GEMEINDE BAD SCHÖNBORN

ORTSTEIL BAD MINGOLSHEIM

04 Begründung

zum

Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften

„Rochusstraße 6 - 10“

im Verfahren nach § 13a BauGB

bhm
BRESCH HENNE MÜHLINGHAUS
LANDSCHAFTSPLANUNG STADTPLANUNG FREIRAUMPLANUNG BHMP.de

Begründung zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Rochusstraße 6 – 10“

Projekt-Nr.

21078-1

Bearbeiter

M. Sc. E. Poser

B. Sc. K. Plücker

Datum

19.08.2022

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

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 8

5. Artenschutz 10

6. Planungskonzept 11

6.1 Bestandsaufnahme und Analyse 11

6.2 Bebauungskonzept 12

6.3 Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung 14

7. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen 15

7.1 Art der baulichen Nutzung 15

7.1.1 Reines Wohngebiet 15

7.2 Maß der baulichen Nutzung 15

7.2.1 Höhe baulicher Anlagen 16

7.2.2 Grundflächenzahl 16

7.2.3 Vollgeschosse und Geschossflächenzahl 17

7.3 Bauweise 17

7.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche 17

7.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden 19

7.6 Grünflächen 19

7.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 20

7.7.1 Bauzeitenbeschränkung 22
7.7.2 Nistkästen in Neubauten 22
7.7.3 Außenbeleuchtung 22
7.7.4 Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken 23
7.7.5 Oberflächenbelag von Wegen und Stellplätzen 23
7.7.6 Weitere artenschutzrechtliche Untersuchungen 23
7.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen 23
7.9 Gebiet, für das bei der Errichtung von Gebäuden technische Maßnahmen für die Erzeugung von Strom, Wärme und Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB 24
7.9.1 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie 24

8. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften 24
8.1 Äußere Gestalt baulicher Anlagen 24
8.1.1 Dachgestaltung 24
8.2 Werbeanlagen 25
8.3 Grundstücksgestaltung 25
8.3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke 25
8.3.2 Einfriedungen 26
8.4 Stellplatzverpflichtung 26

Abbildungsverzeichnis ..... Seite

Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches. 2
Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt. 3
Abb. 3: Blick auf Rochusstraße 4
Abb. 4: Blick auf Rochusstraße 10 5
Abb. 5: Blick auf Rochusstraße 6 (rechts) und 8 (links) 5
Abb. 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan 2003. 6
Abb. 7: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, 4. Änderung, Fortschreibung 2012/2014. 7
Abb. 8: Aufbauplan für das Gelände südlich der Rochusstraße. 7
Abb. 9: Natur- und Landschaftsschutzgebiete. 8
Abb. 10: Bestandsaufnahme und Analyse. 11
Abb. 11: Erweiterungsmöglichkeiten nach Einfügungsgrundsatz. 12
Abb. 12: Bebauungskonzept, Variante 1. 13
Abb. 13: Bebauungskonzept, Variante 2. 14

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. Sie besteht aus den Ortsteilen Bad Mingolsheim und Bad Langenbrücken.

Der Bebauungsplan „Rochusstraße 6 bis 10“ umfasst, wie der Titel besagt, die Grundstücke der Rochusstraße 6, 8 und 10 in Bad Mingolsheim und erstreckt sich über eine Gesamtgröße von rund 0,3 ha.

Veranlassung zu der Bebauungsplanaufstellung gab die Anfrage einer Grundstückseigentümerin im Plangebiet über die beabsichtigte Errichtung eines weiteren, freistehenden Gebäudes in zweiter Baureihe des Grundstücks. Diese Anfrage gab der Gemeinde Anlass, den Bereich des betroffenen Grundstücks und dessen Umfeld bauplanungs- und bauordnungsrechtlich im Hinblick auf die kommunalen städtebaulichen Ziele zu überprüfen. Im Ergebnis der Beratungen wurde der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gefasst.

Die Nachfrage nach Wohnraum und Wohnbauland in Bad Schönborn ist hoch, baureife Grundstücke und Bauflächenreserven hingegen knapp. Gemäß dem landesplanerischen Ziel der „Innen- vor Außenentwicklung“ und im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, unterstützt die Gemeinde die bauliche Innenentwicklung, insbesondere zugunsten von Wohnraum. Anfragen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten und erschlossenen Grundstücken in verträglichen Maßen werden seitens Gemeinde befürwortet.

Bei der Prüfung des Grundstücks und seiner Umgebung wurde entsprechend der mögliche Nachverdichtungsgrad des gesamten Quartiers zwischen Rochusstraße, Jahnstraße, Gartenstraße und Kapellenweg betrachtet. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll durch Öffnung der zweiten Baureihe ein erster Schritt zur Nachverdichtung des Bereichs erfolgen. Gleichzeitig soll diese Planung weiteren Nachverdichtungsgraden, ggf. auch durch zusätzliche innere Erschließung des Quartiers, nicht im Wege stehen.

Mit dem Bebauungsplan „Rochusstraße 6 – 10“ wird zunächst ein Teilbereich von drei zusammenhängenden Grundstücken überplant und darin eine zweite Baureihe ausgewiesen. Neben der Kenntnis, dass die Grundstückseigentümer Interesse an einer Ausweisung von Bauland in zweiter Reihe haben, sprechen die vergleichbaren Rahmenbedingungen für die Aufnahme dieser Grundstücke in das Plangebiet. Die drei Grundstücke weisen – im Gegensatz zu den übrigen Grundstücken des Quartiers Rochusstraße / Jahnstraße / Gartenstraße / Kapellenweg eine besondere Tiefe (ca. 53m) auf. Damit werden auch bei Bebauung der zweiten Reihe der Erhalt von ausreichenden Freiflächen und ein verträglicher Anteil an überbauter Grundfläche sichergestellt.

Die Bebauungsplanaufstellung basiert – auch wenn durch eine private Anfrage veranlasst – nicht auf privaten Bauwünschen, 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 die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich reduziert werden.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes „Rochusstraße 6 bis 10“ ist es entsprechend, die innerörtliche Nachverdichtung zu unterstützen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“.

2. Geltungsbereich

2.1 Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt zentral im Ortsteil Bad Mingolsheim, direkt an der Rochusstraße, östlich der Einmündung zum Kapellenweg. Die Rochusstraße bildet die nördliche Begrenzung des Geltungsbereichs. Im Osten, Westen und Süden schließt Wohnbebauung an das Plangebiet an.

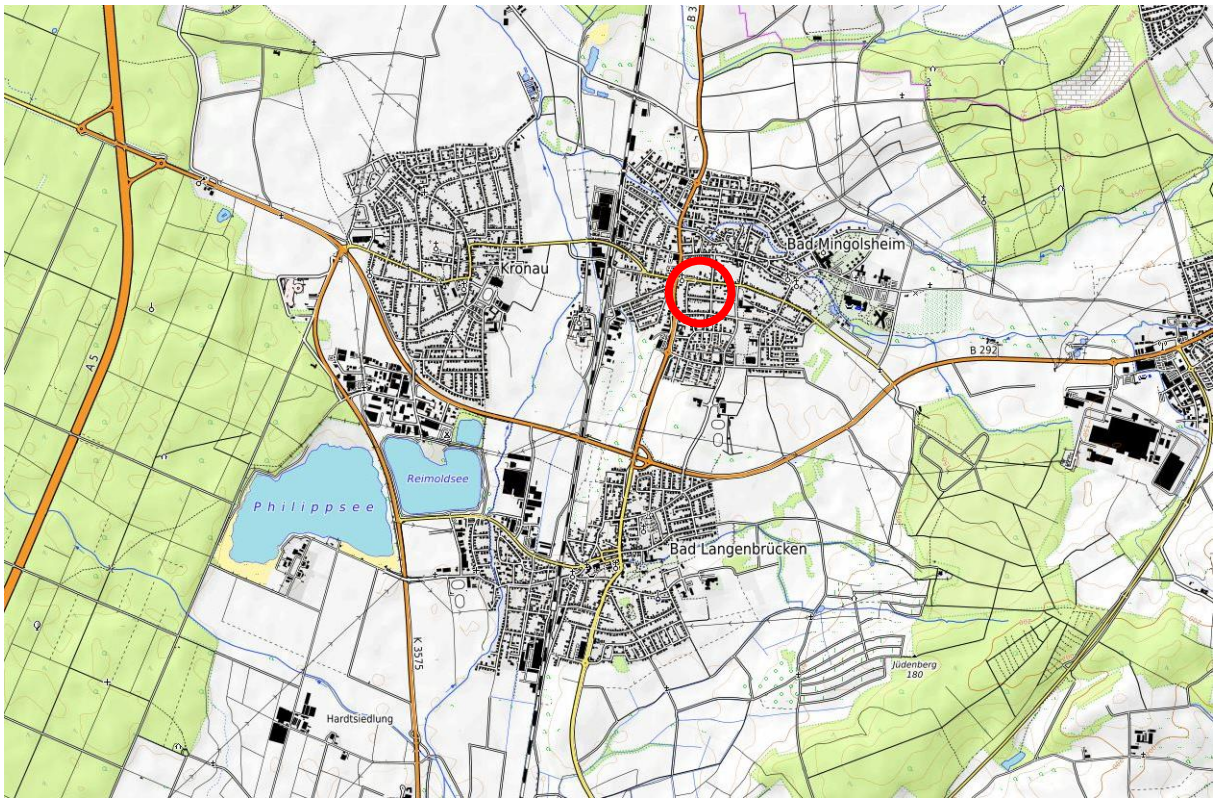

Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches.
(Quelle: OpenStreetMap, bhm, 2021)

