



**GEMEINDE BAD SCHÖNBORN
ORTSTEIL BAD LANGENBRÜCKEN**

04

Begründung

zum

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Ortskern III, 8. Änderung“

im Verfahren nach § 13a BauGB

Fassung zur Offenlage

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Ortskern III, 8. Änderung“

Projekt-Nr.

20011

Bearbeiter

M.Sc. E. Poser

Datum

04.03.2020



**Bresch Henne Mühlinghaus
Planungsgesellschaft mbH**

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	1
2. Geltungsbereich	1
2.1 Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs.....	1
2.2 Städtebauliche Bestandsaufnahme.....	3
2.2.1 Nutzungen.....	3
2.2.2 Erschließung.....	3
2.2.3 Ver- und Entsorgung.....	3
2.2.4 Immissionen.....	3
2.2.5 Impressionen Plangebiet.....	4
3. Übergeordnete Vorgaben	6
3.1 Regionalplanung.....	6
3.2 Flächennutzungsplan.....	6
3.3 Bestehende Bebauungspläne.....	7
3.4 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte.....	8
4. Verfahren	10
5. Umweltprüfung und Artenschutz	11
6. Planungskonzept	12
6.1 Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung.....	12
7. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen	12
7.1 Art der baulichen Nutzung.....	12
Die Unterteilung in WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 ermöglicht es, differenzierte Festsetzungen zur Bauweise, Dachform und Dachneigung zu treffen und somit das Plangebiet baulich zu strukturieren sowie angemessen auf die differenzierte Bestandsbebauung zu reagieren.	13
7.2 Maß der baulichen Nutzung.....	13
7.3 Bauweise.....	14
7.4 Überbaubare Grundstücksflächen.....	15
7.5 Stellplätze, Garagen, Carports.....	15
7.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	16
7.7 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten eines beschränkten Personenkreises zu belasten sind.....	16
8. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften	17

8.1 Äußere Gestalt baulicher Anlagen.....	17
8.1.1 Dachgestaltung	17
8.2 Werbeanlagen.....	18
8.3 Grundstücksgestaltung	18
8.4 Stellplatzverpflichtung	19

Abbildungsverzeichnis Seite

Abb. 1: Lage des Plangebiets in Bad Schönborn.....	2
Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt.	2
Abb. 3: Straßenansicht Huttenstraße – Blick aus Südwesten	4
Abb. 4: Straßenansicht Huttenstraße – Blick aus Südosten.....	4
Abb. 5: Rückwärtige Grundstücksbereiche – Blick aus Nordosten.....	5
Abb. 6: Rückwärtige Grundstücksbereiche – Blick aus Nordwesten	5
Abb. 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan 2003.	6
Abb. 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.	7
Abb. 9: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Ortskern III“ mit Darstellung des Geltungsbereichs der 8. Änderung (rote Umrandung).....	8
Abb. 10: Natur- und Landschaftsschutzgebiete.	9
Abb. 11: Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete.....	9

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Bad Schönborn mit rund 13.300 Einwohnern liegt im Nordwesten Baden-Württembergs, zentral zwischen den Ballungszentren Mannheim/Heidelberg und Karlsruhe. Die Gemeinde Bad Schönborn besteht aus den Ortsteilen Bad Mingolsheim und Bad Langenbrücken.

Der Bebauungsplan „Ortskern III“ umfasst, wie der Titel besagt, einen Teilbereich des zentralen Ortskerns Bad Langenbrückens von ca. 4,7 ha. Nachdem der Bebauungsplan aus dem Jahr 1983 bereits 7 Änderungen erfahren hat, besteht nun Anlass zu einer 8. Änderung.

Mit der 8. Änderung entsteht eine Teilneufassung des Bebauungsplanes „Ortskern III“, die sich über vier Baugrundstücke am westlichen Ende der Huttenstraße erstreckt. Mit der Bebauungsplanänderung soll auf den Grundstücken das Bauen in zweiter Reihe ermöglicht werden. Die Grundstücke bieten durch ihre Größe und Zuschnitte das Potenzial der baulichen Nachverdichtung durch weitere Bebauung in einem derzeit überwiegend durch Nebenanlagen genutzten Bereich.

Mit der entsprechenden Erweiterung der Baufenster und Anpassung der textlichen Festsetzungen werden Anbauten bzw. Neubauten von Wohnhäusern sowie weitere mit einem Allgemeinen Wohngebiet verträgliche Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO ermöglicht.

Auf Anfrage eines Grundstückseigentümers und in Abstimmung mit den weiteren Eigentümern im Geltungsbereich beschloss die Gemeinde die Änderung des Bebauungsplanes mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewünschten Bauvorhaben zu schaffen.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ist es, dem landes- und regionalplanerischen Ziel der „Innen- vor Außenentwicklung“ Rechnung zu tragen und die innerörtliche Nachverdichtung durch Nutzung von Bauflächenpotenzialen zu unterstützen. Weiterhin kann durch die Bebauungsplanänderung in der Gemeinde, in welcher eine ständige Nachfrage an Bauflächen mit zunehmender Tendenz besteht, weiteres Bauland geschaffen werden.

2. Geltungsbereich

2.1 Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt zentral in Bad Langenbrücken. Es wird begrenzt durch die K 3576 im Norden und die Huttenstraße im Süden. Östlich des Plangebiets besteht ein öffentlicher Parkplatz, westlich passieren Bahngleise den Geltungsbereich. Durch seine zentrale, gut erschlossene Lage ist das Plangebiet sowohl unmittelbar an die Ortsmitte als auch an das überörtliche Straßen- und Schienenverkehrsnetz angebunden.

