



## **Begründung**

**zum Bebauungsplan „Kolpingstraße“ sowie zu den Örtlichen Bauvorschriften,  
Gemeinde Bad Schönborn, Ortsteil Langenbrücken**

### **I. Anlass der Bebauungsplan-Änderung**

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Kurgebiet I“ der Gemeinde Bad Schönborn aus dem Jahr 1975 sah entlang der „Kolpingstraße“ die Ausweisung eines öffentlichen Parkplatzes für ein dahinterliegendes Sondergebiet für Kurzwecke vor.

Nachdem dieser Planungsgedanke nicht mehr weiterverfolgt werden soll, beabsichtigt die Gemeinde Bad Schönborn diese Freifläche, in Erweiterung der vorhandenen Bebauung und in Anlehnung an das westlich unmittelbar angrenzende Wohngebiet „Südlich der Mozartstraße“, zukünftig zu Wohnzwecken zu nutzen.

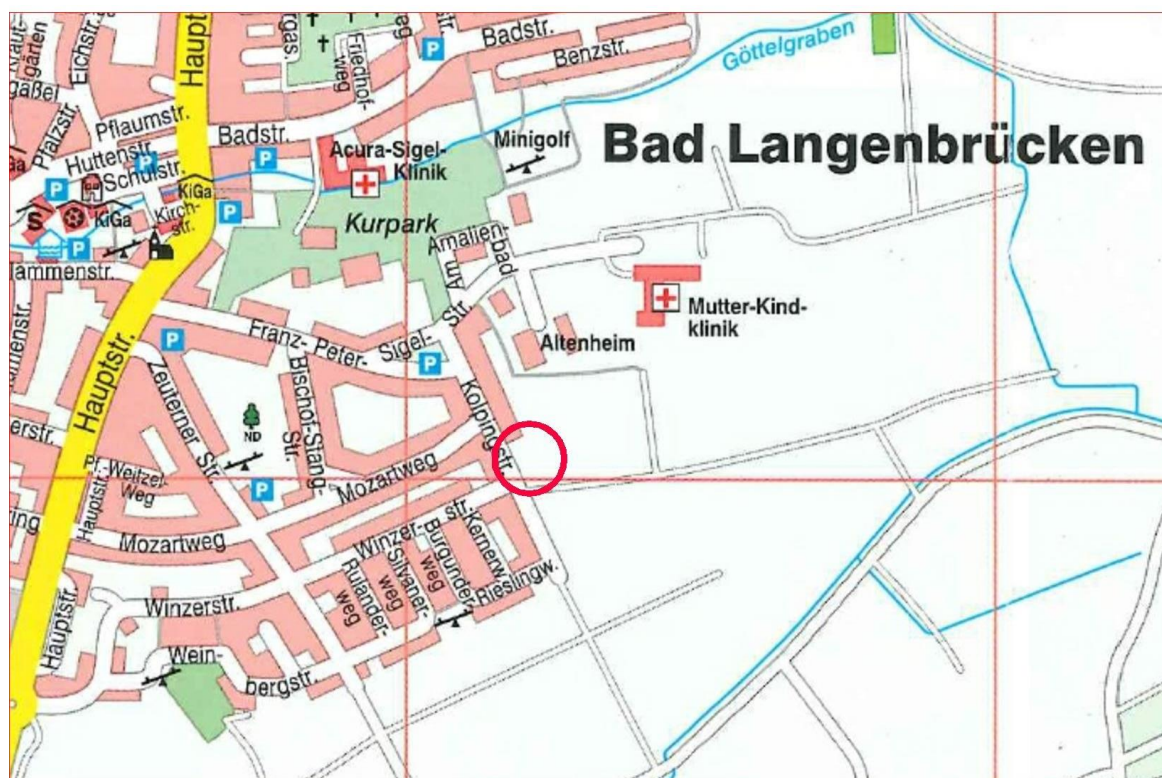
Mit dieser Zielsetzung wurden für die Flurstücke Nr. 7315 und Nr. 7316 mehrere städtebauliche Entwurfsvarianten für eine innerörtliche Nachverdichtung erarbeitet.