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches umfasst die Flurstücke Nr. 6363/2, 5365/1 und 5366/1 mit einer Fläche von ca. 0,3 ha.

Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt.
(Quelle: ALK Gemeinde Bad Schönborn, Darstellung bhm, 2022)

2.2 Städtebauliche Bestandsaufnahme

2.2.1 Nutzungen

Im Geltungsbereich sind derzeit drei Wohngebäude (Rochusstraße 6, 8 und 10) inklusive ihrer Nebenanlagen zu verzeichnen. Die Freiflächen der Grundstücke sind als Grünflächen angelegt und werden überwiegend gärtnerisch genutzt.

In direkter Nachbarschaft befindet sich östlich des Geltungsbereichs ein Tafelladen, im Übrigen grenzt weitere Wohnnutzung an das Plangebiet an.

2.2.2 Erschließung

Die unmittelbare verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die Rochusstraße. Diese führt im Westen zur B 3, über welche Bad Mingolsheim an seine Nachbarorte und das überregionale Verkehrsnetz angebunden ist.

Rund 500 m vom Plangebiet entfernt befindet sich der nächstgelegene Bahnhof „Bad Schönborn – Kronau“. 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 Erschließungsstraßen 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. Nutzungen innerhalb oder im Umfeld, von welchen maßgebende Emissionen ausgehen und die das Plangebiet beeinträchtigen können, bestehen nicht.

Verkehrlich liegt das Gebiet nahe der Ortsdurchfahrtsstraße B 3. Ebenso dient die Rochusstraße als wichtige Verbindungsstraße, die über die Waldparkstraße zur B 292 führt. Im Bereich des Plangebiets ist allerdings zur Reduzierung des Verkehrslärms eine Geschwindigkeitsbeschränkung festgelegt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um bereits bestehende Bebauung mit Baurecht zur Nachverdichtung nach § 34 BauGB, das durch den Bebauungsplan erweitert und geordnet wird. Durch den Bebauungsplan wird im Hinblick auf den Verkehrslärm keine Verschlechterung ausgelöst (z.B. kein Heranrücken an die Lärmquelle). In Ergänzung zur bereits erfolgten Reduzierung des Verkehrslärms durch Geschwindigkeitsbegrenzung, obliegt es den Bauherren, bei Baumaßnahmen im Bestand oder zur Schaffung von weiterem Wohnraum für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

2.2.5 Impressionen Plangebiet

Abb. 3: Blick auf Rochusstraße
Foto bhm (2022).

Abb. 4: Blick auf Rochusstraße 10
Foto bhm (2022).

Abb. 5: Blick auf Rochusstraße 6 (rechts) und 8 (links)
Foto bhm (2022).

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 Siedlungsfläche mit überwiegender Wohn- und Mischnutzung im Bestand ausgewiesen. Ebenso besteht in diesem Bereich ein Vorranggebiet für Einzelhandelsgroßprojekte (Integrierte Lage (VRG) (Z)). Dementsprechend werden Einzelhandelsgroßprojekte bevorzugt umgesetzt, andere Nutzungen sind aber nicht ausgeschlossen. Der Bebauungsplan trägt somit den Zielen der Raumordnung Rechnung und die Vorgaben des Regionalplanes stehen der Planung der Innenverdichtung nicht entgegen.

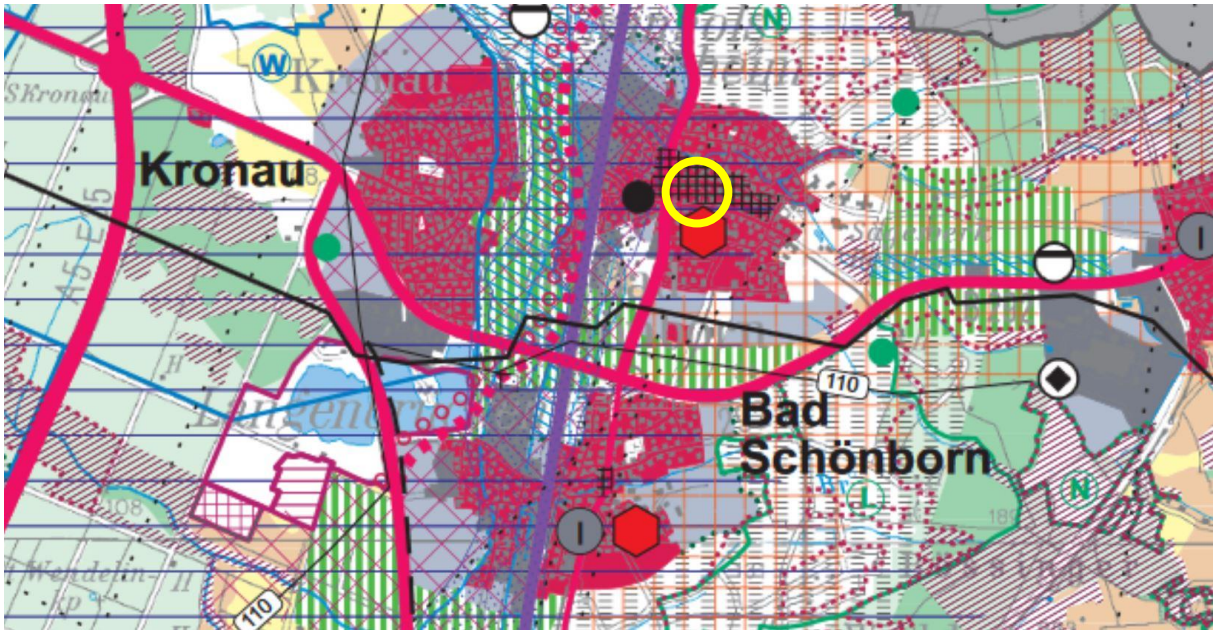

Abb. 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan 2003.
(Quelle: Regionalverband Mittlerer Oberrhein, Auszug Raumnutzungskarte, 2022)

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 Geltungsbereiches als „Wohnbaufläche“ dar. Die Vorgaben des Flächennutzungsplans stehen der Planung einer Nachverdichtung mit vorwiegender Wohnnutzung nicht entgegen.

