



Gemeinde Bad Schönborn  
Ortsteil Bad Mingolsheim

**Begründung  
zum Satzungs-Entwurf  
des Bebauungsplans  
„Anzlinger“**

Planstand: 20.12.2017

Bearbeiter:  
Dipl.-Geograph Ulrich Stüdemann (Stadtplaner AKH)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Planungsgrundlagen</b> .....	<b>4</b>
1.1	Veranlassung und Planziel .....	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich .....	5
1.3	Übergeordnete Planungen.....	6
1.4	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB .....	6
<b>2</b>	<b>Inhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>7</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung .....	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
2.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	8
2.2.2	Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z).....	9
2.2.3	Geschossflächenzahl (GFZ).....	9
2.2.4	Höhe baulicher Anlagen .....	10
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	10
2.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze.....	10
2.5	Verkehrsflächen.....	11
2.6	Orts- und Gestaltungssatzung .....	11
<b>3</b>	<b>Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange</b> .....	<b>11</b>
3.1	Eingriffsregelung.....	11
3.2	Umweltbericht/Umweltprüfung.....	12
3.3	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB .....	12
<b>4</b>	<b>Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz</b> .....	<b>12</b>
4.1	Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung .....	12
4.2	Bodenversiegelung .....	13
4.3	Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer.....	13
4.4	Wasserschutzgebiete .....	13
4.5	Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten.....	13
<b>5</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>13</b>
<b>6</b>	<b>Denkmalschutz</b> .....	<b>14</b>
<b>7</b>	<b>Sonstige Infrastruktur, <b>Energieeffizienz</b></b> .....	<b>14</b>
<b>8</b>	<b>Bodenordnung</b> .....	<b>15</b>
<b>9</b>	<b>Städtebauliche Vorkalkulation</b> .....	<b>15</b>

- Anlage 1** Immissionsgutachten Nr. 1720; Winfried Steinert, Büro für Schallschutz, Beethovenstraße 16, 35606 Solms; 11.5.2017.
- Anlage 2** Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit integrierter artenschutzrechtlicher Prognose; Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Straße 16, 35440 Linden; 09.08.2017.
- Anlage 3** Ergänzende Berechnung zum Gewerbelärm; Winfried Steinert, Büro für Schallschutz, Beethovenstraße 16, 35606 Solms; 08.11.2017.

## 1 Planungsgrundlagen

### 1.1 Veranlassung und Planziel

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen im Außenbereich, die mit der Inanspruchnahme von Freiflächen und dem Verbrauch von Grund und Boden einhergehen, steht die Nutzung von potentiellen Flächen innerhalb der bebauten Bereiche. Im Hinblick auf die Begrenztheit von Grund und Boden sowie die Erhaltung und Schonung von Natur und Landschaft besitzt die Schaffung von Wohnraum und anderen Nutzungen innerhalb von Siedlungsgebieten eine hohe Bedeutung. Auch aus regionalplanerischer Sicht soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete haben:

*„Vor der Neuausweisung von Bauflächen soll der Bedarf durch Verbesserung des vorhandenen Siedlungsbestandes oder die Ausschöpfung noch bestehender Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der bestehenden Baugebiete gedeckt werden (Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003, Kapitel 1.4, G 4).“* Diesem Ziel trägt auch § 13a BauGB mit dem Instrumentarium „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ Rechnung. Im Rahmen der Baugesetzbuch-Änderung (EAG Bau 2004) sowie mit dem BauGB 2007 wurden städtebaurechtliche Akzente zu Gunsten der Innenentwicklung geschaffen. So wurde den Gemeinden in § 13a BauGB mit dem beschleunigten Verfahren („Bebauungsplan der Innenentwicklung“) ein Instrument zur deutlichen Erleichterung der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung bereitgestellt. Damit soll es den Gemeinden auch erleichtert werden, neben den Zielen einer Verminderung des Flächenverbrauchs, auch die Entwicklung der Stadt- und Ortsteilzentren in ihrer prägenden Bedeutung für die Stadt- und Ortsentwicklung zu stärken.

Die Innenentwicklung wird auch zukünftig im Zuge der anstehenden Änderung des BauGB eine weitere Stärkung und Bedeutung erfahren. Die städtebauliche Entwicklung soll dabei vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. In § 1 Abs. 5 BauGB wurde daher als „Planungsleitlinie“ der Satz angefügt: *„Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“*

In diesem Zusammenhang steht auch die Erweiterung von § 1a Abs. 2 BauGB, der sogenannten „Bodenschutzklausel“, welche um folgenden Satz ergänzt wurde:

*„Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“*

Die Stärkung der Innenentwicklung stellt somit das zentrale Ziel in der städtebaulichen Entwicklung dar.