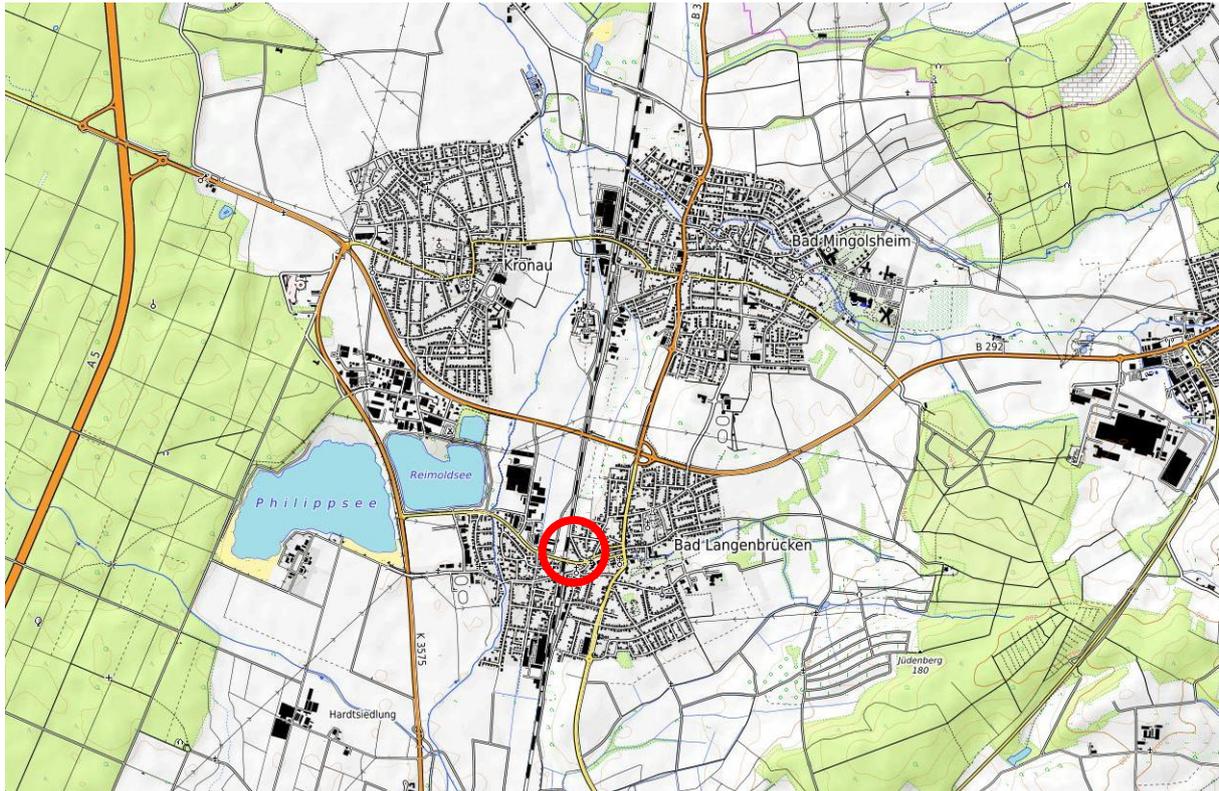


Abb. 1: Lage des Plangebiets in Bad Schönborn.
(Quelle: OpenStreetMap, bhm, 2020)

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches umfasst konkret die Flurstücke Nr. 233, 234/1, 234/2, 234/3 und 234/4 mit einer Gesamtfläche von 0,4 ha.



Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt.
(Quelle: z. B. ALK Gemeinde Bad Schönborn, bhm, 2020)

2.2 Städtebauliche Bestandsaufnahme

2.2.1 Nutzungen

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich derzeit Wohngebäude in erster Baureihe, d.h. unmittelbar an der Huttenstraße, sowie Nebenanlagen in Form von Scheunen, in überwiegend zweiter Baureihe. Die rückwärtigen Bereiche der vier Grundstücke im Plangebiet sind als Grünflächen angelegt und gärtnerisch genutzt.

2.2.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Huttenstraße, die den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung südlich tangiert und zu dieser die Grundstückszufahrten zugewandt sind. Die Huttenstraße führt u.a. zur Kreisstraße K3576 und diese wiederum zur B3. Über diese überörtlichen Straßen ist Bad Langenbrücken an seine Nachbarorte und das überregionale Verkehrsnetz angebunden.

An das Schienenverkehrsnetz ist das Plangebiet durch den rund 200m entfernten Bahnhof „Bad Schönborn Süd“ angebunden. Hier verkehren Regionalverkehrszüge und S-Bahnen. Ebenso fahren verschiedene Buslinien den Bahnhof sowie die nur 70m östlich des Plangebiets befindliche Bushaltestelle Grundschule an.

2.2.3 Ver- und Entsorgung

Entlang der Erschließungsstraße befinden sich alle erforderlichen Leitungen. Auch verfügen die im Plangebiet bereits vorhandenen Wohngebäude über die notwendigen Hausanschlussleitungen.

2.2.4 Immissionen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage inmitten bestehender Wohnbebauung. Das bereits im ursprünglichen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Plangebiet ist bereits bebauten und bewohnt. Nutzungen innerhalb oder im Umfeld, von welchen maßgebende Emissionen ausgehen und die das Plangebiet beeinträchtigen können, bestehen nicht.

Verkehrlich liegt das Gebiet südlich einer Hauptverkehrsstraße / Ortsdurchfahrt. Die Bebauung hält zu dieser ausreichend Abstand ein, sodass keine Immissionen durch die Straße zu erwarten sind.

Ebenso tangieren die Bahngleise das Plangebiet westlich. Beeinträchtigungen durch die Bahn sind innerhalb des bebauten und bewohnten Gebietes bisher nicht bekannt. Durch den Bahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen grundsätzlich jedoch ggf. Emissionen, die zu Immissionen im Plangebiet führen können. Es obliegt daher den Bauherren, bei Baumaßnahmen zur Schaffung von weiterem Wohnraum für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

2.2.5 Impressionen Plangebiet



Abb. 3: Straßenansicht Huttenstraße – Blick aus Südwesten
Foto bhm, 13.02.2020.



Abb. 4: Straßenansicht Huttenstraße – Blick aus Südosten
Foto bhm, 13.02.2020.



Abb. 5: Rückwärtige Grundstücksbereiche – Blick aus Nordosten
Foto bhm, 13.02.2020.



Abb. 6: Rückwärtige Grundstücksbereiche – Blick aus Nordwesten
Foto bhm, 13.02.2020.

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1 Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Regionalplan in Form der regionalen Siedlungs- und Freiraumstruktur festgesetzt.

Im aktuellen Regionalplan des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein ist das betroffene Gebiet als Wohnbaufläche im Bestand ausgewiesen. Der Bebauungsplan trägt somit den Zielen der Regionalplanung Rechnung.