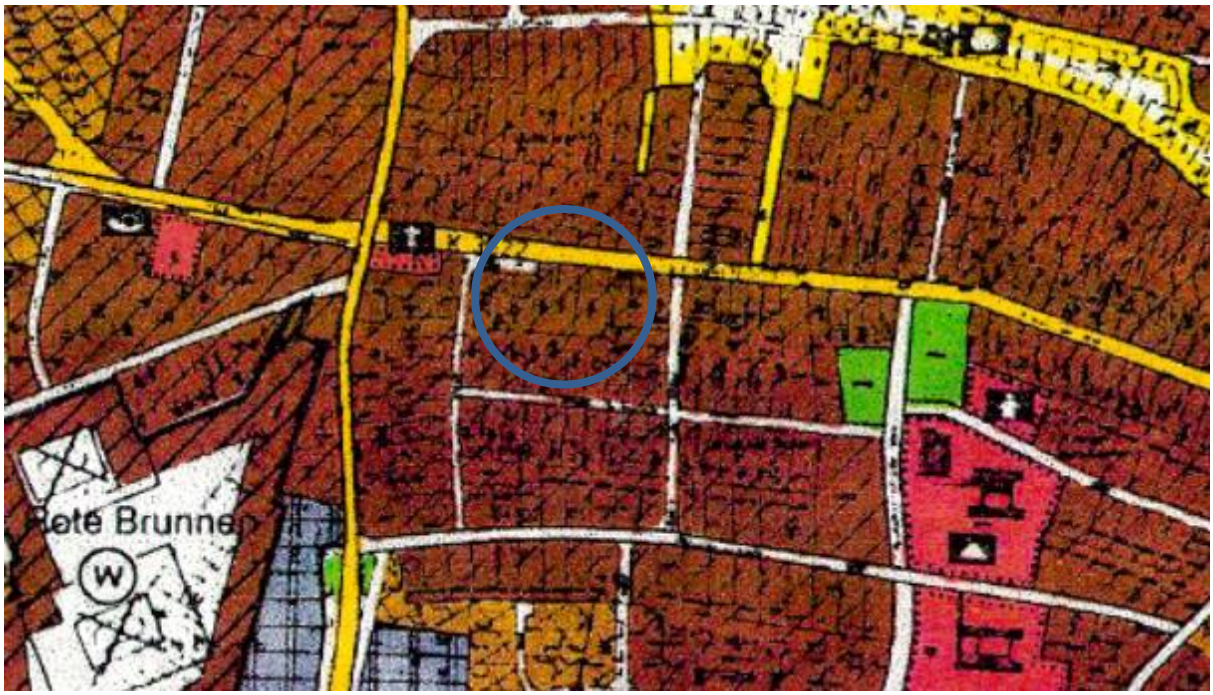

Abb. 7: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, 4. Änderung, Fortschreibung 2012/2014.
(Quelle: Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Bad Schönborn – Kronau, 2022)

3.3 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht kein nach heutigem Bauplanungsrecht qualifizierter Bebauungsplan.

Bisher existieren ein „Aufbauplan für das Gelände südlich der Rochusstraße“ aus dem Jahr 1954 sowie, südlich des Plangebiets, der „Bebauungsplan Kalkofen – Krumme Äcker – Hinter den Gärten“ (Baufluchtenplan) aus dem Jahr 1958.

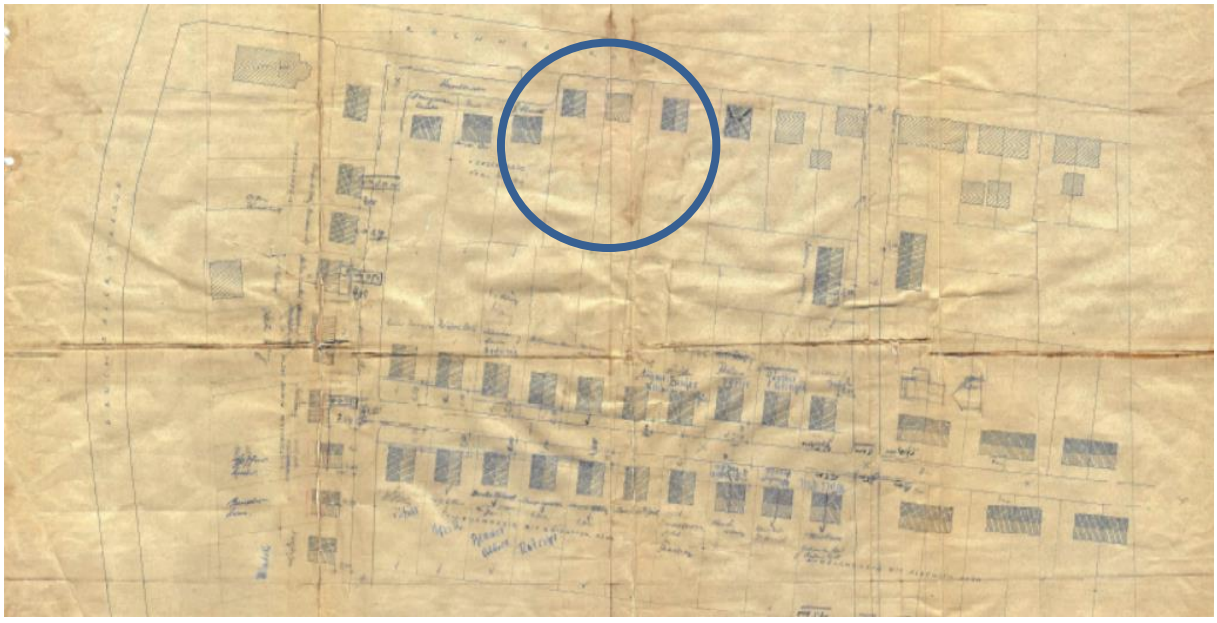

Abb. 8: Aufbauplan für das Gelände südlich der Rochusstraße.
(Quelle: Gemeinde Bad Schönborn, 1954)

Die genannten Planwerke beinhalten keine verbindlichen und zu berücksichtigenden planungsrechtlichen Festsetzungen. Bei den Planwerken handelt es sich, wie zu dieser Zeit üblich, um Aufbau- und Baufluchtenpläne, die die Straßenzüge und Hauptgebäude grob darstellen, jedoch keine konkreten Festsetzungen umfassen.

Folglich entfällt eine Beurteilung gem. § 30 BauGB. Da das Plangebiet innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsraumes liegt, greift für Bauvorhaben bisher § 34 BauGB.

3.4 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

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

Ebenso liegen keine ausgewiesenen Überschwemmungs- oder Wasserschutzgebiete vor.

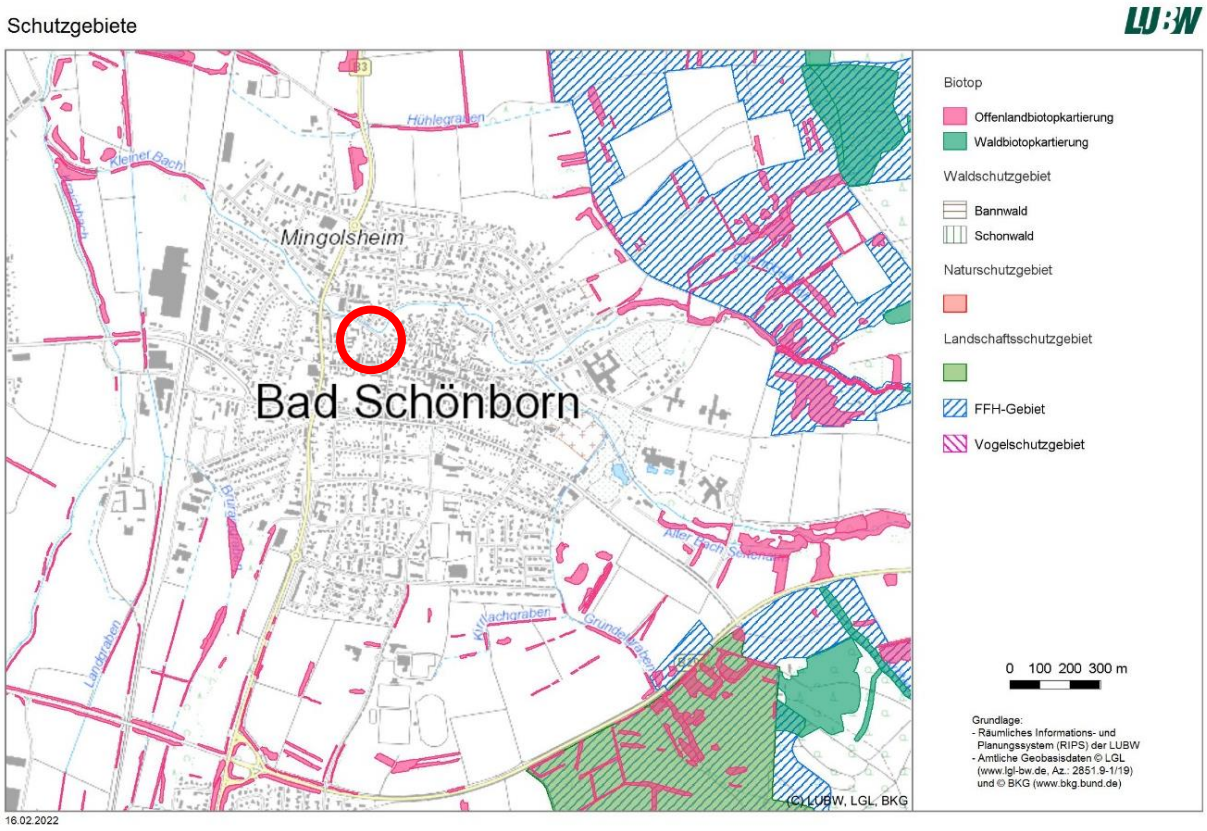

Abb. 9: Natur- und Landschaftsschutzgebiete.
(Quelle: LUBW, Zugriff am 16.02.2022)

4. Verfahren

Die beabsichtigte Innenentwicklung übersteigt den Einfügungsmaßstab nach § 34 BauGB, insbesondere aufgrund der Bautiefe von Hauptgebäuden auf den Grundstücken, für welche es keine vergleichbaren Fälle in nähere Umgebung gibt.