Im Ortsteil Bad Mingolsheim befindet sich auf dem Gelände der ehemaligen Zigarrenkistenfabrik „Anzlinger“ zwischen Schlossweg, Bahnhofstraße und Schießmauerweg eine bereits seit Jahren brachliegende Fläche. Südlich des Schlossweges wurde in den letzten Jahren eine Wohnbebauung entwickelt. Das ehemalige Betriebsgelände wurde von einem Investor gekauft und im Rahmen eines Masterplans verschiedene Bebauungsvarianten untersucht. Der Gemeinderat hat sich schließlich für ein Bebauungskonzept mit insgesamt 44 Reihen- und Doppelhaushälften sowie einem Geschosswohnungsbau mit ca. 36-44 Wohneinheiten entschieden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll nun die planungsrechtliche Grundlage für Umsetzung des Bebauungskonzeptes und somit für eine der innerstädtischen Lage angemessenen Nachverdichtung geschaffen werden. Die Planung ist insbesondere für die Zielgruppe „junge Familien“ vorgesehen und soll den im Ort stark nachgefragten Wohnraumbedarf befriedigen.

Der Anstoß zur Aufstellung des Bebauungsplans geht von privater Seite aus, unter Berücksichtigung der oben genannten Ziele liegt die Planung jedoch auch im öffentlichen Allgemeininteresse

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Siedlungsrand des Ortsteils Bad Mingolsheim. Es handelt sich um das Gelände der ehemaligen Zigarrenkistenfabrik „Anzlinger“, welches seit mehreren Jahren keiner Nutzung mehr unterliegt. Die Betriebsgebäude wurden inzwischen vollständig abgerissen und das Gelände geräumt.

Das Plangebiet ist weitgehend eben und wird begrenzt

im Norden von der lockeren Bebauung der nördlichen Bahnhofstraße mit größeren Grünflächen,

im Osten von der Wohnbebauung entlang des Schießmauerweges,

im Süden vom Schlossweg und der daran angrenzenden Wohnbebauung sowie

im Westen von der Bahnhofstraße mit angrenzenden Parkplätzen.

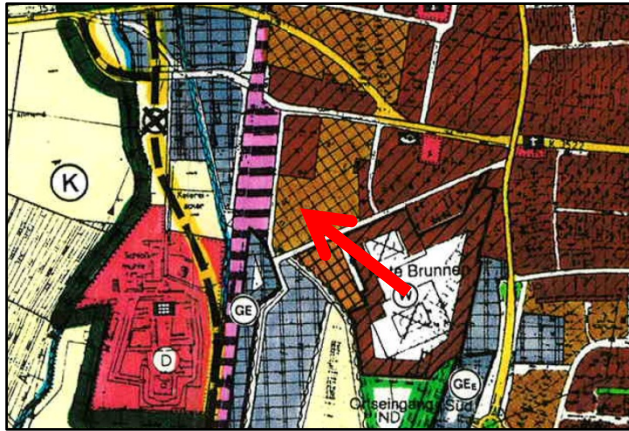
Der Geltungsbereich mit einer Fläche von 1,56 ha umfasst die Flurstücke 4813, 4814, 4817, 4815/2, 4815/38, 4815/39 und 4815/40.



Das Plangebiet im Luftbild (die Gebäude sind bereits abgerissen)

### 1.3 Übergeordnete Planungen

Der **Regionalplan für die Region Mittlerer Oberrhein** stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche Bestand dar. Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes ist damit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame **Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Schönborn** stellt das Plangebiet als Mischbaufläche dar.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst (Darstellung als Wohnbaufläche).

### 1.4 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan „Anzlinger“ wird als „Bebauungsplan der Innentwicklung“ nach § 13a BauGB aufgestellt. Hierunter fallen Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Mit den Zielen der Innenentwicklung sind insbesondere Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) vereinbar. Diese Bebauungspläne können im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden.

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Umnutzung vorhandener besiedelter Bereiche und der Anpassung solcher Bereiche an heutige Nutzungsanforderungen.

