.1.6 Traufausbildung und Ortgang

Die Gebäude sind mit Dachüberständen an der Traufe bis 0,5 m und am Ortgang bis 0,3 m zu errichten, soweit keine bauordnungsrechtlichen Belange entgegenstehen.

2.1.7 Sockelausbildung

Die Fassaden der Hauptgebäude entlang der Erschließungsstraßen sind auf einem Sockel aufzubauen. Die Sockelhöhe muss mind. 30 cm und darf höchstens 1,0 m betragen. Bezugspunkt ist die angrenzende Erschließungsstraße, gemessen in Gebäudemitte.

2.1.8 Auskragungen

Auskragungen und Kragplatten sind straßenseitig entlang der Erschließungsstraßen nicht zulässig.

2.1.9 Fenster, Schaufenster, Tore

Fenster und Schaufenster sind nur hochformatig zulässig (Ausnahme: untergeordnete Fenster). Eine Addition mehrerer Fenster und Schaufenster mit Zwischenpfeilern ist möglich.

Von der Straßenseite einzusehende Garagentore sind in Holz oder mit Holzverkleidungen auszuführen. An Gebäudefronten entlang der Erschließungsstraße sind Klappläden oder Schiebeläden zu verwenden; falls zusätzlich Rollläden zur Ausführung kommen, dürfen die Rollladenkästen innerhalb der Fassade bzw. innerhalb der Fensterleibung an dorfbildprägende Gebäude nicht sichtbar sein. Hoftore werden nur mit automatischer Öffnung zugelassen.

2.1.10 Wärmedämmung

Nachträgliche Wärmedämmung auf den Außenwänden an Gebäuden dürfen vorhandene Fassadengliederungen und Schmuckelemente in keiner Weise verdecken und beeinträchtigen.

2.2 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 - 2 LBauO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Zulässig sind:

- auf die Fassade horizontal aufgemalte Schriften und Symbole bis zu 40 cm Höhe (unterhalb der Fensterbrüstungen des 1.OG)
- auskragende Tafeln bis zu 1,5 m, soweit keine öffentlichen Belange entgegenstehen. Die Einhaltung des Lichtraumprofils an Straßen ist erforderlich
- hinterleuchtete Hohlschrifttafeln auf der Erdgeschossfassade (unterhalb der Fensterbrüstung des 1.OG)

Unzulässig sind insbesondere:

- Blinklichter, laufende Schriftbilder sowie in Stufen schaltbare Lichter
- reine Firmenwerbung
- straßenseitige Automaten

2.3 Grenzabstände

Bei Grenzbebauung kann zur Grundstücksgrenze ein Abstand von ca. 0,5 m gehalten werden, damit der Dachüberstand ausgebildet werden kann.

3 Hinweise

3.1 Geschosszahlen, Wand- und Firsthöhen

Die Geschosszahl sowie die Wand- und Firsthöhe werden nicht festgelegt. Diese Größen werden im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens nach § 34 BauGB festgelegt. Aufgrund des nicht qualifizierten Bebauungsplanes ergibt sich hier ein Spielraum, der es ermöglicht, eine individuelle Gestaltung unter Beachtung des Bestandes vorzunehmen.

Rahmenmäßig ergeben sich jedoch folgende Maßgaben:

- Vordergebäude beiderseits der Erschließungsstraße

  Zweigeschossige Bebauung mit Wandhöhen bis zu 8,0 m, Firsthöhe bis 12,0 m.

- Bisherige Scheunenreihe, parallel zur Erschließungsstraße stehend

  Zweigeschossige Bebauung mit Wandhöhen bis zu 6,5 m, Firsthöhe bis 13,0 m.

Die Wandhöhen sollen zur Erhaltung des Ortsbildes nicht überschritten werden. Die Wandhöhe wird als Schnittpunkt Außenfassade mit der Oberkante Dachhaut einerseits und dem Fußpunkt der natürlichen Geländehöhe andererseits gemessen.

