



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

für den Bereich

„Herrengarten“

Begründung gemäß § 2a BauGB

Stand: 25.03.2019

kommunalPLAN
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen
Tel.: 07461 / 73050
e-mail: info@kommunalplan.de

Proj. 1759

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeines	3
1.1	Ziele und Anlass des Bebauungsplanverfahrens	3
1.2	Lage des Plangebietes / Geltungsbereich	3
1.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
1.4	Bebauungsplanverfahren	5
2	Konzeption der Planung.....	5
2.1	Städtebauliches Konzept	5
2.2	Bebauungsstruktur	6
2.3	Erschließungskonzept.....	6
2.4	Ver- und Entsorgungskonzept	7
3	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	8
3.1	Art der baulichen Nutzung	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung	8
3.3	Bauweise.....	8
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche	8
3.5	Stellplätze und Garagen.....	8
3.6	Nebenanlagen.....	8
3.7	Verkehrsflächen	9
3.8	Abstand zum Friedhof.....	9
3.9	Grünordnerische Festsetzungen.....	9
3.10	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	9
4	Örtliche Bauvorschriften	9
4.1	Dacheindeckung	9
4.2	Nebenanlagen.....	9
4.3	Stellplatznachweis.....	10
4.4	Einfriedungen, Stützmauern, Aufschüttungen	10
4.5	Freiflächengestaltung.....	10
5	Umweltbelange.....	10
6	Bodenordnung	10
7	Städtebauliche Daten.....	10

Anlagen:

- *Brutvogelerfassung, Büro Arcus, Bräunlingen vom 28.09.2018*
- *Naturschutzrechtliche Ersteinstufung, Gemeindeverwaltungsverband, Donaueschingen vom 27.11.2018*
- *Schalltechnische Stellungnahme TÜV-Süd, Filderstadt vom 18.12.2017*
- *Baugrund-Gutachten Büro Geotech, Rottweil vom 17.05.2018*

1 Allgemeines

1.1 Ziele und Anlass des Bebauungsplanverfahrens

In Bad Dürkheim besteht eine große Nachfrage nach Einfamilienhaus-Bauplätzen. Um der Abwanderung wohnungssuchender Einwohner entgegen zu wirken und um neue Familien ansiedeln zu können, sollen daher neue Wohnbauflächen bereitgestellt werden.

Im Bereich südlich und östlich verfügt die Stadt über potentielle Flächen, die kurzfristig als Bauland entwickelt werden können.

Dazu hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 07.03.2018 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Herrengarten“ gefasst.

Mit der Aufstellung verfolgt die Stadt Bad Dürkheim insbesondere folgende Ziele:

- Reduzierung des Nachfragedrucks nach Wohnbauland
- Schaffung von innenstadtnahen Bauplätzen in flächensparendem Zuschnitt
- Beitrag zum Entwicklungsziel „Innenentwicklung“ durch Aktivierung von Restflächen im Siedlungsraum
- orientierungsleichte und ökonomische Erschließung
- Vermeidung von Verkehrsbelastungen und Durchgangsverkehren
- Grünraumvernetzung und Einbindung in das Freiraumgefüge
- Ausgleich für ökologisch wertvolle Strukturen.

1.2 Lage des Plangebietes / Geltungsbereich

Das ca. 1,3 ha große Plangebiet befindet sich am westlichen Bebauungsrand von Bad Dürkheim.

Der Geltungsbereich grenzt an den Friedhof mit zwei Seiten an. Im Osten ergänzt eine Bauzeile die Bebauung an der Scheffelstraße. Im Süden wird die Bebauung „Am Bildstöckle“ erweitert.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist folgender Zeichnung zu entnehmen.