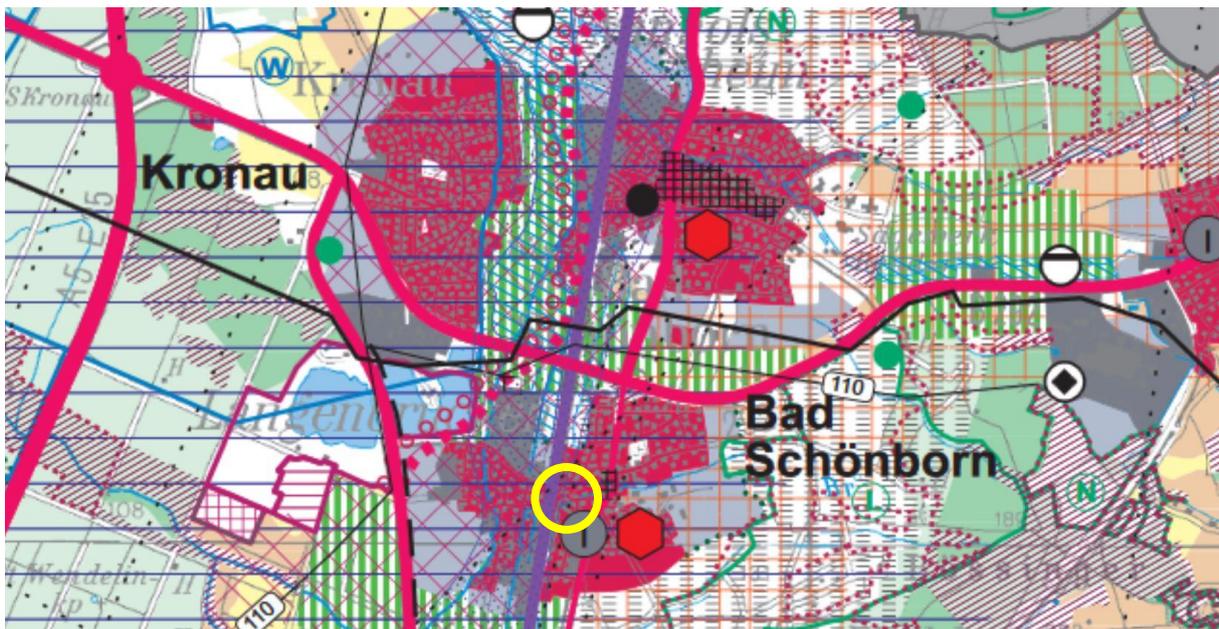


Abb. 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan 2003.

(Quelle: Regionalverband Mittlerer Oberrhein, Auszug Raumnutzungskarte, 2020)

3.2 Flächennutzungsplan

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Schönborn – Kronau stellt die Flächen des Änderungsbereiches als „Wohnbaufläche“ dar. Die Vorgaben des Flächennutzungsplans stehen der Nachverdichtung im Plangebiet durch weitere Ausweisung von Wohnbauflächen somit nicht entgegen.

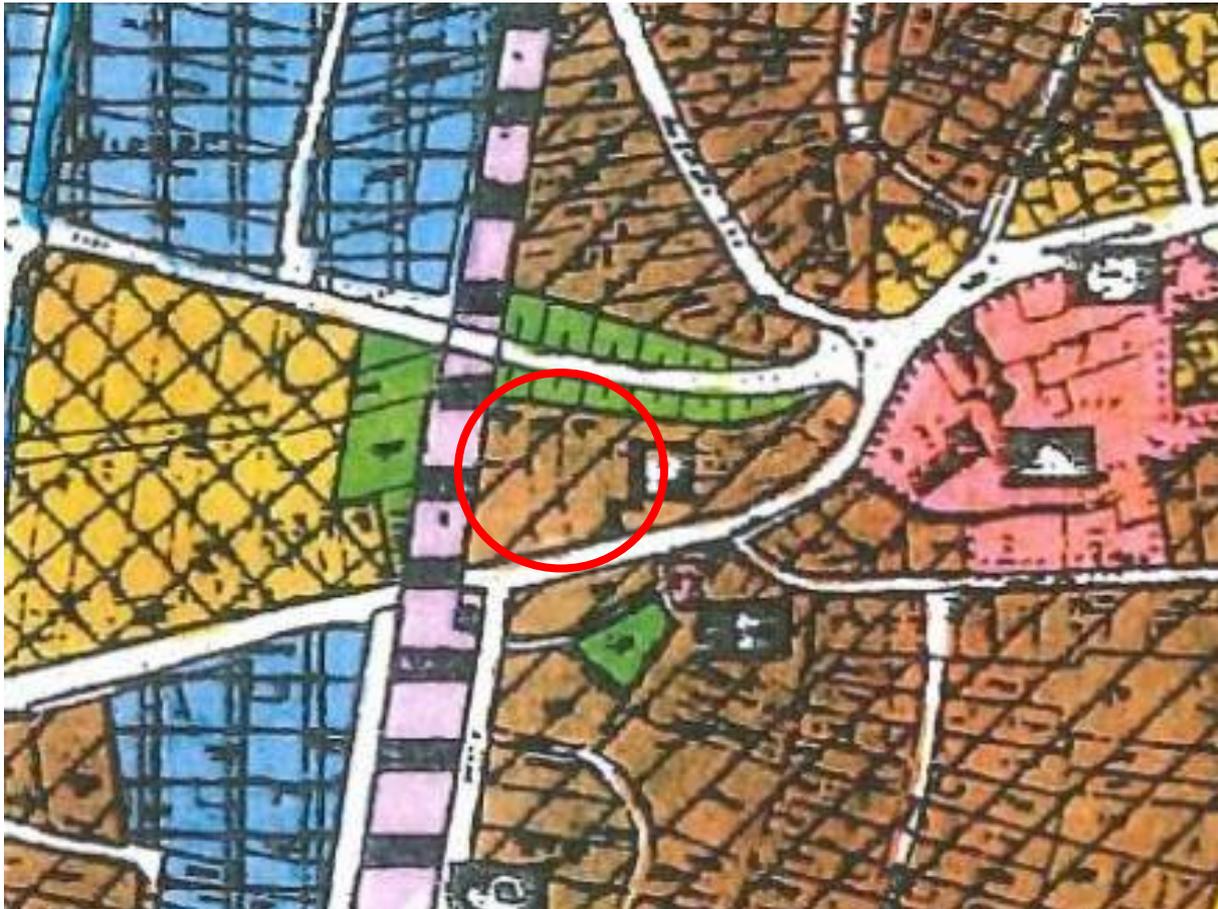


Abb. 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.

(Quelle: Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Bad Schönborn – Kronau, 2020)

3.3 Bestehende Bebauungspläne

Im vorliegenden Fall wird die 8. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern III“ durchgeführt. Das Plangebiet liegt somit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortskern III“, genehmigt durch das Landratsamt Karlsruhe am 24.11.1983. Der ursprüngliche Bebauungsplan erstreckt sich über ein Gebiet von ca. 4,7 ha.

Der Bebauungsplan „Ortskern III“ hat bisher 7 Änderungen erfahren. Die Änderungen 1 – 4 und 6 – 7 umfassen jeweils Teilgebiete des ursprünglichen Geltungsbereiches, nicht jedoch den Bereich der 8. Änderung. Sie sind somit für den Bebauungsplan „Ortskern III, 8. Änderung nicht relevant. Bei der 5. Änderung des Bebauungsplans „Ortskern III“, ausgefertigt am 11.05.1999, handelt es sich um eine textliche Änderung, die den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes „Ortskern III“ betrifft. Sie deckt somit auch den Bereich der 8. Änderung ab.

Somit bestehen im Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern III“ die Bebauungspläne „Ortskern III“ und „5. Änderung zum Bebauungsplan Ortskern III“.

Im Geltungsbereich der 8. Änderung werden die zeichnerischen Festsetzungen, planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften der ursprünglich bestehenden Bebauungspläne vollständig neu gefasst.