Ziel und Zweck der Planung ist eine bedarfsgerechte Arrondierung der Ortsrand-Bebauung, um durch diese Maßnahme dem in der Gemeinde Bad Schönborn bestehenden Bedarf an Wohnbauflächen zu entsprechen. Vorgesehen ist die Ausbildung von sechs Bauplätzen.

### **II. Lage des Plangebietes**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung liegt am süd-östlichen Ortsrand des Ortsteiles Langenbrücken.

Die „Kolpingstraße“ wird über den „Mozartweg“ bzw. die „Franz-Peter-Siegel-Straße“ an die B 3 („Hauptstraße“) angebunden.



### **III. Rechtliche Grundlagen**

**Die Gemeinde Bad Schönborn ändert den Bebauungsplan auf der Grundlage des § 13 a BauGB als eine „Maßnahme der Innenentwicklung“.**

Die zukünftig zulässige Grundfläche einer mit dieser Planung ermöglichten Bebauung liegt deutlich unterhalb von 20.000 m<sup>2</sup>.

Eine Beeinträchtigung von „FFH-Gebieten“ (Flora-Fauna-Habitat-Gebiete) oder Vogelschutzgebieten liegt nicht vor.

Aufgrund des Umstandes, dass es sich um ein Bauleitplanverfahren der innerörtlichen Nachverdichtung handelt, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes ohne förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie ohne die Erstellung eines Umweltberichtes.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Kronau – Bad Schönborn ist die überplante Fläche als Sonderbaufläche „Kurzentrums“ ausgewiesen.

**Der Flächennutzungsplan wird auf der Grundlage des § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.**



Die rechtlichen Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kolpingstraße“ sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1548), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (BGBl. 2016. S. 1), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509).

#### **IV. Städtebauliche Erläuterungen**

Der städtebauliche Entwurf, welcher der Änderung des Bebauungsplanes zugrunde liegt, ist bestimmt durch die Zielsetzung der Gemeinde Bad Schönborn, auf den Flächen des Änderungs-Bereiches eine städtebauliche Struktur zu erhalten, die sich in das bestehende Gefüge der „Kolpingstraße“ sowie der angrenzenden Bereiche einfügt. Dieser Anspruch gilt sowohl für die hier zukünftig zulässigen Bauweisen und die Gebäudekubaturen, als auch für die letztendlich hier entstehende Anzahl an Wohneinheiten und der damit in Verbindung zu bringenden zusätzlichen Verkehrsbelastung.

## **1. Erschließungs-Konzeption**

Der Erweiterungs-Bereich wird über die „Kolpingstraße“ erschlossen.

Die sehr tiefen Grundstücke erfordern jedoch, aufgrund des Anspruches der Gemeinde Bad Schönborn und der Anforderungen des § 1 a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam umzugehen, den Aufbau einer internen Erschließung und damit eine zu erzielenden kleinteiligeren Parzellierung.

Die gebildeten Grundstücke weisen Größen zwischen 285 m<sup>2</sup> und 465 m<sup>2</sup> auf und werden über einen Anliegerweg mit Querschnittsbreiten zwischen 4,50 m und 6,50 m erschlossen.

Die die vier (bei einer Einzelhaus-Bebauung) bis sechs Einzelgrundstücke erschließende Verkehrsfläche soll höhengleich ausgebaut werden. Sie ist ausreichend dimensioniert, um das zu erwartende Verkehrsaufkommen sowie erforderliche Rangiervorgänge zu ermöglichen.

Die gewählten Maße sind das Abwägungs-Ergebnis zwischen der erforderlichen Funktionalität und dem Bestreben, einen möglichst geringen Versiegelungsgrad durch öffentliche Verkehrswege zu erhalten.

## **2. Art der baulichen Nutzung**

Die Bauflächen werden gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Aufgrund der Zielsetzung der Bebauungsplan-Änderung sowie des gewählten Straßenquerschnittes, werden die in der Baunutzungsverordnung unter den Ziffern 3-5 genannten „ausnahmsweise zulässigen Nutzungen“ nicht Bestandteil des Bebauungsplanes – dieses sind Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen.