Die planungsrechtliche Voraussetzung zur Realisierung der gewünschten Innenentwicklung ist folglich ein Bebauungsplan. Es wird ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt.

Ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im Sinne von § 13a BauGB kann für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Bei dem geplanten Vorhaben einer geordneten Nachverdichtung des Plangebiets, handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Der Gesetzgeber knüpft mit § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB an die ältere Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB an, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Diesem Ziel trägt das geplante Vorhaben Rechnung, da durch Umnutzungen und Nachverdichtungen innerhalb der bestehenden Siedlungsfläche eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen vermieden und eine Ausweitung des Siedlungsbereichs in den Außenbereich verhindert wird (vgl. BVerwG, Urteil vom 14.05.2014 - 4 CN 9.14, Rn. 23).

§ 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 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 in sachlichem, räumlichem oder zeitlichem Zusammenhang mit diesem 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. Beeinträchtigungen der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter

werden nicht erwartet. Weitere Beeinträchtigungen, die zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind, können 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. Artenschutz

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren im Sinne von § 13a BauGB aufgestellt.

Auch wenn hierbei auf einen Umweltbericht verzichtet werden kann, sind artenschutzrechtliche Belange gem. § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Das Artenschutzrecht ist der Abwägung nicht zugänglich. Es muss in einem Bauleitplanverfahren entsprechend berücksichtigt werden, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden. Aus diesem Grund wurde zu vorliegendem Bebauungsplan eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP) durchgeführt, welche als Anlage den Bebauungsplanunterlagen beigefügt ist, und deren Ergebnisse in den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt sind.

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.

Die ASVP zum Bebauungsplan „Rochusstraße 6 – 10“ wurde im Februar 2022 durchgeführt.

Dabei wurden in einem Teil des Geltungsbereiches (Rochusstraße 8) Habitatpotenziale für ubiquitäre Vogelarten und Fledermäuse festgestellt. Eine Betroffenheit kann jedoch nur im Falle von konkreten Baumaßnahmen in diesem Teilbereich entstehen.

Der Bebauungsplan dient im Wesentlichen dazu, bestehende Baustrukturen planungsrechtlich zu sichern sowie eine Nachverdichtung in einem städtebaulich geordneten Rahmen zu ermöglichen. Ob und in welcher Weise durch die Grundstückseigentümer von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht wird und es zu z.B. Neubauten in zweiter Reihe kommt, ist zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht vollumfänglich bekannt. Da spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen (saP) stets aktuell sein sollten und verjähren, wird im Zuge der ASVP angeraten, die weitergehenden Untersuchungen zu den o.g. Artengruppen aktuell und somit erst unmittelbar vorab konkreter Baumaßnahmen durchzuführen und eventuell notwendige Ausgleichsmaßnahmen in Bezug auf das jeweilige Vorhaben festzusetzen und auszuführen.

Weiterhin beinhaltet die ASVP empfohlene Vermeidungsmaßnahmen zum allgemeinen und besonderen Artenschutz, welche in den Bebauungsplan einfließen.

6. Planungskonzept

6.1 Bestandsaufnahme und Analyse

Abb. 10: Bestandsaufnahme und Analyse.
(Darstellung bhm, März 2022)

Zwischen der Rochusstraße, der Jahnstraße, der Gartenstraße und dem Kapellenweg in Bad Mingolsheim befindet sich ein Quartier, dessen Grundstücke von straßenseitiger Bebauung und rückwärtigen Gartenbereichen geprägt sind. Die bestehende Bebauung ist zu den jeweiligen Erschließungsstraßen orientiert. Im Inneren des Quartiers besteht eine großzügige zusammenhängende Freifläche. Die Übergangsbereiche sind mit diversen untergeordneten Nebengebäuden bebaut.

Ein Großteil der Grundstücke in diesem Bereich bietet das Potenzial der baulichen Nachverdichtung durch Bebauung der zweiten Reihe bzw. durch innere Erschließung des Quartiers, welche im Bereich einer Baulücke denkbar wäre.

Auf Basis des § 34 BauGB ist eine solche Nachverdichtung nur eingeschränkt möglich, da sich in zweiter Baureihe des Quartiers derzeit keine Hauptgebäude befinden, die hinsichtlich Bebauungstiefe zum Vergleich herangezogen werden können. Die derzeit maximalen Tiefen ermöglichen z.B. Anbauten an Gebäude, sind jedoch nur in wenigen Fällen ausreichend, um weitere freistehende Gebäude in zweiter Reihe, mit dem notwendigen Abstand zum Bestandsgebäude in erster Reihe, zu errichten.

Die nachfolgende Abbildung stellt die etwaigen Erweiterungsmöglichkeiten, orientiert an der Flucht der maximalen Bautiefe im Bestand (grüne Linie) sowie der derzeitigen Grundstückszuschnitte und entsprechender Abstandsflächen dar.

Abb. 11: Erweiterungsmöglichkeiten nach Einfügungsgrundsatz.
(Darstellung bhm, März 2022)

Die Gemeinde beabsichtigt daher, die zweite Baureihe durch entsprechende Bauleitplanung zu öffnen. Der Bebauungsplan „Rochusstraße 6 – 10“ bildet hierfür den Anfang, indem er auf einem Teilbereich von drei zusammenhängenden Grundstücken eine zweite Baureihe ausweist.

Neben der Kenntnis, dass die Grundstückseigentümer Interesse an einer Ausweisung von Bauland in zweiter Reihe haben, sprechen die vergleichbaren Rahmenbedingungen für die Aufnahme dieser Grundstücke in das Plangebiet. Die drei Grundstücke weisen – im Gegensatz zu den übrigen Grundstücken des Quartiers Rochusstraße / Jahnstraße / Gartenstraße / Kapellenweg eine besondere Tiefe (ca. 53m) auf. Damit werden auch bei Bebauung der zweiten Reihe der Erhalt von ausreichenden Freiflächen (rückwärtigen Grünzonen) und ein verträglicher Anteil an überbauter Grundfläche sichergestellt.

6.2 Bebauungskonzept

Obwohl der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes nur drei Baugrundstücke umfasst, basiert er auf einem Bebauungskonzept, das das gesamte Quartier umfasst. Damit soll sichergestellt werden, dass die Innenentwicklung des gesamten Quartiers im Fokus steht und mit einem Teilbebauungsplan nicht verhindert wird.

Die erste Variante des Bebauungskonzepts (Variante 1) stellt eine mögliche Bebauung der zweiten Baureihe dar. Die derzeitigen Grundstückszuschnitte werden beachtet und mögliche Bebauungstiefen in Anpassung an die Grundstückstiefen dargestellt. Bei der Variante erfolgt keine zusätzliche Erschließung in das Gebiet. Es wird davon ausgegangen, dass die zweite Baureihe durch eine jeweils private Zufahrtsmöglichkeit über den vorderen, straßenseitigen Grundstücksbereich erschlossen wird.

Abb. 12: Bebauungskonzept, Variante 1.
(Darstellung bhm, März 2022)

Gleichzeitig wird als langfristige Option eine innere Erschließung des Gebietes in Erwägung gezogen. Die Realisierung dieser bedarf zu gegebener Zeit eines gesonderten Bauleitplanverfahrens. Es soll jedoch sichergestellt werden, dass die derzeitige, kurzfristige Planung mit der langfristigen Planung kombiniert werden kann und durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren nicht verhindert wird.

Bei der inneren Erschließung des Gebietes erfolgt bei dieser Variante aus der Jahnstraße. Hier besteht die einzige relativ zentral gelegene Baulücke in erster Baureihe, welche eine Durchfahrtsmöglichkeit gewährt.