Die 8. Änderung überlagert damit die bisherigen Bebauungspläne im entsprechenden Geltungsbereich vollständig. Eine Aufhebung der ursprünglichen Bebauungspläne erfolgt mit dem Verfahren nicht.



Abb. 9: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Ortskern III“ mit Darstellung des Geltungsbereichs der 8. Änderung (rote Umrandung).
(Quelle: Gemeinde Bad Schönborn, bhm)

Mit der 8. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes Ortskern III werden für Grundstückseigentümer im Plangebiet keine Entschädigungsansprüche ausgelöst. Die überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptgebäude werden entgegen der bisherigen Fassung erweitert, womit eine Wertsteigerung der Grundstücke einhergeht. Ebenso wird der mögliche umbaute Raum pro Gebäude aufrechterhalten. Die Geschossigkeit (zwei Vollgeschosse) bleibt erhalten. Im Hinblick auf die Dachformen und möglichen Dachneigungen werden mehr Möglichkeiten eingeräumt.

3.4 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Das Plangebiet befindet sich im bebauten Ortsteil Bad Langenbrücken. Schutzgebiete der Natur- und Landschaft sind durch die Bauleitplanung nicht berührt.

Ebenso liegen ausgewiesene Überschwemmungsgebiete oder Wasserschutzgebiete nicht vor.

Schutzgebiete

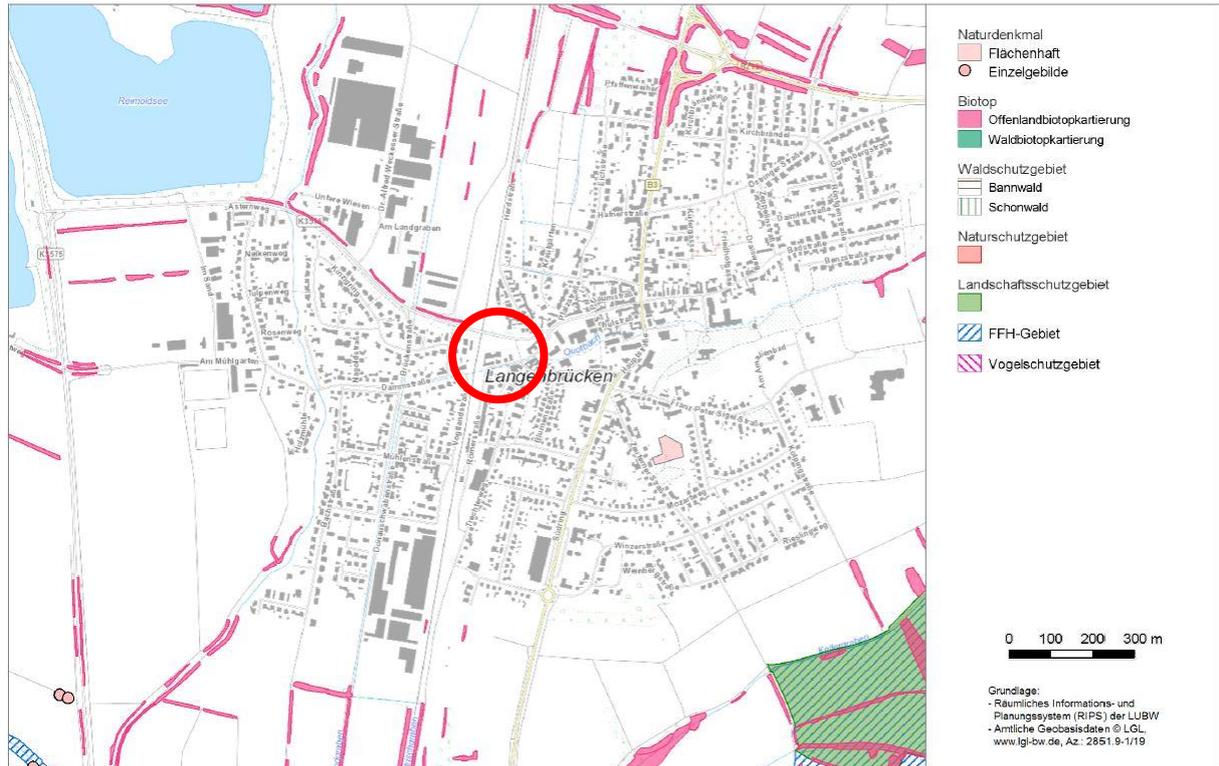


Abb. 10: Natur- und Landschaftsschutzgebiete.
 (Quelle: LUBW, Zugriff am 12.02.2020)

Hochwasserrisikokarte

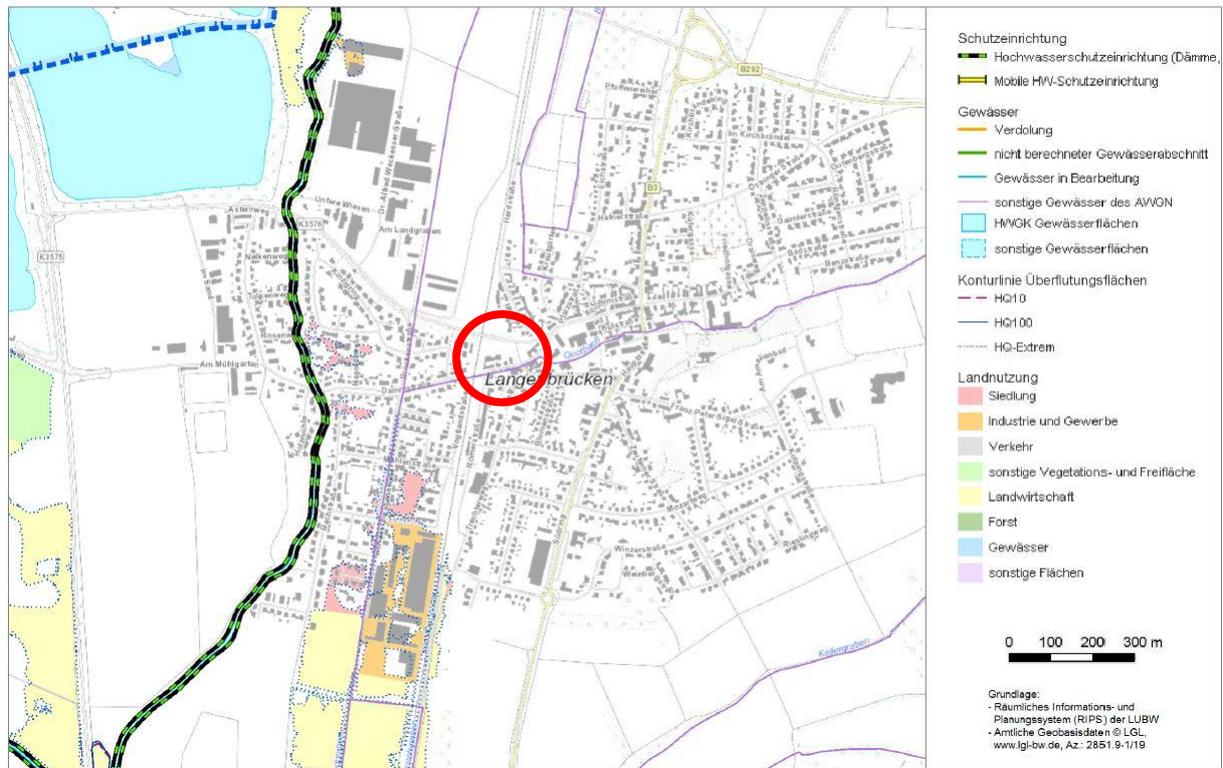


Abb. 11: Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete.
 (Quelle: LUBW, Zugriff am 12.02.2020)

4. Verfahren

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, sofern die entsprechenden Kriterien des § 13 a BauGB erfüllt werden.