3.2 Archäologische Denkmalpflege

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBI.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBI.,2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Die Punkte 1 — 3 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Klein-denkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

3.3 Bodenschutz

Erdaushub:
Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen weitestgehend zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist

der Oberboden entsprechend DIN 18915 abzutragen, zu lagern und wieder zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebietsteilen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden.

Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens angestrebt werden.

Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.

Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2,0 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.

Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, etc.) und nicht mineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben) verwendet werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling). Auf §§ 3 und 6 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen – verursacht z.B. durch häufiges Befahren – auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Ggf. sollten mechanische und/oder pflanzliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z. B. Lupine, Luzerne, Phäcelie und Ölrettich) durchgeführt werden.

Aufschüttungen:
Aufschüttungen dürfen nur mit einwandfreiem, nicht verunreinigtem Bodenmaterial erfolgen. Dabei sind die technischen Regeln der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ mit den Zuordnungswerten Z 1.1 für Feststoffe im Eluat einzuhalten.

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neusten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mwkel.rlp.de) hingewiesen.

3.4 Naturnahe Regenbewirtschaftung, Kellerausbildungen

Die Anlage und der Bau von Zisternen zur Gießwasserversorgung der Gärten wird aus ökologischen Gründen sehr empfohlen.

3.5 Altlasten, Altablagerungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD) in Neustadt als Obere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Gemeinde Böbingen

Bebauungsplan "Hauptstraße", 2. Änderung nach § 13a BauGB

Endfassung
12.03.2020

Begründung

Pröll - Miltner GmbH
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.proell-miltner.de ▪ info@proell-miltner.de

07EDK17035
Gemeinde Böbingen
Bebauungsplan „Hauptstraße“, 2. Änderung nach § 13a BauGB

Inhaltsverzeichnis

1 Erfordernis und Ziel der Änderung 5
2 Lage und Größe des Plangebietes 5
3 Bebauungsplanverfahren 6
4 Übergeordnete Planungen 7
4.1 Landesplanung und Regionalplanung 7
4.2 Flächennutzungsplan 7
5 Bestand 7
6 Schutzvorschriften und Restriktionen 8
6.1 Schutzgebiete 8
6.2 Biotope 8
6.3 Gewässer- und Hochwasserschutz 8
6.4 Denkmalschutz 8
6.5 Wald 8
6.6 Altlasten 9
7 Beschreibung der Umweltauswirkungen 9
7.1 Schutzgut Fläche 9
7.2 Schutzgut Boden 9
7.3 Schutzgut Wasser 10
7.4 Schutzgut Luft, Klima 10
7.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen 11
7.6 Schutzgut Landschaft 11
7.7 Schutzgut Mensch 11
7.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 11
7.9 Fazit 11
8 Änderungen 12
8.1 Planzeichnung 12
8.2 Planungsrechtliche Festsetzungen 13

8.3 Örtliche Bauvorschriften 13
8.4 Hinweise 13

Abbildungsverzeichnis

Bild 1: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Hauptstraße, 1. Änderung“ 5
Bild 2: Auszug Katasterplan, freier Maßstab, Quelle lanis rlp 6
Bild 3: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der VG Edenkoben, freier Maßstab 7
Bild 4: Luftbild, freier Maßstab 8
Bild 5: Auszug rechtskräftiger Bebauungsplan „Hauptstraße, 1. Änderung“, freier Maßstab 12
Bild 6: Auszug Bebauungsplan „Hauptstraße, 2. Änderung“, freier Maßstab 13

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Rechtsplan
- Textteil mit Planungsrechtlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)

- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 06.10.2015 (GVBI. S. 283) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2016 (GVBI. S. 583)
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2019 (GVBl. S. 338)
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung vom 25.07.2005 (GVBl. S 302), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)
- Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.05.2018 (GVBl. S. 92)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen. Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

1 Erfordernis und Ziel der Änderung

Der Eigentümer des Grundstücks mit der Flst.-Nr. 303/7 möchte im rückwärtigen Bereich seines Grundstücks ein Wohngebäude errichten. Die betroffene Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Hauptstraße, 1. Änderung“ gegenwärtig nicht als überbaubare Fläche festgesetzt und kann aus diesem Grund nicht überplant werden.