Mit Variante 2 wird der Eingriff durch die Erschließungsstraße in die bestehenden Grundstückszuschnitte minimiert. Die Verkehrsfläche wird jeweils am Ende der Grundstücke angeordnet, um die Eingriffe in private Flächen auf das Mindestmaß zu reduzieren. Mit der Erschließungsstraße wird eine rückwärtige Erschließung der zweiten Baureihe gewährt, die somit Unabhängigkeit zwischen den Nutzungen von jeweils erster und zweiter Baureihe schafft. Bei dieser Erschließungsvariante ist es nicht möglich, über die zweite Reihe hinaus weitere Bebauungsmöglichkeiten im Inneren des Gebietes zu schaffen, da hierfür die Tiefe der Grundstücke beidseitig nicht ausreichend ist.

Abb. 13: Bebauungskonzept, Variante 2.
(Darstellung bhm, März 2022)

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Rochusstraße 6 – 10“ erfolgen auf Basis der Variante 1, jedoch unter Sicherstellung einer langfristigen Realisierbarkeit der Variante 2 durch Freihalten der für eine Erschließungsstraße ggf. notwendigen Fläche.

Da die beiden Konzepte informeller Art sind, kann auf Veränderungen außerhalb des Geltungsbereiches mit dem Bebauungsplan kein Einfluss genommen werden. Somit können sich die äußeren Rahmenbedingungen verändern und z.B. durch eine Inanspruchnahme von Freiflächen die Erschließung verhindert werden, so lange es für diese Bereich keine weitere Bauleitplanung gibt.

6.3 Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung

Die Grundzüge der Planung und Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes lauten:

- Sicherung vorhandener Bauweisen, Gebäudekubaturen und Dachformen zum Erhalt des Straßenbildes
- Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für den Bestand
- Schaffung von Neubaumöglichkeiten in zweiter Reihe / maßvolle Nachverdichtung
- Bauliche Trennung zwischen erster und zweiter Baureihe zur Sicherstellung einer lockeren Baustruktur
- Sicherung von Grün- und Freiflächen im Gebiet im Sinne einer attraktiven Wohnlage mit Erholungs- und Freizeitwert, aber auch im Sinne des Klimaschutzes
- Berücksichtigung einer langfristig potenziellen inneren Erschließung des Quartiers durch entsprechende Begrenzung der Bebauungsmöglichkeiten

7. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 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 Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO festgesetzt. Die in der Gebietskategorie WR zulässigen Nutzungen spiegeln den Bestand ideal wider und werden mit dem Bebauungsplan entsprechend aufgegriffen.

7.1.1 Reines Wohngebiet

Bei der Festsetzung des Reinen Wohngebietes wird § 3 BauNVO im Hinblick auf die allgemeine Zulässigkeit sowie die ausnahmsweise Zulässigkeit von Nutzungen geringfügig modifiziert.

„Wohngebäude“ prägen das Gebiet und nehmen alle im Geltungsbereich bestehenden Hauptgebäude sowie den weitaus größten Teil des im Umfeld vorhandenen Nutzungsarten ein. Diese sind folglich allgemein zulässig. Auch Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, sollen analog § 3 BauNVO allgemein zulässig sein.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO werden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbe nicht nur ausnahmsweise, sondern ebenso allgemein zugelassen. Im Umfeld des Plangebiets sind einige solcher Nutzungen zu verzeichnen. So befindet sich bspw. unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Tafelladen. Diese Nutzungen versorgen das Wohngebiet mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs und werten dieses entsprechend auf. Weiterhin sind sie in ihrer Dimension, ihren Emissionen und dem Verkehrsaufkommen gebietsverträglich.

Im Übrigen bleibt § 3 BauNVO bzgl. der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unverändert. Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind folglich ausnahmsweise zulässig. Diese vorgenannten Nutzungen können je nach konkreter Dimensionierung und geplanter Frequentierung gebietsverträglich und nützlich sein, aber auch z.B. aufgrund ihres Flächenverbrauches oder eines erhöhten Verkehrsaufkommens die ruhige Wohnlage und die kleinteilige Gliederung der bestehenden Wohnsiedlung negativ beeinträchtigen. Die Ausnahmeregelung ermächtigt die Gemeinde daher, bei diesen Nutzungsarten Einzelfallentscheidungen zu treffen und das Einfügen beantragter Nutzungen individuell zu beurteilen. Es besteht ein Ermessen, ob die Ausnahme erteilt wird.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch die Höhe baulicher Anlagen (maximale Traufhöhe TH_{max} und maximale Gebäudehöhe GH_{max}), die

Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Anzahl zulässiger Vollgeschosse festgesetzt.

7.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen resultiert im Wesentlichen aus den im Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld vorherrschenden Trauf- und Gebäudehöhen der Bestandsgebäude. Die erste Baureihe ist geprägt von 1- und 2-geschossigen Gebäuden, die jeweils ähnliche Gesamthöhen aufweisen. Die 1-geschossigen Gebäude zeichnen sich hauptsächlich durch geringere Traufhöhen (Dachgeschosse mit Kniestock), jedoch verhältnismäßig höhere Gesamtgebäudehöhen aufgrund von häufig steileren Dachneigungen aus. Die 2-geschossigen Gebäude weisen hingegen in vielen Fällen höhere Traufhöhen zugunsten von zwei Vollgeschossen bei verhältnismäßig niedrigeren Gebäudehöhen in Folge flacherer Dächer auf.

Mit der Festsetzung von maximalen Trauf- und Gebäudehöhen im Plangebiet werden in der ersten Baureihe die jeweils vorherrschenden Höchstwerte aufgegriffen, um die einheitliche Struktur und das Straßenbild zu erhalten. In zweiter Baureihe erfolgt eine geringfügig niedrigere Festsetzung der Trauf- und Gebäudehöhen. Die Werte ermöglichen ein großzügiges Ausschöpfen der zulässigen Geschossigkeiten, führen jedoch gleichzeitig zu einer geringfügigen Staffelung der Höhen baulicher Anlagen vom Straßen- zum rückwärtigen Grundstücksbereich.

Um das optische Unterordnen von Garagen, Carports und Nebenanlagen zu gewährleisten und den Fokus auf den Hauptgebäuden zu bewahren, erfolgt weiterhin eine Festsetzung der maximalen Traufhöhe dieser Anlagen.

7.2.2 Grundflächenzahl

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl wird der in § 17 BauNVO vorgesehene Orientierungswert von 0,4 für Reine Wohngebiete aufgegriffen und festgesetzt.
Die GRZ sichert damit den Rahmen der mit den vorhandenen und zu erweiternden Wohnbauflächen einhergehenden erforderlichen Befestigungen und Versiegelungen.
Der Erhalt von Freiflächen sowie das Entstehen einer lockeren Wohnbebauung, entsprechend der vorhandenen Struktur und der Umgebungsbebauung, sind Ziel dieser Festsetzungen.
Die privaten Grundstücke im Plangebiet weisen in vielen Fällen eine besondere Tiefe auf und sind daher nicht vollständig als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die rückwärtigen Bereiche, welche als private Grünflächen festgesetzt sind (mehr dazu im entsprechenden Kapitel dieser Begründung), sind nicht Teil der anrechenbaren Fläche.

<u>Beispiel:</u>	*Gesamtgrundstück:*	*1.000 m²*
	Anteil privater Grünfläche:	*200 m²*
	Anteil WA:	*800 m²*
	GRZ 0,4	*→ Entspricht 40% von 800 m²*
		→ Entspricht einer max. Grundfläche von 320 m²

Eine sogenannte „GRZ II“ im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO wird durch den Bebauungsplan nicht gesondert festgesetzt. Damit gilt hier die BauNVO uneingeschränkt, wonach die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und unterirdische bauliche Anlagen, um 50% – im vorliegenden Fall bis zu 0,6 – überschritten werden darf.

7.2.3 Vollgeschosse und Geschossflächenzahl

Das vorliegende Plangebiet und sein unmittelbares Umfeld sind geprägt von Einfamilienhäusern in vor allem 1- und 2-geschossiger Bauweise. Diese Prägung soll erhalten und mit dem Bebauungsplan sichergestellt werden. Um ein optimales Einfügen von Um- oder Neubauten zu gewährleisten, und somit ein harmonisches Gesamtbild zu wahren, werden im Plangebiet maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt.

Aus der Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen und der festgesetzten GRZ von 0,4 ergibt sich die entsprechend zulässige Geschossflächenzahl von 0,8.