Im vorliegenden Fall wird durch die Bebauungsplanänderung eine Maßnahme der Innenentwicklung in Form von Nachverdichtung innerhalb der bebauten Ortslage angestrebt. Das Kriterium der Innenentwicklung wird somit erfüllt.

§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB gibt weiterhin vor, dass ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden kann, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind (Kumulationsregelung).

Im vorliegenden Fall liegt die überbaubare Grundstücksfläche mit etwa 1.781,8m² deutlich unterhalb des Schwellenwertes:

- Wohnbaufläche WA 1 und WA 3 mit 2.688,5m² x GRZ 0,4 = 1.075,4m²
- Wohnbauflächen WA 2 und WA 4 mit 1.429,8m² x GRZ 0,45 = 643,41m²

Das Kriterium der zulässigen Grundfläche gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist somit erfüllt, sodass eine Überprüfung der Alternative des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB hinfällig ist.

Die „Kumulationsregelung“ des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB findet keine Anwendung, da sich kein Bebauungsplan im räumlichen Zusammenhang mit diesen Bebauungsplan derzeit in Aufstellung befindet.

§ 13a Abs. 1 Nr. 4 BauGB schließt das beschleunigte Verfahren aus, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, oder wenn gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 5 BauGB Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder 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.

Im vorliegenden Fall wird keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Weiterhin können eine Beeinträchtigung der vorgenannten Schutzgüter sowie, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind, ausgeschlossen werden.

Folglich liegen die Voraussetzungen des § 13a BauGB zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens vor.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a Absatz 1 und § 10 a Absatz 1 abgesehen sowie einem Monitoring gem. § 4 c BauGB abgesehen.

5. Umweltprüfung und Artenschutz

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren im Sinne von § 13a BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB bleibt daher aus.

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des geltenden Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Insbesondere zu beachten sind die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 4 BNatSchG. Bei Baumaßnahmen sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen.

Zum Bebauungsplan „Ortskern III, 8. Änderung“ wurde im März 2020 eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP) durchgeführt. Dabei wurden im Geltungsbereich Habitatpotenziale für die prüfungsrelevanten Arten Fledermäuse, Reptilien und Vögel festgestellt. Eine negative Veränderung dieser Habitatpotenziale würde jedoch nur im Falle von konkreten Neubau-, Abriss- und Umbaumaßnahmen (Hoch- und Tiefbau) sowie durch die Bebauung neuer Flächen innerhalb des Geltungsbereiches entstehen.

Die ASVP kommt zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung gewisser Vorkehrungen auf weitergehende spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen verzichtet werden kann. Dies ist bei Vögeln und Fledermäusen der Fall, zu welchen diese Vorkehrungen (Bauzeitenbeschränkung, Ersatz für Nistkästen, Ersatz durch Fledermausflachkästen etc.) als entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.

Im Hinblick auf Reptilien (Eidechsen), deren Vorhandensein zum Zeitpunkt der ASVP nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, rät die ASVP an, weitergehende Untersuchungen und eventuelle Vermeidungsmaßnahmen in Abhängigkeit zu konkreten Abbruch-, bzw. Bauvorhaben festzulegen. Dementsprechend beinhaltet der Bebauungsplan eine textliche Festsetzung, die besagt, dass vor Abbruch-, bzw. Baumaßnahmen die mögliche Betroffenheit von Eidechsen, der Bedarf an speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen und ggf. notwendige Vermeidungsmaßnahmen, in Bezug auf das jeweilige Vorhaben durch einen Faunisten zu untersuchen und im Zuge des Bauantrages mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind. Für die Durchführung eventuell notwendiger Vermeidungsmaßnahmen wird eine ökologische Baubegleitung festgesetzt.

6. Planungskonzept

6.1 Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ist es, dem landes- und regionalplanerischen Ziel der „Innen- vor Außenentwicklung“ Rechnung zu tragen und die innerörtliche Nachverdichtung durch Nutzung von Bauflächenpotenzialen zu unterstützen. Weiterhin kann durch die Bebauungsplanänderung in der Gemeinde, in welcher eine ständige Nachfrage an Bauflächen mit zunehmender Tendenz besteht, weiteres Bauland geschaffen werden. Mit der Bebauungsplanänderung wird daher die zweite Baureihe für die Bebauung durch Hauptgebäude freigegeben. Gleichzeitig wird durch die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gesichert, dass sich Umbau- bzw. Neubaumaßnahmen an dem vorherrschenden Ortsbild orientieren und in ihre Nachbarschaft einfügen.

Der Bebauungsplan verfolgt folgende allgemeine Zielsetzungen und Grundzüge der Planung:

- Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur baulichen Nachverdichtung und Nutzung von Innenpotenzialen,
- Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme durch die Nachverdichtung bzw. durch mögliche Umnutzung von Neben- zu Hauptgebäuden,
- Berücksichtigung und Sicherung der historisch gewachsenen Baustrukturen,
- Schaffung eines Rahmens für die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- Ermöglichung der Bebauung der „zweiten Reihe“ bei gleichzeitiger Sicherung von Freiflächen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen.

7. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest. In Bezug auf die vorhandene und umgebende Nutzungsstruktur und zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Dabei wird im Hinblick auf die allgemeine Zulässigkeit, die ausnahmsweise Zulässigkeit sowie die Unzulässigkeit von Nutzungen § 4 BauNVO uneingeschränkt übernommen. Der grundsätzliche Ausschluss der Nutzungen von Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO erfolgt, da sie sich in ihrem Flächenanspruch, ihrer Baustruktur und dem mit ihnen verbundenen Verkehrsaufkommen nicht in die vorherrschenden Grundstücksverhältnisse sowie die Umgebung des vorhandenen Wohngebietes einfügen.

