



**GEMEINDE BAD SCHÖNBORN
ORTSTEIL BAD MINGOLSHEIM**

04

Begründung

zum

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Nord II – 6. Änderung“

im Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Nord II – 6. Änderung“

Projekt-Nr.

21077-1

Bearbeiter

M.Sc. E. Poser

Datum

31.05.2022



**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	2
2.1 Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs.....	2
2.2 Städtebauliche Bestandsaufnahme.....	3
2.2.1 Nutzungen.....	3
2.2.2 Erschließung.....	3
2.2.3 Ver- und Entsorgung.....	4
2.2.4 Immissionen.....	4
3. Übergeordnete Vorgaben	4
3.1 Regionalplanung.....	4
3.2 Flächennutzungsplan.....	5
3.3 Bestehende Bebauungspläne.....	5
3.4 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte.....	6
4. Verfahren	7
5. Umweltbelange und Artenschutz	8
6. Planungskonzept	10
6.1 Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung.....	10
7. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen	11
7.1 Zeichnerische planungsrechtliche Festsetzungen.....	11
7.1.1 Maß der baulichen Nutzung.....	11
7.1.2 Überbaubare Grundstücksflächen.....	12
7.2 Textliche planungsrechtliche Festsetzungen.....	13
7.2.1 Gebiet, für das bei der Errichtung von Gebäuden technische Maßnahmen für die Erzeugung von Strom, Wärme und Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen (§ 14 Abs. 1).....	13
8. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften	13
8.1.1 Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen (§ 3 Abs. 4).....	13
8.1.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 4 Abs. 5 - 7).....	14

Abbildungsverzeichnis	Seite
Abb. 1: Lage des Plangebiets in Bad Schönborn.....	2
Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt.	3
Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan 2003.	4
Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, 4. Änderung, Fortschreibung 2012/2014.	5
Abb. 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Nord II“ mit Darstellung des Geltungsbereichs der 6. Änderung (rote Umrandung).....	6
Abb. 6: Natur- und Landschaftsschutzgebiete.	7
Abb. 7: Planzeichnungen zum Bebauungsplan „Nord II“ (oben) und zur 6. Änderung (unten) im Vergleich.....	12
Tabellenverzeichnis	Seite
Tab. 1 Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Schutzgüter	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 „Nord II – 6. Änderung“ umfasst, wie der Titel besagt, einen Teilbereich des bereits bestehenden Bebauungsplanes „Nord II“ im Norden des Ortsteils Bad Mingolsheim. Nachdem der Bebauungsplan aus dem Jahr 1984 bereits mehrere Änderungen erfahren hat, besteht aktuell Anlass zu einer 6. Änderung.

Die 6. Änderung erstreckt sich über drei Baugrundstücke am westlichen Ende des Paul-Hindemith-Rings mit einer Gesamtgröße von rund 1.600 m².

Anlass der Bebauungsplanänderung ist die Anfrage einer Grundstückseigentümerin im Plangebiet zum Anbau an ein bestehendes Wohnhaus, mit dem Ziel der Schaffung einer zweiten Wohneinheit im Obergeschoss. Mit dem Anbau soll eine Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse von einem auf zwei Vollgeschosse einhergehen. Diese Anfrage gab der Gemeinde Anlass, den Bebauungsplan „Nord II“ im Bereich des betroffenen Grundstücks und dessen Umfeld zu überprüfen. Im Ergebnis der Beratungen wurde der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gefasst.

Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes „Nord II“ gliedert sich in Teilbereiche mit festgesetzter eingeschossiger Bauweise, worin sich auch das angefragte Baugrundstück befindet, und Teilbereiche mit zweigeschossiger Bauweise. Das Bauvorhaben und die damit verbundene mehrgeschossige Bauweise werden seitens Gemeinde im betroffenen Gebiet befürwortet, da mit der Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen mehr Wohnraum, ggf. auch mehrere Wohneinheiten, in einem Gebäude gebildet werden können, ohne das weitere Grundfläche beansprucht werden muss. Eine zweigeschossige Bauweise ist dabei auch im ländlichen Raum und in einem entsprechend dörflich geprägten Umfeld städtebaulich vertretbar.

Die Bebauungsplanänderung basiert – auch wenn durch eine private Anfrage veranlasst – nicht auf private Bauwünsche, sondern verfolgt das Ziel einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung dahingehend, dass das Ausschöpfen von Wohnbauflächenpotenzialen im Bestand optimiert wird. Somit kann die Innenentwicklung gefördert, weiterer Wohnraum innerhalb des Siedlungsbereichs geschaffen und v.a. die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich reduziert werden. Damit wird auch dem landesplanerischen Ziel der Innen- vor Außenentwicklung Rechnung getragen.