7.3 Bauweise

Die Gliederung des Plangebietes in WR I und WR II erfolgt u.a. nach den bestehenden und den beabsichtigten Bauweisen im Plangebiet.

Mit der Festsetzung der Bauweisen werden die straßenseitig, im Bereich des Bestandsbebauung, vorherrschenden Strukturen gesichert. In erster Baureihe wird gemäß Bestandsbebauung die abweichende Bauweise festgesetzt. Diese steht für eine offene Bauweise, jedoch unter Zulässigkeit von einseitig seitlicher Grenzbebauung („Haus-Hof-Bauweise“) oder einseitig reduziertem Grenzabstand. Damit wird der Bestandsbebauung, welche in zwei Fällen einseitig seitliche Grenzbebauung und in einem Fall einseitig reduzierten Grenzabstand aufweist, Rechnung getragen. Die sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (u.a. Bestimmungen des Brandschutzes) bleiben davon unberührt. D.h. aus sonstigen Vorschriften resultierende Bestimmungen, wie z.B. erforderliche Brandwände, Abstände zwischen Öffnungen oder Anforderungen an Belichtung) sind zwingend einzuhalten und haben ggf. Vorrang.

In zweiter Baureihe wird ausschließlich die offene Bauweise mit den Längenbeschränkungen des § 22 Abs. 2 BauNVO sowie den Abstandsregelungen der LBO zugelassen. Dies ermöglicht eine funktionale Ausrichtung und Platzierung der Gebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich sowie optimierte Belichtung und Durchlüftung des Gebietes. Die Grundstückszuschnitte sind ausreichend dimensioniert, um die offene Bauweise umzusetzen.

7.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die Lage der baulichen Anlagen auf den Baugrundstücken wird durch die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen, in Form von Baugrenzen, im zeichnerischen Teil geregelt.

Die Anordnung der Baugrenzen orientiert sich im straßenseitigen Bereich an den bestehenden Baufluchten und den derzeitigen Bautiefen von Hauptgebäuden. Damit wird straßenseitig ein Baufenster definiert, dass sicherstellt, dass sich Neu- oder Umbauten in ihre Umgebung

einfügen. Zur zweiten Baureihe wird ein Abstand von 5,0 m vorgesehen. Dies soll die Trennung der Gebäude in erster und zweiter Baureihe im Sinne einer besseren Belichtung und Belüftung gewähren. Zwischen den Gebäuden sollen Freiflächen zugunsten des Vorderhauses erhalten werden, die auch gärtnerisch genutzt werden können.

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenzen nicht überschreiten. Die BauNVO ermöglicht ein Vortreten in geringfügigem Ausmaß sowie „weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen“. Davon macht der Bebauungsplan Gebrauch und definiert als weitere Ausnahme, dass Baugrenzen durch Gebäude oder Gebäudeteile ausnahmsweise überschritten werden, sofern eine Veränderung oder Erneuerung von nachweislich zulässigerweise errichteten Bestandsgebäuden in gleichem Abstand dies erfordert. Diese Festsetzung dient dem Schutz des gebauten Bestandes auch im Falle geringfügiger Abweichungen zur neu festgesetzten Baugrenze.

Als weitere Ausnahme werden an Hauptgebäude angrenzende Terrassen auf Erdgeschossniveau genannt, welche ebenso außerhalb der Baugrenzen ausnahmsweise gewährt werden können. Damit soll die Anordnung von Terrassen flexibler gestaltet werden. Die maximale Fläche solcher Terrassen wird durch einen Wert von 20 m² sowie ergänzend auch durch die Grundflächenzahl gesteuert und ist damit ergänzend begrenzt. Auch bzgl. Überdachungen solcher Terrasse bzw. Wintergärten auf Niveau des Erdgeschosses gilt diese Ausnahmeregelung. Die Gemeinde kann somit im Einzelfall über entsprechende Anträge entscheiden.

Die straßenseitigen Grundstücksbereiche im Plangebiet und dessen Umfeld (im weiteren Verlauf der Rochusstraße) zeichnen sich durch eine Regelmäßigkeit von straßenseitigen Gebäudeabständen aus. Eine bauliche Inanspruchnahme dieser Flächen durch Garagen, Carports oder Nebengebäude besteht nicht. Die BauNVO ermöglicht die Errichtung solcher Anlagen jedoch grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, soweit mit dem Landesrecht vereinbar. Um eine Inanspruchnahme der Flächen durch Garagen, Carports oder andere Nebengebäude – welche das Straßenbild stören würden – zu vermeiden, werden diese Anlagen im straßenseitigen Bereich ausgeschlossen.

Konkret werden im straßenseitigen Grundstücksbereich – begrenzt durch die Straßenbegrenzungslinie und straßenseitige Baugrenze der überbaubaren Grundstücksfläche –hochbauliche Nebenanlagen jeglicher Art ausgeschlossen.

Für Garagen und Carports wird ein Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie gefordert. Ebenso dürfen diese die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche (rückwärtige Baugrenze) nicht überschreiten. Der Abstand zur Straße verhindert, dass Garagentore in den Straßenraum hinein öffnen bzw. vor den Garagen geparkte Fahrzeuge in den Straßenraum hineinragen. Beim Einparken bzw. Öffnen der Garage können Fahrzeuge auf dieser Abstandsfläche temporär abgestellt werden, ohne die Fahrbahn zu blockieren. Ziel der rückwärtigen Freihaltung von Grundstücksflächen ist es, einen harmonischen Übergang der rückwärtigen Gebäude zu den Gartenbereichen und privaten Grünflächen zu schaffen. Die Freiflächen in rückwärtigen Bereichen sollen miteinander vernetzt werden und eine hohe Aufenthaltsqualität im Sinne der Erholung, aber auch des Naturschutzes bieten. Ein Einfahren von Fahrzeugen bis in diese Tiefe der Grundstücke soll daher vermieden werden.

7.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Das Plangebiet und sein direktes Umfeld weisen derzeit ausschließlich Wohngebäude mit ein bis zwei Wohneinheiten auf. Im Bebauungsplan wird dies entsprechend festgeschrieben.

Die Begrenzung der Anzahl zulässiger Wohneinheiten soll sichern, dass die im öffentlichen Verkehrsraum und auf den Grundstücken vorgehaltenen Stellplätze für den zu erwartenden Anwohner- und Besucherverkehr, auch bei Inanspruchnahme der geschaffenen Nachverdichtungsmöglichkeiten ausreichen. Weiterhin soll die Festsetzung sichern, dass die Struktur und Eigenart des Plangebietes und seiner näheren Umgebung im Hinblick auf die ländliche Siedlungsdichte erhalten bleibt. Eine Verträglichkeit der bisherigen Bebauung und der ermöglichten Neubauten soll gesichert werden.

7.6 Grünflächen

Der große, rückwärtige Freibereiche im Blockinnenbereich zwischen Rochusstraße, Jahnstraße, Gartenstraße und Kapellenweg ist prägendes Element der Siedlungsstruktur im Planungsgebiet. Diese Gartenzone wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Haus-/ Nutzgarten“ festgesetzt und gesichert.

In diesem Bereich ist eine Bebauung generell ausgeschlossen. Lediglich Anlagen, bis zu einer Größe von 40,0 m³ sind je Grundstück zulässig, sofern sie der Zweckbestimmung dienen. Damit soll den Eigentümern die Möglichkeit gewährt werden, im Rahmen der verfahrensfreien Vorhaben nach Landesbauordnung („Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten, wenn die Gebäude weder Verkaufs- noch Ausstellungszwecken dienen“, im Innenbereich bis 40 m³, Anhang zu § 50 Abs. 1 LBO, Nr. 1a), zweckdienliche Anlagen zu errichten. Die Bewirtschaftung und Pflege der Haus- und/oder Nutzgärten soll damit, durch z.B. Abstellschuppen oder Überdachungen, erleichtert werden. Ebenso können z.B. Freisitze in verträglichem Rahmen errichtet werden und die Aufenthaltsqualität innerhalb eines Gartens fördern. Auch Wegeführungen und Möblierungen im Rahmen der Gartengestaltung sind in diesen Bereichen gestattet.

Durch die Sicherung der zusammenhängenden rückwärtigen Freibereiche und gleichzeitiger Festsetzung von angrenzenden „Reinen Wohngebieten“, wird eine ruhige, lebenswerte Wohnlage gesichert.