Im Sinne einer Maßnahme zur Innentwicklung (§ 13a BauGB) soll durch die angestrebte Bebauungsplanänderung eine Umwidmung in eine bebaubare Fläche mittels Ausweisung eines neuen Baufensters erfolgen. Die neuen Baugrenzen entsprechen der Konzeption der überbaubaren Flächen der angrenzenden Grundstücke, im rückwärtigen Grundstücksbereich (ehemaliger Scheunengürtel) eine Wohnbebauung umzusetzen. Auf diese Weise kann der Bebauungsplan nach individuellen Wünschen stärker angepasst werden und zur Stärkung der Innenentwicklung beitragen. Die Änderung fügt sich somit in die Umgebungsbebauung ein.

Die Ortsgemeinde Böbingen hat daher die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hauptstraße“ beschlossen.

2 Lage und Größe des Plangebietes

Gegenüber der bisher rechtsgültigen Planung ergibt sich keine Veränderung des Geltungsbereichs. Der Änderungsbereich befindet sich im nordwestlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hauptstraße, 1. Änderung“, welcher am 02.11.2011 als Satzung beschlossen wurde. Die Änderung betrifft das Grundstück Flurstück-Nr. 303/7 mit einer Größe von ca. 1.261 m^2.

Bild 1: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Hauptstraße, 1. Änderung“

Bild 2: Auszug Katasterplan, freier Maßstab, Quelle lanis rlp

3 Bebauungsplanverfahren

Die Aufstellung der 2. Änderung soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Der Ansatz der Aktivierung von Potenzialflächen im Innenbereich, die Nachverdichtung und der Vorzug der Innenentwicklung vor einer Entwicklung im Außenbereich sind weitere Gründe für die Änderung des Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan „Hauptstraße“, 2. Änderung wird auf Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dies ist möglich, da

- der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient,
- die Größe der bebaubaren Grundfläche weniger als 20.000 m^2 beträgt,
- die zukünftigen Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erkennen lassen.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzgüter der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen.
- die Planung der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum dient.

Das beschleunigte Verfahren umfasst folgende Verfahrensschritte:

- Aufstellungsbeschluss und öffentliche Bekanntmachung
- Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- Satzungsbeschluss.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Landesplanung und Regionalplanung

Das Vorhaben (Wiedernutzbarmachung/Nachverdichtung) steht keinen übergeordneten Planungen entgegen.

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Edenkoben ist das Plangebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen.