Voraussetzungen für die Aufstellung im beschleunigten Verfahren des Bebauungsplans sind gemäß § 13a Abs.1 BauGB:

- die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche muss unter 20.000 m<sup>2</sup> liegen,
- es dürfen keine Vorhaben geplant werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP-Gesetz oder Landesgesetz unterliegen,
- es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten vorliegen,
- und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die zulässige Grundfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl bestimmt, wobei bei der Bestimmung der Festsetzungen i.S.d. § 13 a Abs. 1 Satz 2 diejenigen Flächen nicht mitzählen, die bei dem (konkreten) Vorhaben nach § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen werden:

Wohngebiet (WA 1 und 2):  $13.717 \text{ m}^2 \times 0,4 \text{ (GRZ)} = 5.487 \text{ m}^2$

Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs.2 BauNVO liegt somit unter 20.000 m<sup>2</sup>.

Es liegen zudem keine Bebauungspläne vor, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, so dass keine zusätzlichen Grundflächen mitzurechnen sind (§ 13a Abs.1 Nr.1 BauGB).

Im Bebauungsplan werden erkennbar keine Nutzungen festgesetzt, die nach Anlage 1 (Nr. 18) zum UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die dort aufgeführten prüfungspflichtigen Vorhaben umfassen großflächige Nutzungen im Außenbereich (z.B. Feriendorf, Campingplatz) sowie Einkaufszentren und sonstige städtebauliche Projekte mit einer zulässigen Grundfläche von über 20.000 m<sup>2</sup> im Innen- und Außenbereich.

Natura-2000 Gebiete sind in der näheren Planumgebung nicht vorhanden.

Auch befinden sich in der Umgebung keine Störfallbetriebe.

Weiterhin liegt kein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit anderen aufgestellten Bebauungsplänen vor.

Gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB durchgeführt.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

§ 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) findet keine Anwendung.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten zudem Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind als erfolgt bzw. zulässig, so dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Die Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist jedoch insbesondere im Hinblick auf das Vermeidungsgebot zu beachten. Auch sind artenschutzrechtliche Belange zwingend zu berücksichtigen.

## **2 Inhalt und Festsetzungen**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB) wird im Bebauungsplan durch Ausweisung von Baugebieten nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO, §§ 2-11) festgesetzt. Aus den festgesetzten Baugebieten folgt, dass nach den Maßgaben der Baugebietsvorschriften der BauNVO bestimmte, dem Zweck der Baugebiete entsprechende bauliche Anlagen zulässig sind.

§ 12 BauNVO regelt die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen in den einzelnen Baugebieten, § 13 BauNVO die von Gebäuden und Räumen für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben. § 14 BauNVO schließlich regelt die Zulässigkeit von Nebenanlagen in den Baugebieten.

Die Art der festgesetzten baulichen Nutzung orientiert sich an der tatsächlichen Umgebung, welche im Süden (Bebauungsplan Schlossweg“ und im Osten (Bebauung am Schießmauerweg) als Wohnbebauung zu charakterisieren ist. Es gelangt daher ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO zur Ausweisung. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet folgende Nutzungen allgemein zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da diese Nutzungen in der Regel flächen-, verkehrs- und lärmintensiv sind und Konflikte mit der Wohnbebauung hervorrufen können. Durch den Ausschluss wird dem bestehenden Charakter des städtebaulichen Umfelds Rechnung getragen werden.

Neben den bereits aufgeführten Nutzungen sind in den Baugebieten nach § 12 Abs. 1 BauNVO allgemein Stellplätze und Garagen zulässig.

Ebenfalls zulässig ist die Nutzung für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben (§ 13 BauNVO) in einzelnen Räumen. Schließlich sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenschaft nicht widersprechen (§ 14 Abs. 1 BauNVO). Daneben sind die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen als Ausnahme zulässig, da im Bebauungsplan hierfür keine besonderen Flächen festgesetzt werden.

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungsmöglichkeiten zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) sind in den §§ 16-21a der BauNVO definiert. Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen, die Geschossflächenzahl oder die Größe der Geschossfläche, die Baumassenzahl oder die Baumasse, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

### **2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO gibt die Grundflächenzahl (GRZ) an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Festsetzung der GRZ gelten die in § 17 BauNVO aufgeführten Obergrenzen, die unter bestimmten Voraussetzungen überschritten werden dürfen.