Die Unterteilung in WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 ermöglicht es, differenzierte Festsetzungen zur Bauweise, Dachform und Dachneigung zu treffen und somit das Plangebiet baulich zu strukturieren sowie angemessen auf die differenzierte Bestandsbebauung zu reagieren.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Anzahl zulässiger Vollgeschosse von Hauptgebäuden festgesetzt.

In den Teilbereichen WA 1 und WA 3 wird die GRZ von 0,4 gemäß § 17 BauNVO als Obergrenze festgesetzt. Diese Festsetzung sichert im Plangebiet die mit der Nutzung als Wohngebiet üblicherweise einhergehende erforderliche Befestigung von Flächen und steuert gleichzeitig einer übermäßigen Flächeninanspruchnahme entgegen. Mit einer GRZ von 0,4 besteht – unter Anbetracht der Grundstücksgrößen – ausreichend Fläche zur Umnutzung bzw. Errichtung von Gebäude in zweiter Reihe. In der ersten Baureihe wird die GRZ mit 0,45 geringfügig erhöht. Mit der GRZ von 0,45 wird die in erster Baureihe vorhandene Bebauung in ihrem Zustand gesichert. Im Falle von Grundstücksteilungen zwischen der ersten und zweiten Baureihe sind in erster Reihe nur beschränkt Freiflächen möglich, sodass die Erhöhung der GRZ notwendig werden kann, um die Bestandsgebäude langfristig planungsrechtlich zu sichern sowie geringfügigen Gestaltungsspielraum zu erhalten. Die Festsetzungen zur GRZ greifen insgesamt auch die Umgebung mit einer insgesamt dörflich geprägten Struktur auf und sichern diese.

Die Geschossflächenzahl wird in Anlehnung an die GRZ von 0,4 und die maximale Anzahl zulässiger Vollgeschosse von zwei mit 0,8 festgesetzt.

Die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen resultiert aus den bestehenden und zu erhaltenden Gebäuden. Es wird gesichert, dass sich Neubauten bzw. Umbauten in ihr Umfeld einfügen.

Um zu gewährleisten, dass sich mögliche Nebenanlagen den Hauptgebäuden unterordnen, wird für diese maximal ein Vollgeschoss mit einer maximalen Traufhöhe von 3,00m und einer maximalen Firsthöhe von 5,00m festgesetzt. Somit sind in einem Allgemeinen Wohngebiet übliche Nebenanlagen, z.B. Garagen, Carports oder Geräteschuppen, in angemessener Größe und unter Berücksichtigung der festgesetzten Dachformen und Dachneigungen möglich. Für Nebenanlagen ohne Grenzabstand bzw. mit gegenüber der LBO vermindertem Grenzabstand gelten die entsprechenden Bestimmungen der LBO zur Höhe der Nebenanlagen uneingeschränkt.

Die vorhandenen Hauptgebäude im Plangebiet weisen alle einen Sockel auf, der sich gestalterisch von der Hauptfassade, z.B. durch Farbgestaltung oder Versatz, hervorhebt. Um dieses Straßenbild auch im Falle von Umbauten oder Neubauten aufrecht zu erhalten und nicht negativ zu beeinträchtigen, wird als Sockelhöhe entlang der Baulinie eine maximale Höhe von 1,00m festgesetzt.

7.3 Bauweise

Die Festsetzungen zur Bauweise greifen die bestehende Baustruktur auf und sichern das typische Orts- und Straßenbild auch im Falle von baulichen Veränderungen.

Die Bestandsbebauung weist im westlichen Bereich des Plangebiets in erster Baureihe (WA 2) eine einseitige Grenzbebauung, in Form der typisch historischen „Haus-Hof-Bauweise“, auf. In den zugehörigen rückwärtigen Bereichen (WA 1) besteht eine Aneinanderreihung von Scheunen und sonstigen Nebenanlagen in geschlossener Bauweise, ein sogenannter „Scheunenriegel“. Diese historische gewachsene Baustruktur wird mit den Festsetzungen zur Bauweise aufgegriffen und gesichert.

So sind Hauptgebäude in WA 2 in „abweichender Bauweise“, d.h. mit einer Gebäudeseite auf einer der seitlichen Grundstücksgrenze, zu errichten.

In WA 1 dürfen Hauptgebäude, dem Bestand entsprechend, nur in „geschlossener Bauweise“ gem. § 22 Abs. 3 BauNVO errichtet werden. Die geschlossene Bauweise umfasst eine Ausnahme, für den Fall, dass die überbaubare Grundstücksfläche, das sogenannte „Baufenster“, einen abweichenden Bereich definiert. Im vorliegenden Fall grenzt das westliche Grundstück im Plangebiet an Bahngleise. Sowohl im Bestand, als auch im ursprünglichen Bebauungsplan „Ortskern III“ besteht an dieser Stelle ein Abstand von 5,00m in erster Baureihe bzw. von 7,00m in zweiter Baureihe zur westlichen Grundstücksgrenze. Entsprechend ist dieser Abstand einzuhalten, sodass die beidseitige Grenzbebauung in zweiter Reihe (WA 1) hier nicht uneingeschränkt möglich ist. Ebenso besteht eine Ausnahme von der beidseitigen Grenzbebauung für Gebäudeteile, die dem Hauptbaukörper in ihrer Grundfläche untergeordnet sind. So können z.B. Anbauten an das Hauptgebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Dies ermöglicht mehr Spielraum in der Grundstücksgestaltung und eine bessere Belichtung einzelner Räume, ohne das Bild des geschlossenen Riegels zu beeinträchtigen.

Im östlichen Bereich des Plangebiets weist die vorhandene Baustruktur die offene Bauweise, bzw. eine Bauweise mit gegenüber der LBO vermindertem seitlichem Grenzabstand auf. Für die Teilbereiche WA 3 und WA 4 wird entsprechend eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO mit den Längenbeschränkungen und den Abstandsregelungen der LBO festgesetzt. Das Grundstück ist in zweiter Baureihe (WA 3) noch unbebaut.

Die festgesetzte offene Bauweise ermöglicht eine funktionale Ausrichtung und Platzierung von Gebäuden, in Anpassung an die zugehörige erste Baureihe. Durch einen östlich an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Parkplatz bestehen eine Unterbrechung der Baustrukturen und eine Lücke im Straßenbild. Die Teilbereiche WA 3 und WA 4 stellen den Übergang zu dieser Öffnung dar. Auch gegenüber dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes, südlich der Huttenstraße, hat sich eine moderne offene Bauweise entwickelt. Durch Festsetzung der offenen Bauweise erfolgt somit eine Anpassung an das südlich und östlich angrenzende Umfeld des Plangebiets.

Unterschreitungen des Abstands zur seitlichen Grundstücksgrenze werden bei der offenen Bauweise zugelassen, sofern dies mit der überbaubaren Grundstücksfläche vereinbar ist.