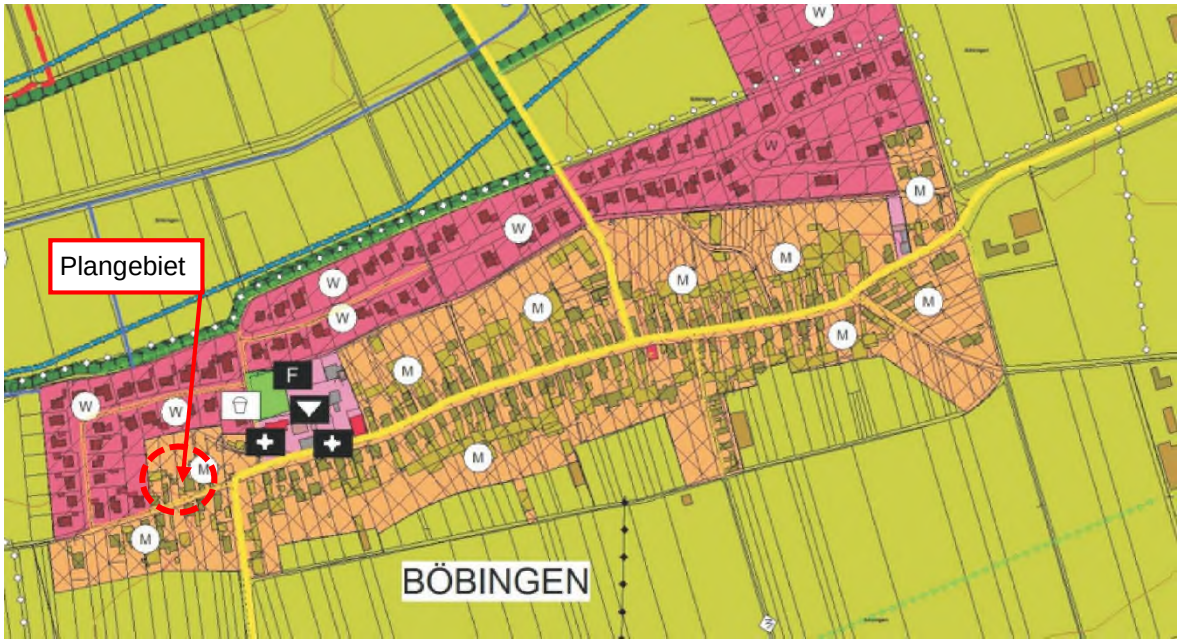

Bild 3: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der VG Edenkoben, freier Maßstab

5 Bestand

Der Änderungsbereich liegt nördlich der Hauptstraße, im Westen der Ortsgemeinde. Das Grundstück ist bereits im vorderen Bereich mit einem Wohngebäude und mehreren Nebengebäuden bebaut. Der nördliche Teil ist als Zier- und Nutzgarten angelegt. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt von der Hauptstraße.

Im Umfeld des Änderungsbereichs wurden bereits im rückwärtigen Grundstücksteil Wohnbebauungen realisiert. Das Vorhaben liegt innerhalb der gemischt genutzten Ortsbebauung. In unmittelbarer Nähe befinden sich die katholische und die evangelische Kirche, sowie verschiedene Gemeinbedarfseinrichtungen wie die Feuerwehr und das Dorfgemeinschaftshaus.

Bild 4: Luftbild, freier Maßstab

6 Schutzvorschriften und Restriktionen

6.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete sowie Naturdenkmale befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

6.2 Biotope

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG befinden sich weder innerhalb noch angrenzend an den Geltungsbereich.

6.3 Gewässer- und Hochwasserschutz

Wasserschutzgebiete und Hochwasserschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

6.4 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

6.5 Wald

Waldschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

6.6 Altlasten

Altlasten innerhalb des Geltungsbereichs sind nicht bekannt.

7 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung künftiger Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Eine menschenwürdige Umwelt soll gesichert werden, die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den Klimaschutz. Die städtebauliche Gestalt des Orts- und Landschaftsbild ist baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a (3) Satz 6 BauGB als bereits vor der Planung erfolgt. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 (7) BauGB sind jedoch negative umweltbezogene Auswirkungen insgesamt gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu vermeiden (Vermeidungsgebot). Daher werden nachfolgend die wichtigsten Umweltauswirkungen, die sich aufgrund der Planung ergeben könnten geprüft und im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Nachfolgend werden die zu erwartenden voraussichtlichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter kurz beschrieben und bewertet.

7.1 Schutzgut Fläche

Das Plangebiet (ca. 1.261 m^2) befindet sich innerhalb bebauter Siedlungsflächen. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Aufteilung der Grundstücksnutzung im Bestand und in der Planung auf.

Flächen	Bestand		Planung	
	versiegelt	unversiegelt	versiegelt	unversiegelt
Gebäude/Terrasse	Ca. 175 m^2		Ca. 325 m^2 (ca. 175 m^2 Bestand, ca. 150 m^2 Neuplanung)	
Nebengebäude	Ca. 214 m^2		Ca. 214 m^2	
Zufahrten/Zuwegung	Ca. 143 m^2		Ca. 143 m^2	
Grünflächen		Ca. 729 m^2		Ca. 579 m^2
Gesamt	**Ca. 532 m^2**	**Ca. 729 m^2**	**Ca. 682 m^2**	**Ca. 579 m^2**

Nach Umsetzung der Planung wird es eine Neuversiegelung von ca. 150 m^2 geben. Da sich das Vorhaben innerhalb eines Mischgebietes befindet, ist eine Überbauung von (ca. 1.261 m^2 x 0,6) max. ca. 756.60 m^2 zulässig. Dieser Wert wird auch durch die geplante Neubebauung nicht überschritten.