Gleichzeitig wird sichergestellt, dass die Fläche, mit Ausnahme o.g. zweckdienlicher Anlagen, von Bebauung freigehalten wird. Wie der Planzeichnung zum Bebauungsplan sowie Kap. 6 „Planungskonzept“ zu entnehmen ist, zieht die Gemeinde weitere Nachverdichtungsmaßnahmen im Plangebiet und dessen Umfeld in Erwägung. So soll die Option einer eventuellen rückwärtigen Erschließung der Grundstücke aufgezeigt werden und die vorliegende Planung diese nicht grundlegend verhindern.

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

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.

Schutzgut	**Auswirkung aufgrund der vorliegenden Planung** (Schaffung von Bebauungsmöglichkeiten in 2. Baureihe)
Mensch	Der Mensch und seine Gesundheit stellen ein eigenes Schutzgut dar. Hierbei spielen neben den gesundheitlichen Aspekten auch gesellschaftliche und soziale Faktoren des menschlichen Zusammenlebens eine Rolle. Im Rahmen der Bauleitplanung wird der Mensch insbesondere durch Lärm und andere Immissionen beeinflusst. Zudem sind die Wohnqualität sowie die Erholungsfunktion von Bedeutung. Im vorliegenden Fall liegt das Plangebiet inmitten eines Siedlungsgebietes, geprägt von Wohnnutzung und sonstigen Nutzungen. Die Faktoren Erholung, Freizeit, Aufenthaltsqualität und Gesundheit spielen daher eine bedeutsame Rolle. Durch die geplante Erweiterung der Bebauungsmöglichkeiten der Grundstücke in zweiter Baureihe wird benötigter Wohnraum für Menschen und eine Wertsteigerung der Grundstücke geschaffen. Durch die Änderung zur baulichen Ausnutzung des Plangebietes, die der Bebauungsplan mit sich bringt, sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Die möglichen Dimensionen von zusätzlichen Baukörpern sind gebietsverträglich und maßvoll gestaltet, sodass die Aufenthaltsqualität auf den Grundstücken gewahrt wird. Die Nutzungen sind auch im Hinblick auf Immissionen verträglich.
Tiere und Pflanzen	Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits bauliche bzw. auch im Bereich der Grünflächen durch den Menschen genutzte Fläche. Um Sicherheit in Bezug auf den Artenschutz zu erlangen, wurde im Plangebiet eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP) durchgeführt und entsprechende Festsetzungen daraus abgeleitet. Unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse können damit ausgeschlossen werden. Auf dies ASVP wird an dieser Stelle verwiesen. In Ergänzung zur Bauleitplanung gelten die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Naturschutzgesetzes, deren Einhaltung durch die Bauherren im Zuge der Ausführungen sicherzustellen ist.
Boden	Der Boden ist ein wichtiger Bestandteil des Naturhaushaltes. In Bezug auf das Schutzgut sind insbesondere seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften und deren Beeinträchtigung bei Vorhaben von Bedeutung. Eine gewisse Vorbelastung des Schutzgutes ist durch bestehende Versiegelungen gegeben. Darüber hinaus ist durch die geplante

Schutzgut	**Auswirkung aufgrund der vorliegenden Planung** (Schaffung von Bebauungsmöglichkeiten in 2. Baureihe)
	zusätzliche Bebauung und die anstehenden Baumaßnahmen, verbunden mit Abgrabungen, Aufschüttungen, Verdichtung etc., mit Beeinträchtigungen zu rechnen. Baubedingte Beeinträchtigungen sind dabei temporär und mit Beendigung der Baumaßnahmen zu beseitigen. Im Übrigen wird durch Festsetzungen zu Oberflächenbelägen und Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen der langfristige Versiegelungsgrad optimiert und der weitestgehend Erhalt der Bodenfunktionen sichergestellt.
Wasser	Beim Schutzgut Wasser wird zwischen dem oberflächennahen Grundwasser und den natürlich entstandenen Oberflächengewässern unterschieden. Innerhalb des Plangebietes kommen weder anthropogen geschaffene noch natürlich entstandene Oberflächengewässer vor. Auch befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches keine Überschwemmungs- oder Wasserschutzgebiete. Ein hoher Versiegelungsgrad führt zum nachhaltigen Verlust an Infiltrationsfläche und damit verbunden zu einem erhöhten Oberflächenabfluss sowie Verringerung der Grundwasserneubildung. Die zusätzliche Versiegelung im Vergleich zum vorherigen Versiegelungsgrad durch neue Gebäude trägt zwangsläufig zu einer Erhöhung der Abflussmenge bei. Durch Festsetzungen bzgl. sickerfähigen Bodenbelägen, Dachbegrünung etc. steuert der Bebauungsplan entgegen, sodass maßgebliche Beeinträchtigungen von Grundwasser nicht zu erwarten sind. In Ergänzung sind die Bestimmungen des Wasserrechts bei Bauvorhaben zu beachten.
Klima und Luft	Das Schutzgut Klima und Luft spielt für den Naturhaushalt und im vorliegenden Plangebiet auch für dessen Funktion eine bedeutsame Rolle. Durch die ermöglichten Bauvorhaben in zweiter Baureihe sind weder innerhalb des Plangebietes noch im Bereich der umgebenden Bestandsbebauung Veränderungen des bisherigen siedlungsklimatischen Qualitätsniveaus zu erwarten. Von der Nutzung sind keine das übliche Maß übersteigenden Emissionen oder Erhöhungen der Lufttemperatur zu erwarten. Durch Festsetzungen zu Grünflächen, Dachbegrünung etc. schafft der Bebauungsplan gewisse Vorgaben, die sich positiv auf das Klima auswirken.
Landschaftsbild	Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage Bad Mingolsheims, inmitten dem Siedlungsbereich. Die bestehende Siedlungsfläche wird nicht weiter ausgedehnt, sondern die möglichen Neubauten nachverdichtend zwischen bebaute Bereiche positioniert. Bzgl. Höhe der Gebäude wird sichergestellt, dass sich die Neubauten dem Bestand unterordnen. Somit sind keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	Eine weitere Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern ist nicht bekannt. Sollten sich Hinweise auf das Vorhandensein von Kultur- und sonstigen Sachgütern ergeben, sind die entsprechenden Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.
Wechselwirkungen	Aus den Wechselwirkungen ergibt sich keine zusätzliche negative Bedeutung bzw. Gefährdung von Funktionen des Naturhaushaltes.

Bzgl. der Festsetzungen, die der vorliegende Bebauungsplan enthält, wird auf Kap. 5 dieser Begründung (Artenschutz) Bezug genommen. Die Festsetzungen beruhen u.a. auf der durchgeführten artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASVP).

7.7.1 Bauzeitenbeschränkung

Gemäß den Ergebnissen der ASVP, aber auch Sinne des allgemeingültigen Artenschutzes werden in den Bebauungsplan Festsetzungen zu Bauzeitenbeschränkung für Baufeldräumungen und Rodungen getroffen. Demnach sind diese Maßnahmen nur außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. in den Wintermonaten zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, zulässig. Hiermit wird die Tötung und Störung von Brutvögeln während der Brutzeit vermieden.

7.7.2 Nistkästen in Neubauten

Zum Erhalt des Nistpotenzials wird in der ASVP empfohlen, in jeden Neubau mindestens zwei Nisthilfen für Höhlenbrüter baulich zu integrieren. Dies wird im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Hintergrund dieser Festsetzung ist, dass die Gärten im Plangebiet in Teilen kleinräumig stark strukturiert sind und Nistmöglichkeiten für Freigehölz- und Höhlenbrüter bieten. Aufgrund der stark isolierten innerörtlichen Lage und die nutzungsbedingte erhebliche Störung im Bestand, kann ein Vorkommen sensibler Arten zwar mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, jedoch ist ein Vorkommen allgemein verbreiteter störungstoleranter Arten zu erwarten. Durch den Verlust einzelner Nistplätze dieser Arten wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht gefährdet. Mit den Nistmöglichkeiten wird jedoch vorbeugend gesichert, dass das Habitatpotenzial für Höhlenbrüter erhalten bleibt.