Das in WA 4 bestehende Wohnhaus, das verminderten seitlichen Grenzabstand aufweist, jedoch innerhalb des Baufensters liegt, wird somit planungsrechtlich gesichert.

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Lage der baulichen Anlagen wird durch die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen im zeichnerischen Teil geregelt. Dabei wird unterschieden zwischen Baugrenzen und Baulinien.

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen die Baugrenzen von Gebäuden und Gebäudeteilen nicht überschritten werden, wobei jedoch ein Vortreten in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden kann. Innerhalb der Baugrenzen, die im vorliegenden Fall die überbaubaren Grundstücksflächen seitlich und rückwärtig abgrenzen, besteht somit Spielraum für die Errichtung baulicher Anlagen. Sie stellen den maximal überbaubaren Bereich dar, wobei sie nicht voll ausgeschöpft werden müssen. Durch die Festsetzung der Baugrenzen wird gewährleistet, dass im rückwärtigen Grundstücksbereich eine bestimmte Zone von Hauptgebäuden freigehalten und die Nutzung als Grünfläche und Garten aufrechterhalten wird.

Die Baulinie, die die überbaubare Grundstücksfläche nach Süden begrenzt und entlang der Straßenbegrenzungslinie verläuft, bedeutet gem. § 23 Abs. 2 BauNVO hingegen, dass auf dieser Linie zwingend gebaut werden muss. Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen kann nur in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Die bestehenden Hauptgebäude im Plangebiet sowie im weiteren Verlauf der Huttenstraße sind nahezu vollständig in straßenseitiger Grenzbebauung errichtet. Um diese ortsbildprägende Bauflucht aufrecht zu erhalten und der Gefahr von Lücken im Ortsbild vorzubeugen, wird die Baulinie festgesetzt.

Die Ausweisung von Baufensterbändern ermöglicht auch nach in Kraft treten des Bebauungsplanes, die Verschiebung von geplanten Grundstücksgrenzen. Somit können Grundstücksgrößen bzw. Grundstückszuschnitte flexibler angepasst werden.

7.5 Stellplätze, Garagen, Carports

Die Festsetzungen zur Stellplätzen, Garagen und Carports tragen dazu bei, die Inanspruchnahme der Grundstücke durch diese Anlagen möglichst auf den straßenseitigen Bereich in bzw. entlang der Baufenster zu reduzieren. Somit wird festgesetzt, dass Garagen, Carports und Stellplätze zwar auch außerhalb überbaubaren Grundstücksfläche, jedoch nur bis zur Tiefe der rückwärtigen Baugrenze und in den seitlichen Abstandsflächen, zulässig sind. Somit wird gewährleistet, dass die Gartenbereiche nicht durch Pkw befahren werden und ihren Zweck als Hausgärten erfüllen. Auch die notwendige Versiegelung wird entsprechend reduziert.

An der Einfahrtseite von Garagen ist ein senkrecht gemessener Mindestabstand von 5,00m zur Straßenbegrenzungslinie der erschließenden Straße einzuhalten. Dies verhindert, dass Garagen direkt an die Straßenbegrenzungslinie gebaut werden und somit ein unruhiges Straßenbild entsteht. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind entsprechend Garagen, die in das Hauptgebäude integriert sind.

Weiterhin dient der Abstand dazu, dass beim Einparken bzw. Öffnen der Garage der Fahrer seinen Pkw auf diese Abstandsfläche temporär abstellen kann, ohne die Fahrbahn zu blockieren. Da dies auf Carports, die mindestens dreiseitig offen sind, und Stellplätze nicht zutrifft, dürfen diese den Mindestabstand entsprechend unterschreiten.

7.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

An dieser Stelle wird auf Kap. 5 dieser Begründung (Umweltprüfung und Artenschutz) Bezug genommen.

Die Festsetzungen zu Flächen oder Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft beruhen auf der im März 2020 durchgeführten artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASVP).

Gemäß dem dabei festgestellten Habitatpotenzial für Vögel und Fledermäuse werden Festsetzungen zu Bauzeitenbeschränkung / Rodungsverbot sowie zum Anbringen von Vogelnist- und Fledermausflachkästen getroffen. Demnach sind Gebäudeabbruchmaßnahmen nur außerhalb der Vogelbrutzeit und Aktivitätszeit von Fledermäusen über Winter (Anfang November bis Ende Februar) zulässig. Weiterhin sollen vorhandene Nistkästen für Vögel, die im Zuge von Abbruchmaßnahmen entfallen würden, entweder durch Umhängen oder durch Ersatz aufrechterhalten bleiben.

Auch besteht Habitatpotenzial für Reptilien (Eidechsen) im Plangebiet. Eine weitergehende Untersuchung und Festlegung von geeigneten Vermeidungsmaßnahmen kann jedoch nur unter Betrachtung konkreter Abbruch-, bzw. Bauvorhaben festgelegt werden. Da der Bebauungsplan lediglich einen planungsrechtlichen Rahmen definiert, konkrete private Bauvorhaben und deren Ausmaße zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes jedoch noch nicht im Detail bekannt sind, werden weitergehende Untersuchungen und eventuelle Vermeidungsmaßnahmen per Festsetzung auf das Bauvorhaben übertragen. Dementsprechend beinhaltet der Bebauungsplan eine textliche Festsetzung, die besagt, dass vor Abbruch-, bzw. Baumaßnahmen die mögliche Betroffenheit von Eidechsen, der Bedarf an speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen und ggf. notwendige Vermeidungsmaßnahmen, in Bezug auf das jeweilige Vorhaben durch einen Faunisten zu untersuchen und im Zuge des Bauantrages mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind. Für die Durchführung eventuell notwendiger Vermeidungsmaßnahmen wird eine ökologische Baubegleitung festgesetzt, um die fachgerechte Durchführung zu gewährleisten.

7.7 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten eines beschränkten Personenkreises zu belasten sind

Mit dem Bebauungsplan „Ortskern III, 8. Änderung“ wird eine bauliche Nachverdichtung ermöglicht. Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind durch dessen Festsetzungen sowohl in der ersten Reihe, straßenseitig, als auch in der zweiten Reihe,

rückwärtig, bebaubar. Daher ist es naheliegend, dass es im Plangebiet zu Grundstücksteilungen zwischen erster und zweiter Baureihe kommen kann. Um die Erschließung der zweiten Baureihe, welche nicht unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche grenzt, dauerhaft zu sichern, setzt der Bebauungsplan fest, dass Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Hinterlieger zu sichern sind.

8. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften

Gestaltung im weitesten Sinne bezeichnet einen bewussten Eingriff in die Umwelt mit dem Ziel, diese in eine bestimmte Richtung zu verändern. Mittels örtlicher Bauvorschriften kann die Gemeinde die Gestaltung von Gebäuden (z.B. Dachform, Werbeanlagen usw.) und Grundstücken (z.B. Einfriedigungen usw.) regeln.