## **3. Bauweise**

Die vorhandene Baustruktur an der „Kolpingstraße“ ist primär geprägt durch eine Einzelhaus-Bebauung.

Darüber hinaus sind kleinere Hausgruppen, vereinzelt Doppelhäuser und auch Gebäude mit Etagenwohnungen entstanden.

Aufgrund dieses Umfeldes ist in dem städtebaulichen Entwurf des Bebauungsplanes die Errichtung von vier Doppelhaus-Hälften sowie zwei Einzelhäusern vorgesehen. Die getroffene Festsetzung lässt im Norden des Gebietes Einzel- oder Doppelhäuser zu. Im Süden ist gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen auf den zwei hierfür vorgesehenen Grundstücken ausschließlich eine Errichtung von Einzelhäusern möglich.

## **4. Maß der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan lässt auf den gebildeten Bauflächen eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen zu. Die zulässige Gebäudekubatur wird begrenzt durch die Formulierung nicht zu überschreitender Trauf- und Firsthöhen. Die Traufhöhe ist definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der Außenhaut der Dacheindeckung. Als Bezugspunkt gilt die Mittelachse des als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ ausgewiesenen Wohnweges.

Die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen entsprechen der im § 17 BauNVO definierten Obergrenze für ein „Allgemeines Wohngebiet“.

Zur Vermeidung zu hoch in Erscheinung tretender Wandscheiben werden diese, in Abhängigkeit der gewählten Dachform, differenziert festgesetzt

Mit dieser Vorgabe ist sichergestellt, dass auch bei Gebäuden mit einem einseitig geneigten Pultdach eine sichtbare Wandhöhe das Maß von 7,90 m nicht überschreiten wird.

Anmerkung:

*Bei einem einseitig geneigten Pultdach gilt der untere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut als Traufhöhe.*

*Der obere Schnittpunkt einer Außenwand mit der Dachhaut gilt gemäß der oben geführten Argumentation als Firstpunkt, d. h. er formuliert die unter der Ziffer 2.3. der „Schriftliche Festsetzungen“ genannte, nicht zu überschreitende Gebäudehöhe.*

## **5. Höchstzulässige Anzahl an Wohnungen**

Aufgrund der bestehenden städtebaulichen Struktur in der „Kolpingstraße“, der konzipierten Erschließung und die Vorgabe, die „Kolpingstraße“ nicht zusätzlich durch parkierende Fahrzeuge zu belasten, lässt der Bebauungsplan maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus zu. Je Doppelhaus-Hälfte darf nur eine Wohneinheit errichtet werden. Damit können im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung maximal acht zusätzliche Wohneinheiten entstehen.

## **6. Ausgleichs-Maßnahmen und Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild**

Die „Schriftliche Festsetzungen“ zum Bebauungsplan beinhalten die Forderung, je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche einen standortgerechten Einzelbaum und je 75 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche einen einheimischen, standortgerechten Strauch auf jedem privaten Bauplatz anzupflanzen. Die Standorte können jeweils frei gewählt werden.

Die Pflanzen sind der Artenverwendungsliste, als Anlage der „Schriftliche Festsetzungen“, zu entnehmen.

Zur besseren Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild sind die unmittelbar an den Außenbereich angrenzenden Grundstücksteile privater Bauplätze zukünftig freizuhalten von jeglicher Bebauung. Damit sind hier auch Nebenanlagen, wie beispielsweise Geräteschuppen und andere bauliche Anlagen, aber auch Versiegelungen unzulässig.

Es wird angeraten, auf diesen Flächen die Forderungen der Ziffer 7.1. („Pflanzgebot“) der „Schriftliche Festsetzungen“ umzusetzen.

## **V. Örtliche Bauvorschriften**

Die Gemeinde Bad Schönborn erlässt, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes, für den Geltungsbereich des Planwerks auf der Grundlage der Landesbauordnung auch „Örtliche Bauvorschriften“. Rechtsgrundlage hierfür ist die Landesbauordnung von Baden-Württemberg in der zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Fassung.