Als Umgriff für die 6. Bebauungsplanänderung wurden drei zusammenhängende Baugrundstücke definiert, auf welchen bisher die eingeschossige Bauweise gilt, diese jedoch zu drei Seiten von max. 2-geschossig festgesetzter Bauweise umgeben sind. Lediglich nach Norden zum Siedlungsrand hin, wird die eingeschossige Bauweise fortgesetzt. Während die nördlich angrenzende eingeschossige Fläche am Siedlungsrand den Zweck einer Höhenstaffelung

zur freien Landschaft hin verfolgt, besteht für das festgelegte Plangebiet der 6. Bebauungsplanänderung kein städtebaulicher Grund, hier eine zweigeschossige Bauweise zu untersagen.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes „Nord II – 6. Änderung“ ist es entsprechend, die innerörtliche Nachverdichtung durch Erweiterung von Wohnraumpotenzialen zu unterstützen. Gleichzeitig soll die Bebauungsplanänderung genutzt werden, um auch sonstige Festsetzungen in Anpassung an den Bestand bzw. gemäß allgemeiner städtebauliche Ziele der Gemeinde zu ändern.

2. Geltungsbereich

2.1 Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt nördlich in Bad Mingolsheim, inmitten eines Wohngebietes. Es wird begrenzt durch den Paul-Hindemith-Ring im Norden und Westen, die Beethovenstraße im Süden sowie angrenzende, ebenfalls dem Paul-Hindemith-Ring angehörende, Wohnbebauung im Osten.

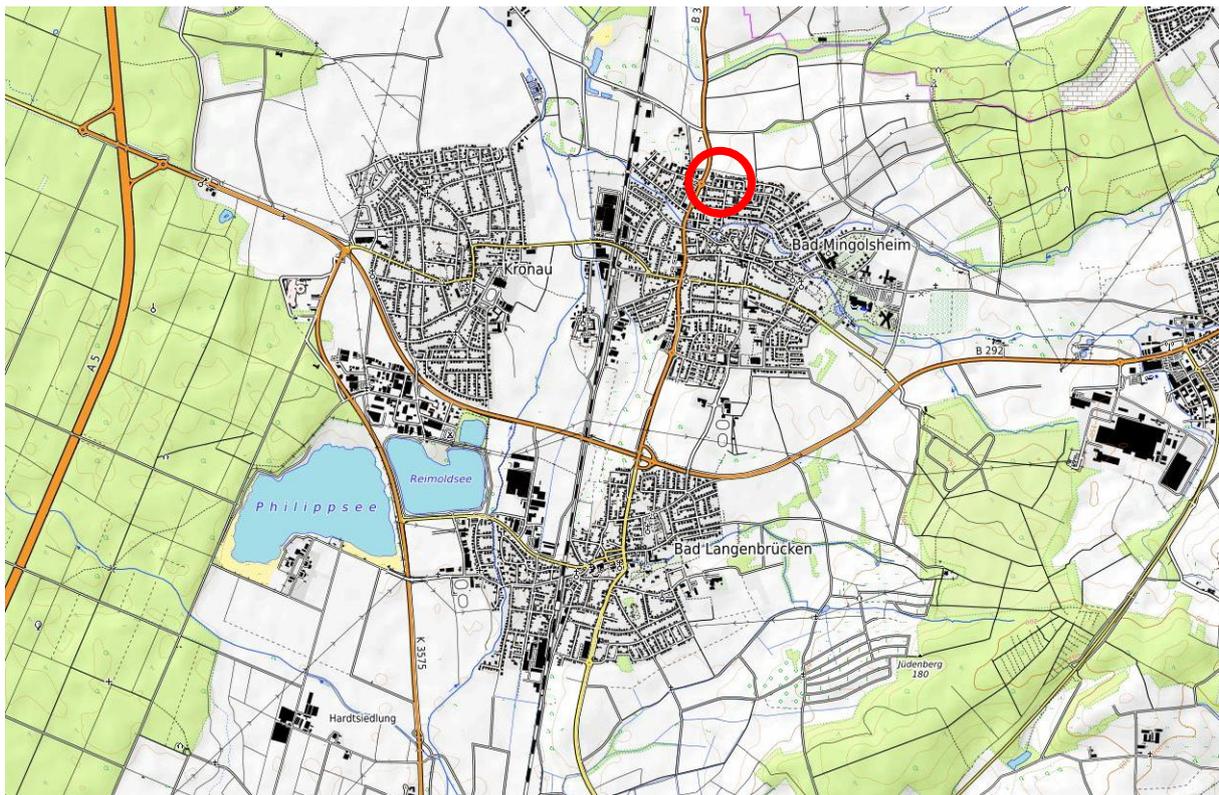


Abb. 1: Lage des Plangebiets in Bad Schönborn.
(Quelle: OpenStreetMap, bhm, 2021)

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches umfasst die drei Flurstücke Nr. 7697, 7698 und 7699 mit einer Gesamtfläche von rund 1.600 m².



Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterauschnitt.
(Quelle: ALK Gemeinde Bad Schönborn, Darstellung bhm, 2021)

2.2 Städtebauliche Bestandsaufnahme

2.2.1 Nutzungen

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich derzeit drei Wohngebäude (Paul Hindemith-Ring 39, 41 und 43) mit Garagen und sonstigen der Hauptnutzung dienlichen, üblichen Nebenanlagen (z.B. Terrassenüberdachungen). Die Freiflächen der Grundstücke sind als Grünflächen angelegt und gärtnerisch genutzt.

2.2.2 Erschließung

Die unmittelbare verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke im Plangebiet erfolgt über den Paul-Hindemith-Ring. Dieser mündet in die Beethovenstraße, die den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung südlich tangiert und westlich zur B 3 führt. Über die B 3 ist Bad Mingolsheim an seine Nachbarorte und das überregionale Verkehrsnetz angebunden.

An das Schienenverkehrsnetz ist das Plangebiet durch den rund 1 km entfernten Bahnhof „Bad Schönborn – Kronau“ angebunden. Hier verkehren Regionalverkehrszüge und die S-Bahn Rhein-Neckar mit den Linien S 3 und S 4.

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 Reines Wohngebiet ausgewiesene Plangebiet ist bereits bebaut und bewohnt. Nutzungen innerhalb oder im Umfeld, von welchen maßgebende Emissionen ausgehen und die das Plangebiet beeinträchtigen können, bestehen nicht.

Verkehrlich liegt das Gebiet nahe einer Ortsdurchfahrtsstraße (B 3), hier jedoch auf Höhe eines den Verkehr verlangsamen Kreisverkehrs. Die Bebauung beeinträchtigende Immissionen durch die Straße sind nicht bekannt.

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.

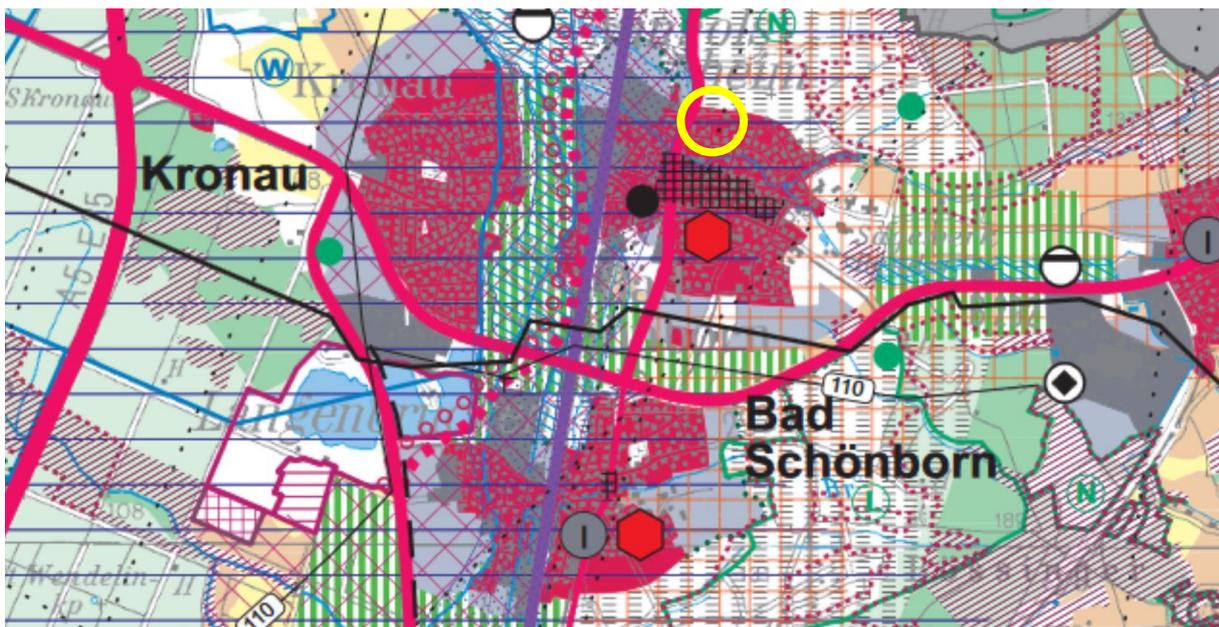


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan 2003.
(Quelle: Regionalverband Mittlerer Oberrhein, Auszug Raumnutzungskarte, 2021)

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 unter Beibehaltung des „Reinen Wohngebietes“ somit nicht entgegen.