7.2 Schutzgut Boden

Im Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) sind die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes für die natürlichen Funktionen formuliert.

Maßnahmen des Bodenschutzes bestehen zunächst im sparsamen Umgang mit dem, nicht vermehrbaren Schutzgut Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Das heißt, die natürlichen Bodenfunktionen sind weitestgehend zu erhalten.

Mit der geplanten Neubebauung werden derzeit noch unbebaute Flächen in Anspruch genommen. Durch die Planung wird ein Anteil an bisher unversiegeltem Grund und Boden überplant, wodurch das Schutzgut Boden beeinträchtigt wird.

Durch die Planung werden ca. 150 m^2 neu versiegelt. Natürlich führt die geplante Versiegelung zum Verlust sämtlicher Bodenfunktionen als Lebensraum, als Pflanzenstandort, Filter und Speicher von Niederschlagswasser. Der Versiegelungsgrad ist jedoch mit 150 m^2 als gering zu bezeichnen. Durch die Neuversiegelung wird auch die zulässige Grundflächenzahl, welche innerhalb eines Mischgebietes zulässig ist, nicht überschritten.

7.3 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S.v. § 1 (5) BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Gewässer sind Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen und gehört zu den Lebensgrundlagen des Menschen.

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Oberflächengewässer sind im Planbereich und dessen Einwirkungsbereich nicht vorhanden. Eine Vorbelastung durch möglicherweise vorhandene Quellen des Stoffeintrages (Altlasten) sind nicht bekannt.

Im Planbereich sind keine Trinkwasserschutzzonen oder Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen bekannt.

Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Bodenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenversickerung als Umweltauswirkung zu beurteilen. Der übermäßigen Überbauung wird aber entgegen gewirkt durch die Festsetzung der maximal zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche und der Vorgabe nach Landeswassergesetz, dass das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden muss.

7.4 Schutzgut Luft, Klima

Das Schutzgut Luft ist die Besonderheit und Lebensgrundlage des Menschen. Durch Luftverunreinigungen werden neben der menschlichen Gesundheit aber auch die Schutzgüter wie Pflanzen, Tiere, Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt. Auf Luftverunreinigungen wie Staub, Ruß, Rauch, Gase, Dämpfe und Geruchsstoffe sind wiederum Belastungen des Klimas zurückzuführen.

Hauptverursacher für Verunreinigungen der Luft sind vor allem Industrie und Gewerbe, Energie- und Wärmeversorgung. Die Minimierung bzw. Beschränkung ist das Ziel des Schutzes der Luft.

Von der zukünftigen Überbauung sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizungsanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die geringfügige Neuversiegelung wird sich nicht nachteilig auf das Kleinklima auswirken.

7.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Naturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ebenso sind ihre Lebensräume sowie sonstige Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete. Weiterhin sind keine Biotopvernetzungen (Trennwirkung) betroffen. Für das Plangebiet ist deshalb nicht erkennbar, dass durch die Neubebauung Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen erfolgen würden. Faunistisch wertvolle Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Vorhandensein von möglichen geschützten Arten nach Anhang 4 der FFH Richtlinie kann ebenfalls ausgeschlossen werden.

7.6 Schutzgut Landschaft

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft stehen das Landschaftsbild und die optischen Eindrücke des Betrachters im Vordergrund.

Erhebliche raumbedeutsame Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild sind verbunden mit Beeinträchtigungen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit der Landschaft. Mit der geplanten Neubebauung erfolgt kein Verlust an Landschaftsbestandteile sowie Beeinträchtigungen von Sichtbeziehungen oder eine nachteilige Prägung des Landschaftsbildes durch wesensfremde bauliche Anlagen. Da es sich um eine innerörtlich Nachverdichtung handelt werden keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild ausgeübt.