Die Bauvorschriften sollen u. a. gewährleisten, dass die Dachlandschaft zweier Doppelhaus-Hälften eine harmonische Einheit bilden.

Abgeleitet aus dem angrenzenden Plangebiet südlich des „Mozartweg“ werden Vorgaben formuliert, die einerseits den Umfang und die Größe zulässiger Dachgauben einschränkt, andererseits jedoch auch eine Gestaltungsfreiheit für zukünftige Bauherren gewährt.

Die „Örtliche Bauvorschriften“ über den Geltungsbereich des Plangebietes sollen dafür Sorge tragen, dass PKW-Stellplätze auf den privaten Bauplätzen in der bedarfsgerechten Anzahl nachgewiesen und auch errichtet werden. Die Satzung beinhaltet eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung gemäß § 74 Abs. 2 Ziffer 2 LBO. Demnach sind ab einer Zwei-Zimmer-Wohnung je Wohneinheit zwei PKW-Stellplätze zu errichten.

Für eine Ein-Zimmer-Wohnung reicht, gemäß dem hieraus abzuleitenden Bedarf, der Nachweis von einem PKW-Stellplatz.

Die statistischen Zahlen für den Landkreis Karlsruhe belegen, dass auch in Gemeinden mit einem S-Bahn-Anschluss wie Bad Schönborn-Langenbrücken die Anzahl der PKW je Wohneinheit einen Wert von annähernd 1,5 erreicht hat. Die Diskrepanz zwischen der Anwendung des § 37 Abs. 1 LBO und des tatsächlichen PKW-Bestandes lässt ein Defizit an Stellplätzen erwarten, welches auf den Flächen des geplanten Erschließungsweges sowie in der „Kolpingstraße“ nicht abgefangen werden kann.

Eine Überlastung des öffentlichen Verkehrsraumes durch parkende Fahrzeuge würde somit zu einer unvermeidbaren Gefährdung der nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer und, neben einer starken funktionalen Beeinträchtigung des Erschließungsweges, auch zu einer Behinderung des Rettungswesens führen.

Zur Wahrung der Übersichtlichkeit und der Funktion des Straßenraumes wird es daher als „zwingend erforderlich“ angesehen, eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf zwei Stellplätze je Wohneinheit bei Zwei- und Mehrzimmer-Wohnungen zu formulieren. Hierbei werden „gefangene“ PKW-Stellplätze nicht angerechnet.

## **VI. Ver- und Entsorgung des Plangebietes**

Das entwickelte innerörtliche Wohnquartier wird an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen der „Kolpingstraße“ angeschlossen.

Eine separate Ableitung des Oberflächenwassers in einen Vorfluter ist wirtschaftlich, nicht zuletzt aufgrund der geringen Größe, nicht darstellbar. Es wird angeregt, das von den Dachflächen abfließende Regenwasser in einer Retentionszisterne zu speichern, dieses zu nutzen bzw. zeitversetzt in das Kanalnetz abzuleiten.

Der Entwässerungs-Entwurf wird vor dem Beginn der Erschließungs-Maßnahme mit der zuständigen Fach-  
behörde des Landratsamtes Karlsruhe in Abstimmung gebracht.

## **VII. Altlasten**

Im Plangebiet befinden sich **keine Altlastverdachtsflächen**.

## **VIII. Belange der Wasserwirtschaft**

Das Plangebiet liegt außerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes.

Die Hochwassergefahrenkarte verdeutlicht, dass die überplante Fläche selbst bei einem extremen Hoch-  
wasser-Ereignis nicht überflutet wird.

## **IX. Flächenbilanz**

Allgemeines Wohngebiet	0,217 ha
<u>öffentliche Verkehrsfläche</u>	<u>0,064 ha</u>
<b>Gesamt-Größe</b>	<b>0,281 ha</b>

Aufgestellt : Sinsheim, 07.07.2016 – GI/Ru

STERNEMANN  
UND GLUP   
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM  
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Klaus Detlev Hüge, Bürgermeister

Architekt