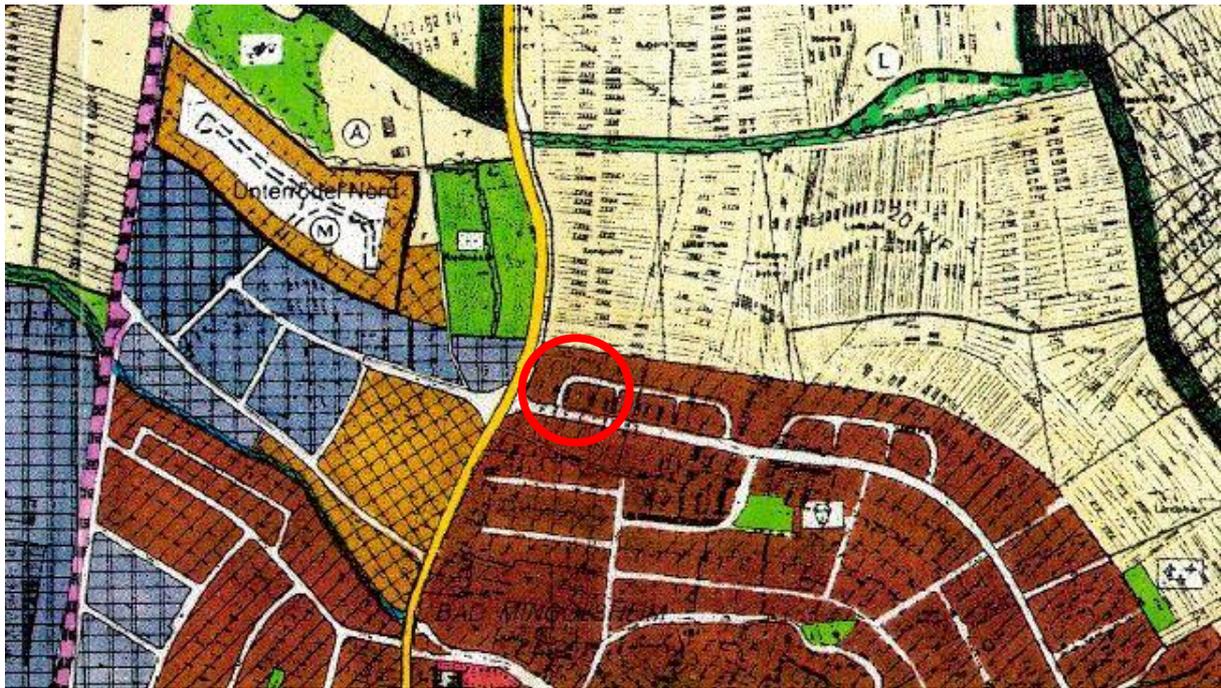


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, 4. Änderung, Fortschreibung 2012/2014.
(Quelle: Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Bad Schönborn – Kronau, 2021)

3.3 Bestehende Bebauungspläne

Im vorliegenden Fall wird die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Nord II“ durchgeführt. Das Plangebiet liegt somit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nord II“, in Kraft getreten am 23.02.1984. Der ursprüngliche Bebauungsplan erstreckt sich über ein Gebiet von ca. 7,1 ha.

Der Bebauungsplan „Nord II“ hat bisher die Änderungen 1, 2, 4 und 5 erfahren. Die Änderungen 4 und 5 umfassen jeweils Teilgebiete des ursprünglichen Geltungsbereiches, nicht jedoch den Bereich der hier vorliegenden 6. Änderung. Sie sind somit für den Bebauungsplan „Nord II – 6. Änderung“ nicht relevant.

Somit bestehen im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Nord II“ die Bebauungspläne „Nord II“ aus dem Jahr 1984, die 1. Änderung aus dem Jahr 1989 sowie die 2. Änderung aus dem Jahr 1991. Auf diesen Bebauungsplänen baut die 6. Änderung auf.