Die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften, deren Rechtsgrundlage § 74 LBO bildet, zielen darauf ab, eine langfristige, qualitativ hochwertige Gestaltung des Plangebiets unter Berücksichtigung des ortstypischen Charakters sicherzustellen.

8.1 Äußere Gestalt baulicher Anlagen

8.1.1 Dachgestaltung

Die festgesetzten Dachneigungen und Dachformen der Hauptgebäude verhindern grundsätzlich übermäßig große Schwankungen in der Dachgestaltung, um ein einheitliches städtebauliches Gesamtbild zu schaffen.

In der ersten Baureihe (WA 2 und WA 4) werden die Dachformen Sattel-, und Walmdach mit Neigungen von 30° bis 45° zugelassen. Dies entspricht den im Plangebiet sowie im weiteren Verlauf der Huttenstraße vorhandenen Dachformen und Dachneigungen. Mit der Festsetzung wird gesichert, dass sich Um- bzw. Neubauten im Hinblick auf die Dachgestaltung in das Straßenbild und die historischen Strukturen einfügen.

In zweiter Baureihe, welche aus Straßenperspektive nicht oder nur vermindert einsehbar ist, werden diese Festsetzungen etwas gelockert, indem ergänzend die Dachformen Pulldach und versetztes Pulldach sowie Neigungen von 20° bis 45° zugelassen werden. Weiterhin werden in diesem Bereich auch die Dachformen und Neigungen für Nebenanlagen gelockert. Während grundsätzlich die in den Nutzungsschablonen eingetragenen Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung auch für Nebenanlagen gelten, sind in WA 1 und WA 3 (zweite Baureihe) darüber hinaus auch Nebenanlagen geringeren Dachneigungen oder Flachdächern zulässig.

Somit wird im rückwärtigen Bereich eine modernere Dachstruktur gestattet. Weiterhin wird gestattet, dass dem Hauptdach untergeordnete Dachflächen eines Hauptgebäudes (z.B. Anbauten, Verbindungsbauten, Gauben, Vordächer), welche nicht so wesentlich in Erscheinung treten wie das Hauptdach, auch als Flachdach oder Pulldach mit geringerer Dachneigung ausgeführt werden können.

Die Dachflächen im Plangebiet, insbesondere im Bereich der Straßenansicht, sind geprägt von Dachaufbauten in Form von Dachgauben und Zwerchhäusern. Diese erstrecken sich teilweise über eine Gesamtlänge von 3/4 der gesamten Dachlänge der zugehörigen Gebäudeseite. Um die vorhandenen Dachaufbauten bauordnungsrechtlich zu sichern, eine weitere Ausbreitung auf die vollen Dachflächen jedoch zu vermeiden, wird das Maß von 3/4 als Obergrenze für Dachaufbauten festgesetzt. Durch die ergänzende Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen, wird gewährleistet, dass durch Dachaufbauten kein drittes Vollgeschoss entstehen kann.

Bezogen auf das gesamte Plangebiet wird durch die Differenzierung von zulässigen Dachgestaltungen ausreichend Raum für Flexibilität geschaffen. Die vorgegebenen Dachformen und Dachneigungen sowie die Bestimmungen zu Dachaufbauten sollen den Bauherren – unter Sicherung des Ortsbildes – eine möglichst große Auswahl für individuelle Lösungen bieten.

8.2 Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen dienen einer angemessenen Gestaltung des Plangebiets entsprechend der überwiegenden Art der baulichen Nutzung im Baugebiet.

Fremdwerbungen sind nicht zugelassen, um einer übermäßigen Ausbreitung von Werbeanlagen, die dem Charakter eines Gewerbegebietes nahe kommen, auszuschließen.

An den Stätten eigener Leistung sind Werbeanlagen weiterhin in ihrer Position an der Gebäudefassade sowie in ihren Ausmaßen eingeschränkt, um das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen. Weiterhin wird festgesetzt, dass Gesimse und Gliederungen von Gebäuden, historische Bauteile, Zeichen und Schriften durch Werbeanlagen nicht verdeckt werden dürfen und dass vorhandene schmiedeeiserne Ausleger (Schilder oder Zeichen) zu erhalten sind.

Werbeanlagen mit bewegtem, grellen Licht und/oder Booster sind zusätzlich unzulässig, um unnötige Lichtverschmutzung mit Störwirkungen auf Mensch und Tier zu vermeiden.

Mit dem Erlass der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern III“ ergänzte die Gemeinde Bad Schönborn für das gesamte Plangebiet „Ortskern III“ ausführliche textliche Festsetzungen zu Werbeanlagen. Diese werden in die vorliegende 8. Änderung des Bebauungsplanes, soweit zutreffend, übernommen.

Somit wird auch eine Festsetzungen übernommen, welche die ausdrücklichen Wünsche der Gemeinde im Hinblick auf Werbeanlagen dargelegt. Demnach sind Werbeanlagen als schmiedeeiserne oder geschnitzte, senkrecht zur Hausfassade angebrachte Ausleger (nicht selbstleuchtend), Einzelbuchstaben (hinterleuchtet oder ohne Beleuchtung), sowie auf Putz gemalte Einzelbuchstaben oder Schriftzüge von der Gemeinde favorisiert.

8.3 Grundstücksgestaltung

Die getroffenen örtlichen Bauvorschriften zur Grundstücksgestaltung beschränken sich auf eine Festsetzung zu Einfriedungen. Demnach dürfen diese lediglich aus den Materialien

Mauerwerk, Beton oder Holz ausgeführt werden. Die Verwendung von Metall ist lediglich in Form von Stabgitterzäunen oder als Bestandteil von Gabionen zulässig.

Die getroffene Festsetzung sichert eine optisch verträgliche Einbindung der Einfriedungen in das städtebauliche Umfeld.

Im Übrigen gelten die Vorgaben der LBO (bzgl. Höhe der Einfriedungen etc.) sowie des Nachbarrechtsgesetzes (bzgl. Höhe und Stellung von Hecken, Büschen und Bäumen) uneingeschränkt.

8.4 Stellplatzverpflichtung

Die Erfahrung zeigt, dass pro Wohneinheit, insbesondere im ländlichen Raum, häufig 2 Pkw zu erwarten sind. Um das ungeordnete Abstellen von Pkws auf den öffentlichen Verkehrsflächen zu vermeiden, soll durch den Bauherren nachgewiesen werden, dass der Stellplatzbedarf gewährleistet ist.

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird daher mit 2 pro Wohneinheit festgesetzt. Darüber hinaus soll bei der Anordnung der Stellplätze gewährleistet werden, dass diese eigenständig anfahrbar sind, um das Blockieren einzelner Stellplätze durch andere parkende Fahrzeuge zu vermeiden. Sogenannte „gefangene“, längs hintereinanderliegende Stellplätze sind somit unzulässig.