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, die sich damit an der Obergrenze der zulässigen Verdichtung gemäß den Bestimmungen des § 17 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten orientiert.



Hierdurch wird dem Ziel der Innenentwicklung und Nachverdichtung Rechnung getragen, in dem die Ausnutzungsparameter für das Plangebiet vergleichsweise hoch festgesetzt und damit der Flächenverbrauch durch die Ausweisung neuer Baugebiete im baulichen Außenbereich verringert werden kann.

Auf Grund der relativ geringen Grundstücksgrößen bei Reihenmittelhäusern können hier (bei Realteilung der Grundstücke) die Obergrenzen in der Regel nicht eingehalten. Daher wird für Reihenmittelhäuser eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

Die Überschreitung ergibt sich im Wesentlichen aus Gründen der Innenentwicklung der Städte, insbesondere unter dem Gesichtspunkt des Bodenschutzes und der Nachverdichtung (§ 1 a Abs. 2 BauGB) sowie aus Gründen des Flächensparenden Bauens. Aufgrund der besonderen Lage des Gebietes im Innenstadtbereich mit sehr guter fußläufiger Erreichbarkeit von Infrastruktur- und Sozialeinrichtungen sowie der sehr guten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (Bus, Bahn) bietet sich das Grundstück zudem für eine Nachverdichtung geradezu an.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Überschreitung nicht beeinträchtigt. Insbesondere ist eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen gewährleistet. Die erforderlichen Abstandsflächen nach LBO werden eingehalten.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch die geringfügige GRZ-Überschreitung für einzelne Haustypen nicht hervorgerufen, da das betroffene Grundstück vorher bereits durch Betriebsgebäude und Nebenflächen stark versiegelt war und insofern durch die Planung keine Verschlechterung stattfindet. Die Planung berücksichtigt weiterhin Festsetzungen zu Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, zu wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen sowie zum Artenschutz. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden nicht beeinträchtigt, da die Überschreitung der GRZ sich nicht direkt auf die Wohneinheiten auswirkt. Der Bedarf an Stellplätzen für den ruhenden Verkehr im Gebiet wird auf den privaten Grundstücken sichergestellt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche neben den baulichen Hauptanlagen auch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinn des § 14 BauNVO mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,6 im WA 2 bzw. 0,9 im WA 1 überschritten werden. Hierdurch soll insbesondere die Errichtung von Terrassen erleichtert und somit die Wohnlichkeit erhöht werden. Damit die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück bereitgestellt werden können, wird für Tiefgaragen eine GRZ-Überschreitung bis 0,9 zugelassen.

### **2.2.2 Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)**

Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im WA 1 für den dort geplanten Geschosswohnungsbau auf max. drei festgesetzt, um heutigen Wohnbedürfnissen gerecht zu werden und für die geplante Nachverdichtung ausreichend Wohnraum bereit zu stellen. Der Gebäuderiegel dient zudem auch dem Lärmschutz.

Für die geplanten Doppel- und Reihenhäuser werden max. zwei Vollgeschosse festgesetzt. Hierdurch passt sich die Bebauung an die südlich des Schlossweges vorhandene Wohnbebauung an.

### **2.2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)**

Gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO gibt die Grundflächenzahl (GFZ) an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Auch für die GRZ gelten die in § 17 BauNVO aufgeführten Obergrenzen.

Die Geschossflächenzahl ergibt sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl unter Berücksichtigung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und liegt demgemäß im WA 1 bei 1,2 und im WA 2 bei 0,8.

#### 2.2.4 Höhe baulicher Anlagen

§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO ermächtigt das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (H) zu bestimmen. § 18 BauNVO normiert hierzu in Absatz 1 in Konkretisierung des allgemeinen Bestimmtheitsgebotes, dass die für die Anwendung der Festsetzung auf das einzelne Vorhaben erforderlichen Bezugspunkte festgelegt werden müssen, wenn von der Ermächtigung Gebrauch gemacht wird. Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sind aus städtebaulichen Gründen in Bebauungsplänen regelmäßig zu treffen.

Für den geplanten Geschosswohnungsbau wird in Abhängigkeit der zulässigen Vollgeschosse eine max. Höhe von 14 m festgesetzt, für die Doppel- und Reihenhäuser von 11 m (= Oberkante Gebäude). Als Bezugspunkt wird die im Bebauungsplan festgesetzte Straßenverkehrsfläche festgelegt.