Schutzgebiete

LUBW

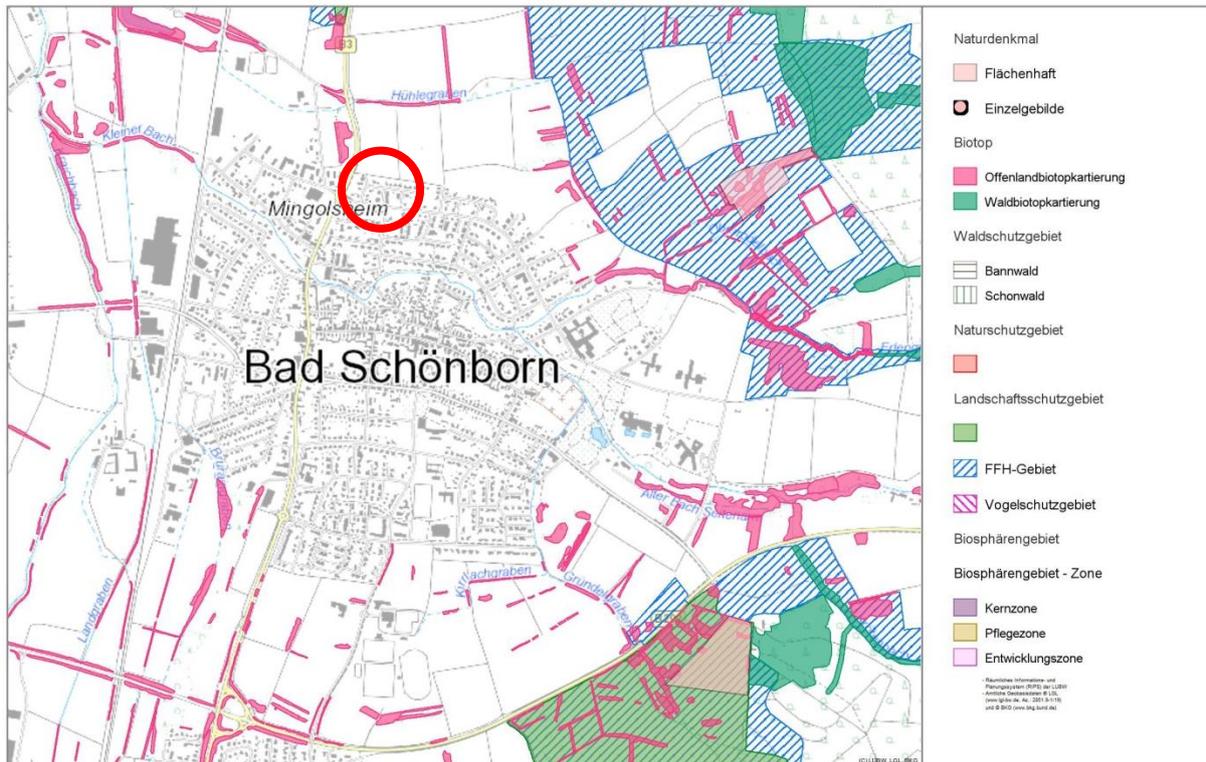


Abb. 6: Natur- und Landschaftsschutzgebiete.
(Quelle: LUBW, Zugriff am 18.12.2021)

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 § 13a 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, bei einer Plangebietsgröße von lediglich knapp 1.600 m², deutlich unterhalb des Schwellenwertes. 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 engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan derzeit in Aufstellung befindet. Der Schwellenwert bezieht sich auf den jeweils aufgestellten Bebauungsplan oder den Geltungsbereich des Änderungs- oder Ergänzungsbebauungsplans. Da im vorliegenden Fall eine Bebauungsplanänderung ohne Veränderung der zulässigen Grundfläche stattfindet, kommt auch insoweit das beschleunigte Verfahren in Betracht (BVerwG Beschl. v. 21.9.2010 – 4 BN 23.10, ZfBR 2011, 41).

§ 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. Umweltbelange und Artenschutz

Gem. § 1a BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu minimieren und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Auch wenn gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, was bedeutet, dass keine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz erforderlich ist, sind die Umweltbelange dennoch in die Abwägung einzustellen.

Eine kurze Abhandlung zu den bei der Abwägung in Frage kommenden Schutzgütern ist nachfolgend zusammengefasst.

Tab. 1 Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Schutzgüter

Schutzgut	Auswirkung aufgrund der vorliegenden Planung (Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen, Verpflichtung zur Solarmindestfläche, Erhöhung des Stellplatznachweises und gestalterische Festsetzungen zu Einfriedungen und Dachgestaltung)
Mensch	Keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die Erweiterung von Wohnraum wird gewährt und der Wohnungsknappheit entgegengesteuert. Die Erhöhung auf zwei Vollgeschosse beeinträchtigt weiterhin nicht die Qualität der Umgebungsbebauung, sondern passt sich an diese an.
Tiere und Pflanzen	Keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme und ein ggf. dadurch eintretender Lebensraumverlust sind mit der Änderung des Bebauungsplanes nicht verbunden. Auf die vor der Realisierung von Bauvorhaben erforderliche artenschutzrechtliche Beurteilung wird verwiesen.
Boden	Keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die versiegelbare Fläche bleibt unverändert. Eine Anpassung der überbaubaren Grundstückfläche erfolgt lediglich geringfügig zur Sicherung des Bestandes. Die Grundflächenzahl bleibt unverändert.
Wasser	Keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die versiegelbare Fläche und die Entwässerung auf dem Baugrundstück bleiben unverändert. Wasserschutz- und/oder Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.
Klima und Luft	Keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Durch die Erhöhung von ein auf zwei Vollgeschosse sind keine nennenswerten Auswirkungen auf Klima und Luft zu erwarten. Durch die zusätzliche Auflage von Solarmindestflächen werden entsprechende Anlagen im Sinne des Klimaschutzes gefördert.
Landschaftsbild	Keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die Gebäudehöhen im Plangebiet werden an dessen Umfeld angepasst, sodass sich keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben.
Kultur- und Sachgüter	Keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Eine Betroffenheit liegt nicht vor.
Wechselwirkungen	Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden durch die Bebauungsplanänderung nicht verändert. Eine Gefährdung von Funktionen des Naturhaushaltes ergibt sich dadurch nicht.