7.7 Schutzgut Mensch

Im Schutzgut Mensch sind die Daseinsansprüche des Menschen hinsichtlich des Wohnens und der Erholung verankert. Der Mensch und dessen Umfeld sind grundsätzlich von störenden Umwelteinflüssen zu verschonen.

Für den Menschen als Schutzgut sind im Zusammenhang mit der geplanten Neubebauung keine negativen Auswirkungen auf das Umfeld (Luftschadstoffe, visuelle Beeinträchtigungen, Erholungsfunktion) zu erwarten. Durch die Planung wird weiterer Wohnraum in der Ortslage geschaffen und dadurch die wertvollen Außenbereichsflächen geschont.

7.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerten Objekte. Auch Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt.

7.9 Fazit

Durch die vorliegende Änderung ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Durch die Erweiterung der überbaubaren Flächen werden keine relevanten umweltbezogenen Belange berührt. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Belange sind ebenfalls nicht betroffen.

8 Änderungen

8.1 Planzeichnung

Gemäß der Zielsetzung, eine Nachverdichtung der Bebauung in diesem Bereich zuzulassen, wird die überbaubare Fläche vergrößert. Durch die Änderung der Baugrenzen erhalten die Bauherren einen größeren Spielraum bei der Stellung des Gebäudes. Die zukünftige überbaubare Fläche passt sich den angrenzenden Grundstücken im Westen und Osten an. Durch den geplanten Wohnhausneubau erfolgt eine zusätzliche Versiegelung von ca. 150 m^2.

	Rechtskräftiger Bebauungs-plan	2. Änderung
Grundstücksgröße	Ca. 1.261 m^2	Ca. 1.261 m^2
Davon private Grünfläche	Ca. 562 m^2	Ca. 411 m^2
Restliche Grundstücksfläche	Ca. 699 m^2	Ca. 850 m^2
Davon bebaut	Ca. 532 m^2	Ca. 682 m^2