### 2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ermächtigt im Bebauungsplan die Bauweise festzusetzen, welche in § 22 BauNVO näher geregelt ist. In der offenen Bauweise müssen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden, wobei die Tiefe des Grenzabstandes durch das Abstandsflächenrecht bestimmt wird. Die Gebäude dürfen in der offenen Bauweise nicht länger als 50 m sein. In der geschlossenen Bauweise sind die Gebäude grundsätzlich ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

Für die geplante Bebauung wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Für den Bereich des Geschosswohnungsbaus sind (auch aus Lärmschutzgründen) Gebäudelängen über 50 zulässig. Die max. Gebäudelänge wird hier durch die Baugrenze definiert. Damit auch im WA 2 die gewünschte Doppel- und Reihenhausbauweise umgesetzt wird, erfolgt hier eine Beschränkung der Gebäudelängen auf 18 m. **Die Längenbegrenzung ist erforderlich, damit innerhalb der großzügigen Baufenster im WA 2 keine überlangen Gebäude entstehen können.** Zudem erfolgt eine Festlegung der zulässigen Haustypen.

§ 23 Absatz 1 BauNVO legt mit der Baulinie, der Baugrenze und der Bebauungstiefe die drei Instrumente fest, mit denen die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden kann.

Die überbaubaren Flächen im Geltungsbereich werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baufenster wurden dabei relativ eng an die geplanten Gebäude des städtebaulichen Entwurfs gelegt.

Da im Geschosswohnungsbau auch großzügige Balkone und Terrassen geplant sind, welche ebenfalls zur Hauptanlage gehören, dürfen diese auch außerhalb der Baufenster liegen.

**§ 23 Abs. 5 BauNVO stellt („Wenn im Bebauungsplan nichts Anderes festgesetzt ist...“) eine „kann“-Festsetzung dar, welche der Bauaufsichtsbehörde einen Ermessungsspielraum lässt. Die Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sollen jedoch grundsätzlich außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sein. Die Nennung insbesondere der Gartenhütten und Mistwege soll klarstellen, dass diese zu den Nebenanlagen zählen, um Fehlinterpretationen zu vermeiden.**

### 2.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze

Die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB beziehen sich auf Anlagen, die nach anderen Vorschriften erforderlich sein müssen.

Hierbei handelt es sich um die gemäß § 37 LBO herzurichtenden Stellplätze sowie um die Vorschrift zur Errichtung von Kleinkinderspielplätzen der Landesbauordnung (§ 9 Abs. 2 LBO).

Für den Geschosswohnungsbau werden die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage bzw. oberirdisch nachgewiesen. (ca. 66 Stellplätze).

Für die übrige Wohnbebauung entsteht ein Stellplatzbedarf von ca. 88 Stellplätzen welche auf den Grundstücken selbst bzw. in separat angelegten Stellplatz- und Garagenflächen nachgewiesen werden.

Für die nach § 9 Abs. 2 LBO vorgeschriebenen Spielplätze für Kleinkinder wird eine entsprechende Fläche im Bebauungsplan festgesetzt.

## **2.5 Verkehrsflächen**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Bahnhofstraße bzw. vom Schlossweg über 6 m breite innere Erschließungsstraßen. Diese sind dabei hinreichend dimensioniert, einen Ausbau entsprechend des Erschließungserfordernisses auch für den Begegnungsfall PKW/PKW als Mischverkehrsfläche sowie für das Befahren für Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge zu ermöglichen. Die Details der Ausgestaltung des Straßenraums sind der nachgeordneten Ausführungsplanung vorbehalten. Die zukünftigen Erschließungsstraßen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

## **2.6 Orts- und Gestaltungssatzung**

Auf Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO werden einzelne Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Für Hauptgebäude sind gemäß städtebaulichem Konzept ausschließlich Flachdächer zulässig, welche zu begrünen sind. Die Maßnahme dient dem Klimaschutz, der Minderung des Eingriffes in den Boden- und Wasserhaushalt sowie der Biotopentwicklung. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind allgemein zulässig.

Hinsichtlich der Anzahl an Stellplätzen wird festgesetzt, dass im Geschosswohnungsbau pro Wohneinheit 1,5 und bei Doppel- und Reihenhäusern 2 eigenständig nutzbare Stellplätze oder Garagenplätze nachzuweisen sind. Hierdurch kann die ordnungsgemäße Nutzung der Anlagen unter Berücksichtigung des öffentlichen Personennahverkehrs gesichert werden.

Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen an Gehwegen bzw. Straßen sind bis zu einer Höhe von 0,8 m über dem Niveau der anliegenden Verkehrsfläche zulässig. Für die sonstigen Grundstücksgrenzen gelten die Bestimmungen des Nachbarschaftsgesetzes in der jeweils gültigen Fassung.

## **3 Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange**

### **3.1 Eingriffsregelung**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Dazu sind auch die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Sofern Bebauungspläne im Beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, gilt darüber hinaus gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass Eingriffe, die auf Grundlage der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern entfällt vorliegend die Notwendigkeit der Eingriffskompensation.

### **3.2 Umweltbericht/Umweltprüfung**

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan (vgl. § 2a BauGB).

Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des Beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden.

### **3.3 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB**

Für die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit integrierter artenschutzrechtlicher Prognose erstellt (siehe Anlage 2). Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Da die vorhandene Platane an der Ecke Schlossweg / Bahnhofstraße direkt am Baufenster des geplanten Geschosswohnungsbaus steht, ist eine Erhaltung nicht möglich. Eine Verkleinerung des Baufensters in diesem Bereich kommt nicht in Frage, da der Gebäuderiegel als Lärmschutz für die übrige Bebauung erforderlich ist. Als Ersatz erfolgt jedoch die Pflanzung von zwei großkronigen Laubbäumen im Bereich des Kinderspielplatzes sowie der nördlichen Erschließungsstraße.

Die im Eckbereich Schlossweg / Bahnhofstraße geplanten Stellplätze sind zur Deckung des Stellplatzbedarfes sowie für Besucher zwingend erforderlich. Daher kann die Grünfläche in diesem Bereich nicht erhalten werden. Die Stellplätze werden jedoch angemessen eingegrünt.

## **4 Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz**

### **4.1 Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung**

Die Wasserversorgung und Abwasserableitung kann nach Herstellung der notwendigen Infrastruktur durch das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden.

Im Hinblick auf den Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser wird auf die gesetzlichen Regelungen des § 55 Abs. WHG verwiesen. Gemäß einer im Vorfeld durchgeführten Baugrunduntersuchung ist auf Grund der schwach bis sehr schwachen Durchlässigkeit der Bodenschichten im Plangebiet eine Versickerung innerhalb dieser bindigen Deckschichten nicht sinnvoll bis nicht möglich. Dies ist im Rahmen der Erschließungsplanung entsprechend zu berücksichtigen.

## 4.2 Bodenversiegelung

Der Bebauungsplan begrenzt die zulässige Versiegelung durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4 bzw. 0,5, die bei Reihenmittelhäusern bis zu einer GRZ von 0,6 und im Teilgebiet 1 durch Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden darf. Hierdurch erfolgt im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine optimale bauliche Ausnutzung auf einem ehemaligen Fabrikgelände.

## 4.3 Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt.

Im Flurstück 4814 verläuft ein verrohrter Graben.

## 4.4 Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete werden von dem Plangebiet nicht berührt.

## 4.5 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Auf dem Gelände befand sich von 1928 bis 1966 die Zigarrenkisten-, Furnier- und Sperrholzfabrik Anzlinger. Nach Betriebsaufgabe gab es mehrere gewerbliche Nachnutzungen (1965 bis 1984 Sand- und Kiestransporte Schleser; 1965 bis 1970 WEKA Fahrzeugbau GmbH; 1985 bis 1986 M +S Holzbau GmbH; zuletzt Schlosserbetrieb, Antikmöbelverkauf und Orgelbauwerkstätte).

Für das Gelände wurde ein Sanierungsverfahren durchgeführt, welches inzwischen abgeschlossen ist. Im Dezember 2016 wurde im Rahmen einer bodentechnischen Untersuchung festgestellt, dass es in Hinsicht des Wirkungspfades „Boden – Mensch“ keinen akuten weiteren Handlungsbedarf gibt und dass die „allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ erfüllt sind. Zudem wurde im Rahmen einer Vorerkundung im Mai 2017 festgestellt, dass die untersuchten Mischprobe aus der ursprünglichen Auffüllung gemäß VwV Boden keine Grenzwertüberschreitungen aufweist. Damit ergibt sich für dieses anfallende Material eine Einstufung in die Qualitätsstufe Z 0. Im September 2017 wurde eine ergänzende Grundwasseruntersuchung durchgeführt. Auch dort war aus gutachterlicher Sicht hinsichtlich des Wirkungspfades „Boden - Grundwasser“ kein weiterer Handlungsbedarf erkennbar.