Auch bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten.

Demnach ist es grundsätzlich verboten, wildlebende Tiere der besonders und streng geschützten Arten zu stören, zu töten, ihnen den Lebensraum – im Besonderen die Fortpflanzungs- und Aufzuchtstätten – wegzunehmen oder zu zerstören.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung beschränkt sich auf ein Bestandsgebiet und Änderungen von Teilfestsetzungen für diese Bestandsbebauung. Ein Eingriff in Grund und Boden wird nicht ausgelöst. Aufgrund der bestehenden Bebauung und ausgeprägten Nutzung durch den Menschen, Haustiere etc., sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten. Der Bebauungsplan trifft bzgl. des Artenschutzes daher keine konkreten Festsetzungen.

Unabhängig des Bebauungsplanes sind jedoch bei Baumaßnahmen (z.B. Gebäudeumbau, Gehölzrodung, Freiflächenumgestaltung) rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen relevanter Arten zu beurteilen und bei vorhandenem Habitatpotenzial zu untersuchen sowie die ggf. erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt für Jedermann, also auch für Privatpersonen. Das geltende Artenschutzrecht ist stets zu berücksichtigen.

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 Potenzialen zu unterstützen. Konkret soll die Möglichkeit gewährt werden, im bestehenden Siedlungsgebiet mehrgeschossig zu bauen und somit mehr Wohnraum / Nutzfläche bei geringerem, bzw. gleichbleibendem Eingriff in den Grund und Boden zu gewinnen. Die bauliche Ausnutzung der bestehenden Baugrundstücke soll, in einem für das Ortsbild und Wohnumfeld verträglichen Maß, optimiert werden.

Konkret wird im vorliegenden Fall die Geschossigkeit in einem Teilbereich des bestehenden Bebauungsplanes gem. seines Umfelds von einem auf zwei zulässige Vollgeschosse angehoben.

Weiterhin werden die zeichnerischen Änderungen dahingehend vorgenommen, dass geringfügige Anpassungen der Baufenster an die Bestandsbebauung erfolgen und somit der gebaute Bestand und die zugehörige Bauleitplanung aufeinander abgestimmt werden.

Textliche Änderungen erfolgen hauptsächlich durch aktuelle, allgemeine Grundsatzbeschlüsse der Gemeinde bzgl. der Verpflichtung zu Solarflächen und Stellplätzen sowie gestalterischer Art, welche künftig in alle Bebauungspläne Bad Schönborns einfließen sollen.

Der Bebauungsplan verfolgt folgende allgemeine Zielsetzungen und Grundzüge der Planung:

- Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur baulichen Nachverdichtung und Nutzung von Innenpotenzialen, v.a. in Form von Aufstockung bestehender Gebäude
- Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme und sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch die Nachverdichtung bzw. durch mögliche Umbaumaßnahmen
- Berücksichtigung und Sicherung der bestehenden Baustrukturen
- Schaffung eines Rahmens für die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Berücksichtigung grundsätzlicher gestalterischer Ziele der Gemeinde sowie von Grundsatzbeschlüssen über Solarflächen (im Sinne des Klimaschutzes) und Stellplatzverpflichtungen (im Sinne der Verkehrssicherheit).

7. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1 Zeichnerische planungsrechtliche Festsetzungen

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Nord II“ wird der zeichnerische Teil im Änderungsbereich neu gefasst. Dabei wird die bisher gültige Planzeichnung im Änderungsbereich digitalisiert und gem. Planzeichenverordnung dargestellt. Zeichnerische Änderungen erfolgen dabei zum Maß der baulichen Nutzung (Zahl zulässiger Vollgeschosse und Geschossflächenzahl in der Nutzungsschablone) sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster). Im Übrigen werden die Inhalte des bisherigen Bebauungsplanes übernommen.

7.1.1 Maß der baulichen Nutzung

Anlass der Bebauungsplanänderung ist die gewünschte Anpassung der Zahl zulässiger Vollgeschosse. Diese wird durch Eintragung in der Planzeichnung von einem auf zwei zulässige Vollgeschosse erhöht. Damit soll das Plangebiet an seine Umgebung angepasst werden, welche nahezu rundum bereits zwei zulässige Vollgeschosse aufweist.

Somit wird das Einfügen von Gebäuden, auch im Falle von Umbau bzw. Aufstockungsmaßnahmen an seine Nachbarschaft und das insgesamt dörfliche Erscheinungsbild gewährt, gleichzeitig jedoch eine bessere bauliche Ausnutzung der Gebäude ermöglicht.

Inbesondere soll durch die Möglichkeit des Aufstockens mehr dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden, ohne das zusätzliche Fläche beansprucht werden muss.