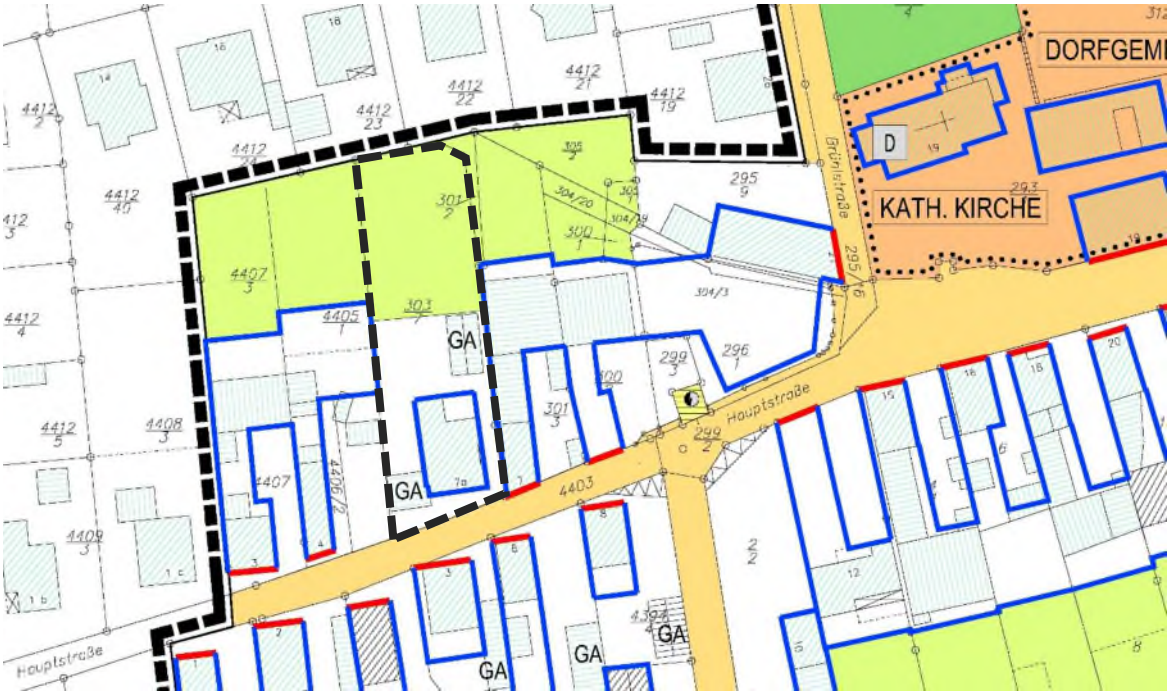

Bild 5: Auszug rechtskräftiger Bebauungsplan „Hauptstraße, 1. Änderung“, freier Maßstab

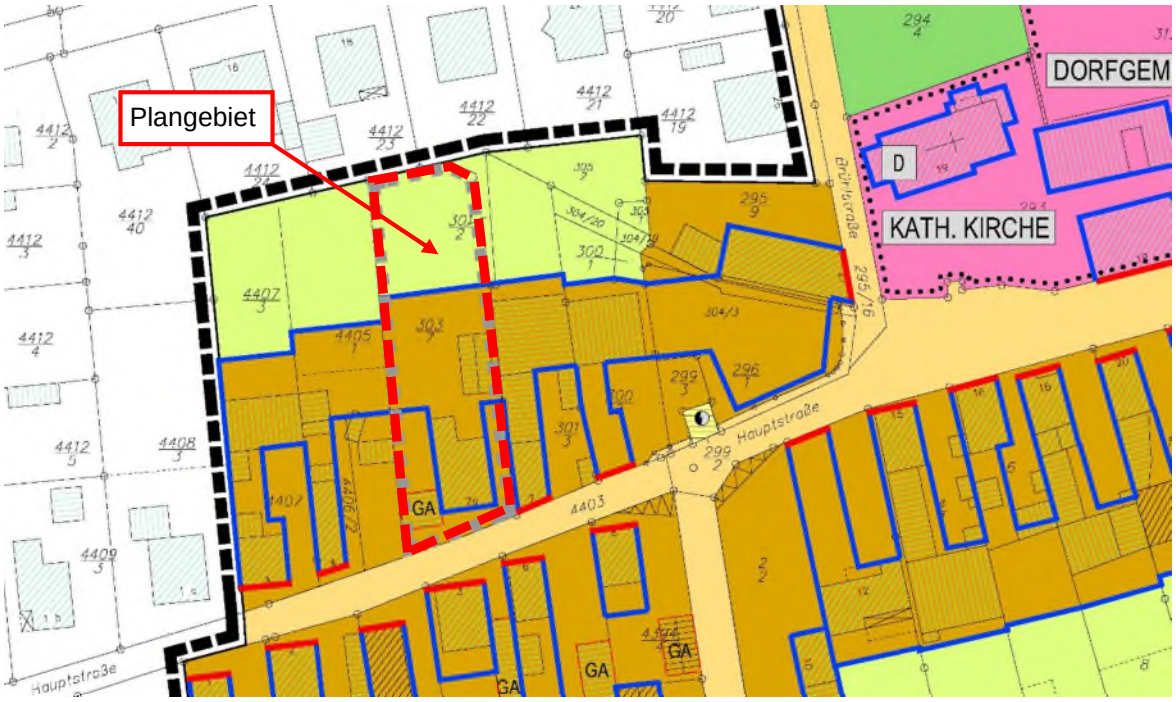

Bild 6: Auszug Bebauungsplan „Hauptstraße, 2. Änderung“, freier Maßstab

8.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hauptstraße, 1. Änderung“ werden unverändert in die vorliegende 2. Änderung übernommen.

8.3 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hauptstraße, 1. Änderung“ werden unverändert in die vorliegende 2. Änderung übernommen.

8.4 Hinweise

Die Hinweise zum Bebauungsplan „Hauptstraße, 1. Änderung“ werden unverändert in die vorliegende 2. Änderung übernommen.