Insofern bestehen gegen die Ausweisung des Wohngebietes keine Bedenken.

## 5 Immissionsschutz

Zur Bewältigung immissionsschutzrechtlicher Konflikte wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (siehe Anlage 1), deren Ergebnisse im Bebauungsplan berücksichtigt wurden. Demzufolge wurden passive Lärmschutzfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) getroffen.

Im Zuge der weiteren Planung wurden zusätzlich die Einwirkungen des benachbarten Gewerbegebietes auf das geplante Wohngebiet ermittelt (siehe Anlage 3). Die Ergebnisse der Berechnung zeigen eine deutliche Unterschreitung der Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet an den Gebäuden im Plangebiet.

Eine wesentliche Erhöhung der tatsächlich vorhandenen gewerblichen Geräusche ist bereits aufgrund der östlich des Gewerbegebietes bestehenden Gebietsausweisung als allgemeinen Wohngebietes nicht möglich. Einer Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes „Anzlinger“ stehen somit keine immissionschutzrechtlichen Bedenken entgegen.

## 6 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Boden- oder Kulturdenkmäler bekannt.

Südwestlich des Plangebietes (westlich der Bahnlinie) liegt das denkmalgeschützte Schloss Kislau. Eine Beeinträchtigung des Denkmals durch die geplante Wohnbebauung liegt nicht vor. Auf die Bestimmungen des § 15 Abs. 3 DSchG wird verwiesen.

## 7 Sonstige Infrastruktur, **Energieeffizienz**

Im Plangebiet ist Leitungsinfrastruktur verschiedener Versorgungsträger vorhanden. In Folge der städtebaulichen Neuordnung des Plangebietes wird voraussichtlich auch eine Anpassung der Leitungsinfrastruktur erforderlich. Das bestehende Versorgungsnetz ist für die zusätzliche Bebauung jedoch grundsätzlich ausreichend dimensioniert.

Im Bereich des Schlossweges sind im Zuge der Erschließung des Baugebietes ein Gehweg und Stellplätze geplant. Zwischen den geplanten Stellplätzen sollen im Zuge der erforderlichen Begrünung entsprechende Bäume gepflanzt und somit eine einseitige Allee umgesetzt werden.

Im Bebauungsplangebiet befinden sich derzeit keine Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom.

Die Stromversorgung des Gebietes kann aus dem bestehenden 20/0,4 kV-Ortsnetz der Netze BW GmbH erfolgen, das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.

Im Bereich der Bahnhofstraße und Schlossweg sind Erdgasleitungen der Netze Südwest GmbH vorhanden. Am westlichen Rand des Plangebietes verläuft in der Bahnhofstraße eine Erdgas-Hochdruckleitung sowie eine Erdgasversorgungsleitung.

Die Löschwasserversorgung kann über das bestehende Leitungsnetz der Gemeinde sichergestellt werden.

Generell ist die Planung und Bauvorbereitung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen möglichst frühzeitig mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

Die festgesetzten Verkehrsflächen sind mit einer Breite von 6 m ausreichend für die Befahrbarkeit von Abfallsammelfahrzeugen ausgelegt. An dem nördlichen Erschließungsstich sind lediglich vier Baugrundstücke angeschlossen. Für diese Grundstücke kann im Straßenraum ein Bereich zur Aufstellung der Abfallbehältnisse eingerichtet werden. Ein geeigneter Standort wird im Zuge der Erschließungsplanung mit der Gemeinde Bad Schönborn und dem zuständigen Versorgungsunternehmen abgestimmt.

Beim Bau der Wohnhäuser ist die aktuell geltende EnEV zu berücksichtigen. Es wird kein Erfordernis gesehen, über die geltenden gesetzlichen Regelungen hinaus Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen. Sämtliche Wohnhäuser werden in energieeffizienter Flachdachbauweise errichtet.

Zur Energieversorgung des Gebietes ist ein Blockheizkraftwerk mit Nahwärmenetz vorgesehen.

## **8 Bodenordnung**

Ein Bodenordnungsverfahren im Sinne §§ 45 ff. BauGB wird nicht erforderlich.

## **9 Städtebauliche Vorkalkulation**

Aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Bad Schönborn keine Kosten.