7.7.3 Außenbeleuchtung

Durch nächtliche Beleuchtung werden nachtaktive Fluginsekten angezogen, wodurch sie ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume verlassen. Die Lichtquellen können dabei schädlich für Insekten sein oder diese zur leichten Beute für größere Tiere machen. Daher sind im Plangebiet nur insektenfreundliche Außen- und Werbebeleuchtungen zulässig. Diese zeichnen sich durch gelbes Licht (Natriumdampflampen) oder warmweiße LED-Leuchten mit insektendichten Gehäusen aus. In Versuchen zeigte solche Beleuchtung deutlich geringere Lockwirkungen auf nachtaktive Insekten.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan fest, dass die Außenbeleuchtung technisch auf eine der Nutzung angepasste Zeitdauer zu beschränken ist. Dies kann durch z.B. Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder gewährleistet werden. Ebenso sind die Leuchtkegel der Lampen in gerichteter Form auszuführen, d.h. nach unten abstrahlend gezielt auf die Nutzflächen auszurichten. Die Festsetzung dient der Verminderung der Störwirkung auf Mensch und Tier durch „Lichtverschmutzung“ in der natürlichen Dunkelheit.

7.7.4 Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken

Lichtschächte, Regenfallrohre und ähnliche Bauwerke können für Kleintiere im Plangebiet eine Falle darstellen. Daher sieht der Bebauungsplan vor, dass solche Öffnungen kleintier- und vogelsicher abzudecken bzw. auszuführen sind.

7.7.5 Oberflächenbelag von Wegen und Stellplätzen

Der Oberflächenbelag von Stellplätzen, Hofflächen sowie von freigeführten Fußwegen ist mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge dient dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit der Maßnahme soll die negative Auswirkung auf die Grundwasserneubildung sowie die Bildung von Hochwasserspitzen reduziert werden. Auch dient die Festsetzung dazu, den Auswirkungen der in Anspruch genommenen Grundflächen auf die Funktionen des Bodens (z.B. Filterung, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Pflanzenstandort) entgegenzusteuern. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Fahrgassen, u.a. im Sinne eines vorbeugenden Schallschutzes.

7.7.6 Weitere artenschutzrechtliche Untersuchungen

Wie der ASVP zu entnehmen ist, bieten Bäume im Garten der Rochusstraße 8 im Plangebiet Quartierpotenzial als Tagesquartier oder ggf. als Wochenstube von Fledermäusen. Eine tatsächliche Nutzung der Höhlen ist aufgrund der anthropogenen Störung zwar unwahrscheinlich, kann aber nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Da der Bebauungsplan lediglich einen planungsrechtlichen Rahmen um größtenteils bestehende Bebauung sichert, konkrete private Bauvorhaben und deren Ausmaße zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes jedoch noch nicht im Detail bekannt sind, werden diese weitergehende Untersuchungen und eventuelle Vermeidungsmaßnahmen per Festsetzung auf das Bauvorhaben übertragen.

Dementsprechend beinhaltet der Bebauungsplan eine textliche Festsetzung, die besagt, dass vor Neubau-, Abriss- oder Umbaumaßnahmen weitere artenschutzrechtliche Untersuchungen zu Fledermäusen erforderlich sind und diese im Zuge der Bauanträge mit der zuständigen Baurechtsbehörde und Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind.

7.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Mit dem Bebauungsplan 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 derzeit an keine öffentliche Verkehrsfläche grenzt, dauerhaft zu sichern, setzt der Bebauungsplan fest, dass Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Hinterlieger zu sichern sind. Über den Bebauungsplan hinaus, kann in diesen Fällen zur Sicherung der Erschließung (auch) die

Eintragung einer Baulast erforderlich sein. Der Bebauungsplan nennt weiterhin angemessene Richtwerte zur Breite und lichten Höhe dieser Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, wobei diese im Einzelfall, in Anpassung an die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten, variieren können.

7.9 Gebiet, für das bei der Errichtung von Gebäuden technische Maßnahmen für die Erzeugung von Strom, Wärme und Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

7.9.1 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie

Im Zuge der planungsrechtlichen Festsetzungen erfolgt die Vorgabe 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, CO^2-Emmissionen 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.

Bzgl. der Definition nutzbarer Dachflächen sind die Bestimmungen der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) über geeignete Dachflächen heranzuziehen.

8. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften

8.1 Äußere Gestalt baulicher Anlagen

8.1.1 Dachgestaltung

Im straßenseitigen Grundstücksbereich, dem WR I, und dem weiteren Verlauf der Rochusstraße bestehen vielfältige Dachformen. Aus diesem Grund wird in diesem Bereich auf die Festsetzung einer Dachform verzichtet und im Falle von baulichen Veränderungen, den Eigentümern Flexibilität gewährt. Innerhalb des Straßenzugs prägend ist jedoch eine mittlere bis starke Dachneigung, welche zum Erhalt des Straßenbildes festgesetzt wird. Es erfolgt die Festsetzung einer Mindestneigung von 25° und einer Maximalneigung von 45°, gemäß dem gebauten Bestand.

In zweiter Baureihe beabsichtigt die Gemeinde eine Unterordnung der Dächer, um eine Staffelung von der ersten zur zweiten Baureihe zu erreichen. Hier sollen nur Flach- und Pultdächer bis zu 10° gewährt werden. Auch im Sinne des Klima- und Naturschutzes sollen Dachbegrünungen umgesetzt werden, für welche eine flachere Neigung von Vorteil ist.

Dem Hauptdach untergeordnete Nebendachflächen von Hauptgebäuden (z.B. von Anbauten, Dachgauben, Erker) dürfen geringere Dachneigungen aufweisen. Hiermit soll für Dachnebenflächen, insbesondere im Falle des WA I, mehr Flexibilität gewährt werden.

Die Beschränkung der möglichen Dachgestaltungen von Garagen und Carports soll ausufernde Bauformen verhindern und zusätzlich den Anteil der begrünten Dachflächen vergrößern.

Die Festsetzungen in Bezug auf die Dacheindeckungen dienen der Vermeidung von Blendwirkung durch reflektierende Dachflächen.

Mit der Festsetzung zu Dachaufbauten sollen diese flexibel 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 trotzdem 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.

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 nahekommen auszuschließen. Werbeanlagen mit Licht und Booster sind zusätzlich unzulässig, um unnötige Lichtverschmutzung mit Störwirkungen auf Mensch und Tier zu vermeiden.

8.3 Grundstücksgestaltung

8.3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Zur Vermeidung von Hitzeinseln und Verbesserung des lokalen Kleinklimas sollen nicht überbaute Flächen begrünt werden. Dabei ist maßgebend, dass der Gesamteindruck der Flächen durch „Grün“ geprägt wird. Als Grünflächen kommen deshalb einfache Rasenflächen, gärtnerisch angelegte Flächen, aber auch wildes Grün in Betracht. Mit Bäumen und Sträuchern bepflanzte Flächen sind ebenfalls Grünflächen. Eine Grünfläche liegt auch dann vor, wenn sie teilweise mit befestigten Flächen durchsetzt ist.

Die flächenhafte Verwendung von Stein-/ Kies-/ Split- und Schotter ist damit nicht zu vereinbaren und mit Ausnahme einer Hausumrandung entsprechend ausgeschlossen.

Die Bestimmung dient dem öffentlichen Interesse an einer ansprechenden Gestaltung des Orts- und Straßenbildes sowie an einer Durchgrünung des Gebietes aus Gründen der Gesundheit, des Landschaftsbildes und des Umweltschutzes. Mit der Festsetzung werden die geltenden Bestimmungen der Landesbauordnung aufgegriffen und nochmals verdeutlicht.

8.3.2 Einfriedungen

Mit der Festsetzung einer straßenseitig maximalen Einfriedungshöhe von 0,80 m wird – vor allem im vorliegenden Plangebiet mit einem Eckgrundstück – 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.

8.4 Stellplatzverpflichtung

Im Zuge der örtlichen Bauvorschriften erfolgt eine Ergänzung über die Stellplatzverpflichtung gem. § 74 Abs. 2 LBO. Vorab des Inkrafttretens des Bebauungsplanes greift die Landesbauordnung mit ihrer aktuellen Bestimmung über einen Stellplatz je Wohneinheit.

Im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen nach § 37 Abs. 1 LBO erhöht. Konkret sollen bei der Errichtung von Wohngebäuden 2 Pkw-Abstellplätze pro Wohneinheit, deren Wohnfläche 50 m² beträgt oder übersteigt, 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.

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 Bereich Rochusstraße 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.

Die Festsetzung greift jedoch erst ab einer Wohnfläche von mindestens 50 m². Kleinere Wohneinheiten, welche häufig nur durch ein oder zwei Personen bewohnt werden, sollen hiervor ausgenommen werden.