Gemäß der Erhöhung der Zahl zulässiger Vollgeschosse erfolgt auch eine Anpassung der Geschossflächenzahl von 0,5 auf 0,8. Damit wird bei Ausnutzung der zulässigen Grundflächenzahl (0,4) die zulässige Zweigeschossigkeit auch in der festgesetzten Geschossflächenzahl abgebildet.

7.1.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen dahingehend zeichnerisch angepasst, dass die festgesetzten Baugrenzen geringfügig modifiziert werden. In Bereichen, in welchen die Überlagerung des Alt-Bebauungsplanes mit dem heute gebauten Bestand Abweichungen aufzeigt, werden geringfügige Erweiterungen der Baufenster vorgenommen, um Bebauung und Bebauungsplan in Einklang zu bringen und die Gebäude in ihrem Bestand zu sichern.

Konkret erfolgt entlang der westlichen Grenze eine Reduzierung des Abstandes um jeweils 1,0 m sowie südlich um 2,0 m. Die Gesamttiefe des Baufensters – bezogen auf die westliche Zufahrtsseite – wird dabei beibehalten.

Im Zuge der ersten Bebauungsplanänderung zu „Nord II“ wurde bereits eine textliche ausnahmsweise Überschreitungsmöglichkeit von Baufenstern um bis zu 3,0m bei einem Mindestabstand von 4,0m zur Straße gewährt. Damit deckt sich die zeichnerische Anpassung. Durch Beibehalten der Grundflächenzahl wird mit der Anpassung kein zusätzlicher Eingriff in Grund und Boden ausgelöst. Es wird lediglich in der Positionierung von Gebäuden mehr Spielraum – vor allem im Sinne des Bestandes – gewährt.



Abb. 7: Planzeichnungen zum Bebauungsplan „Nord II“ (oben) und zur 6. Änderung (unten) im Vergleich (Quelle: bhm)

7.2 Textliche planungsrechtliche Festsetzungen

7.2.1 Gebiet, für das bei der Errichtung von Gebäuden technische Maßnahmen für die Erzeugung von Strom, Wärme und Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen (§ 14 Abs. 1)

Im Zuge der textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen erfolgt eine Ergänzung über Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB.

Bei dieser Festsetzung handelt es sich um einen Grundsatzbeschluss der Gemeinde Bad Schönborn im Sinne des Klimaschutzes. Bauherren bzw. Gebäudeeigentümer sollen verpflichtet werden, einen Mindestanteil von nutzbaren Dachflächen von 60% mit PV-Modulen bzw. Solarwärmekollektoren auszustatten. Damit möchte die Gemeinde die Anteile an PV-Modulen auf geeigneten Dachflächen erhöhen, CO²-Emissionen reduzieren und einen Beitrag zum Umweltschutz, über die gesetzlichen Bestimmungen hinaus, leisten. Mit der Festsetzung eines Anteils wird den Eigentümern eine flexible Anordnung der Module auf den Dächern und somit gestalterische Freiheit bzgl. Öffnungen, sonstigen technischen Anlagen etc. gewährt.

Die Pflicht zur „Solarmindestfläche“ wird unter Beachtung des Abwägungsgebots, unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt.

8. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften

8.1.1 Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen (§ 3 Abs. 4)

Im Zuge der örtlichen Bauvorschriften erfolgt eine Ergänzung über die Stellplatzverpflichtung gem. § 74 Abs. 2 LBO.

Der bisherige Bebauungsplan sah für Gebäude in offener Bauweise keine Festsetzung über die Anzahl von Stellplätzen (Mindest- oder maximale Anzahl) vor. Damit greift bisher die Landesbauordnung mit ihrer aktuellen Bestimmung über einen Stellplatz je Wohneinheit.

Im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen nach § 37 Abs. 1 LBO erhöht. Konkret sollen bei der Errichtung von Wohngebäuden 2 Pkw-Abstellplätze pro Wohneinheit hergestellt werden. Hierbei werden hintereinander angeordnete Stellplätze („gefangene“ Stellplätze) lediglich als 1 Stellplatz gewertet, da diese nicht unabhängig voneinander befahrbar und somit nur eingeschränkt nutzbar sind.

Auch bei dieser Festsetzung handelt es sich um einen Grundsatzbeschluss der Gemeinde für alle künftigen Bebauungspläne mit örtlichen Bauvorschriften.

Die Erfahrung zeigt, dass pro Wohneinheit durchschnittlich 1,5 Pkw, aufgerundet 2 Pkw, zu erwarten sind. Auch im Baugebiet „Nord II“ wurde in der Vergangenheit deutlich, dass 1 Stellplatz pro Wohneinheit nicht ausreichend ist. Um das ungeordnete Abstellen von Pkws

auf den öffentlichen Verkehrsflächen zu vermeiden und die Verkehrssicherheit sowie den Verkehrsfluss zu verbessern, soll durch die Bauherren nachgewiesen werden, dass der Stellplatzbedarf auf dem Grundstück gewährleistet ist.

8.1.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 4 Abs. 5 - 7)

Der bisherige § 4 Abs. 5 entfällt und wird als örtliche Bauvorschriften zu **Einfriedungen** gem. § 74 Abs.1 Nr. 3 LBO neu gefasst. Damit wird die Festsetzung, die bisher Hecken bzw. eine Kombination aus Hecken und fester Einfriedung vorsieht, vereinfacht und in der Ausführung der Einfriedung mehr Spielraum gewährt.

Mit der Festsetzung einer straßenseitigen Höhe von max. 0,80 m wird – vor allem im vorliegenden Plangebiet mit zwei Eckgrundstücken – zur Verkehrssicherheit beigetragen und eine optisch verträgliche Einbindung der Einfriedungen in das städtebauliche Umfeld gesichert.

Die festgesetzte maximale Höhe liegt unterhalb der durchschnittlichen Augenhöhe von Fußgängern, Rad- und Autofahrern. Somit soll eine blickdichte, wandartige Wirkung der Grundstücksbegrenzung ausgeschlossen und ein relativ offenes Straßenbild ermöglicht werden, welches dennoch den Schutz der Privatsphäre ermöglicht.

Auf Festsetzungen zu anderen Grundstücksgrenzen (seitlich und rückwärtig, orientiert zu weiteren Privatflächen) wurde bewusst verzichtet. Diese sind für das Erscheinungsbild im öffentlichen Raum nicht maßgeblich. Hier gelten die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes.

Weiterhin wird im Zuge der Bebauungsplanänderung die örtliche Bauvorschrift zu **Dachaufbauten** (Abs. 6) geändert. Die bisherige Fassung des Absatzes entfällt und wird durch eine neue Festsetzung im Sinne des § 74 Abs.1 Nr. 1 LBO ersetzt. Mit dieser Änderung können Dachgauben flexibler angeordnet und somit Dachgeschosse – im Sinne der Gewinnung von mehr Wohnraum – besser genutzt werden. Mit einer Längenbeschränkung auf 2/3 des Hauptdaches wird eine optische Unterordnung der Dachaufbauten nach wie vor gewährt und das Hauptdach in den Vordergrund gestellt.

Sofern die zulässige Geschossigkeit nicht ausgeschöpft und ein eingeschossiges Gebäude errichtet wird, wird den Bauherren die Möglichkeit uneingeschränkter Dachaufbauten gewährt, um die Nutzung des Dachgeschosses zu optimieren und das nicht genutzte zweite Vollgeschoss zu kompensieren.

Mit der Ergänzung des Abs. 7 wird zuletzt eine Zusatzfestsetzung über **Dachneigungen** getroffen. Der Bebauungsplan „Nord II“ sieht bisher eine festgesetzte Dachneigung von 25° - 35° vor. Damit werden stärker geneigte Dächer, z.B. Sattel- oder Walmdächer, ermöglicht. Flachgeneigte Dächer bzw. Flachdächer werden jedoch ausgeschlossen. Die festgesetzten Dachneigungen und folglich auch Dachformen der Hauptgebäude verhindern grundsätzlich übermäßig große Schwankungen in der Dachgestaltung innerhalb einzelner Bebauungsblöcke, um ein einheitliches städtebauliches Gesamtbild zu schaffen. Dieses Ziel wurde mit dem ursprünglichen Bebauungsplan erreicht, wie in dem heute realisierten Baugebiet erkennbar

ist. Um das harmonische Bild der Dachlandschaft nicht zu beeinträchtigen, wird die Festsetzung der Mindestneigung und maximalen Neigung von Hauptdächern beibehalten.

Mit der Bebauungsplanänderung soll jedoch ein gewisser Spielraum für Umbaumaßnahmen gewährt werden, der das einheitliche Gesamtbild nicht beeinträchtigt. Daher wird festgesetzt, dass die Mindestdachneigung bei untergeordneten Dachflächen (z.B. Anbauten, Gauben, Zwerchhäuser) unterschritten werden darf. Somit bleibt das Hauptdach optisch im Vordergrund, es besteht jedoch Spielraum für Dachaufbauten oder Gebäudeanbauten, um diese z.B. auch mit einem Flachdach auszustatten. Insbesondere vor dem Hintergrund des wesentlichen Ziels der Bebauungsplanänderung, Aufstockungen zu ermöglichen und mehr Wohnraum zugewinnen, ist diese Festsetzung sinnvoll. Zur Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten in bisherigen Einfamilienhäusern sind häufig Anbauten für Treppenhäuser notwendig, welche mit Flachdächern optimal angeordnet werden können. Ebenso kann innerhalb der Anbauten bzw. Aufbauten mehr Raumhöhe gewonnen werden.