Lage des Plangebietes im Katasterauszug

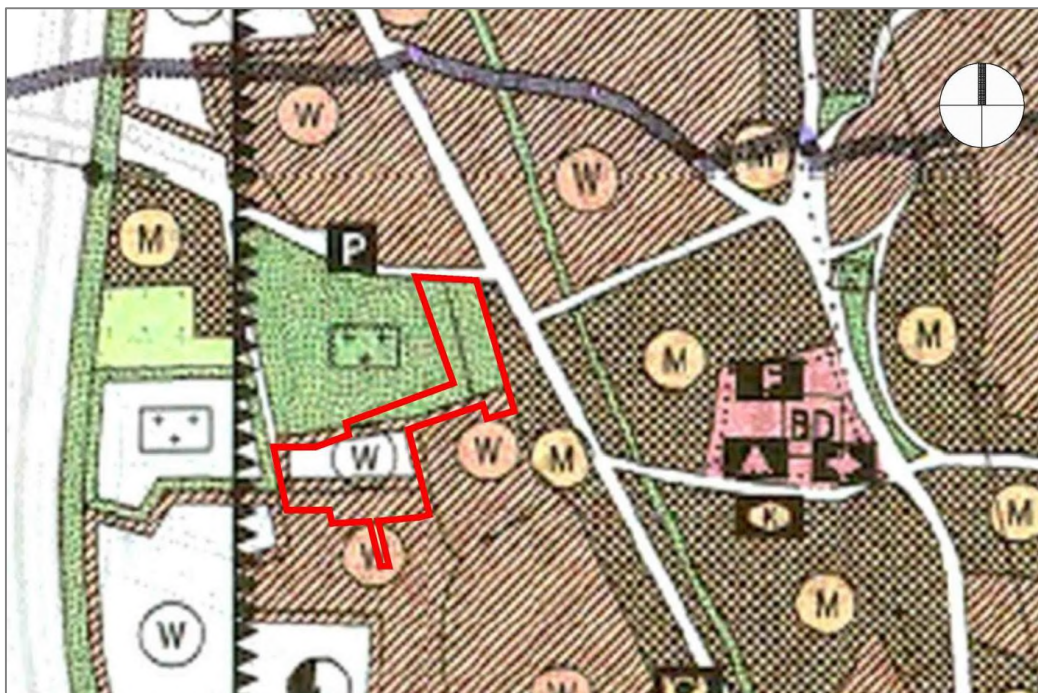


Lage des Plangebietes im Luftbild (Quelle Stadt BD)

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von Bad Dürrhein wurde mit Erlass vom 22.06.1998 vom Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis genehmigt.

Zur Zeit befindet sich der Flächennutzungsplan in Neuaufstellung. Der Planungsraum des Bebauungsplans „Herrengarten“ erstreckt sich gemäß nachfolgendem Flächennutzungsplan-Ausschnitt auf ausgewiesene öffentliche Grünfläche (Friedhof), Wohnbauflächen im Innenbereich wie auch einer Wohnbau-Entwicklungsfläche.



Ausschnitt FNP Bad Dürrhein mit Bebauungsplan-Abgrenzung

Demnach kann der Bebauungsplan „Herrengarten nicht als aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans entwickelt angesehen werden.

1.4 Bebauungsplanverfahren

Die Planaufstellung erfolgt aufgrund der fehlenden Voraussetzungen des Flächennutzungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB.

Mit dem Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Der Planungsraum weist den Charakter eines Außenbereichs auf, der an den bebauten Ortsrand anschließt.

Die Größe der möglichen Grundfläche i.S.d. § 13a Abs. 1 S. 2 BauGB beträgt vorliegend rd. 3.800 m² und liegt damit unter dem Schwellenwert von 10.000 m². Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat- und EU-Vogelschutzgebieten oder sonstigen Schutzgebieten bestehen ausweislich der vorliegenden Umweltgutachten (Anlagen) nicht. Der Bebauungsplan bereitet keine Vorhaben vor, für die eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Überdies ist im beschleunigten Verfahren ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, nicht erforderlich. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Bei Anwendung des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des FNP abweicht, auch aufgestellt werden bevor der FNP geändert oder ergänzt wird. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Das Bebauungsplan-Verfahren erfolgt nach folgendem Ablauf.

GR-Aufstellungsbeschluss		22.03.2018
GR-Entwurfsfeststellung und Offenlagebeschluss		13.12.2018
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss und der frühzeitigen Informationsmöglichkeit sowie der Öffentlichkeitsbeteiligung		10.01.2019
Frühzeitige Öffentlichkeits-Information	vom	10.01.2019
	bis	18.01.2019
Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung nach § 3 (2); § 4 (2) BauGB	vom	21.01.2019
	bis	22.02.2019
GR-Abwägung und Satzungsbeschluss		...
Rechtskraft durch öffentliche Bekanntmachung		...

2 Konzeption der Planung

2.1 Städtebauliches Konzept

Zur Vorbereitung des Bebauungsplans wurden verschiedene Konzepte zur städtebaulichen Entwicklung erarbeitet.

In Abstimmung mit dem Gemeinderat wird die nachfolgend abgebildete Planvariante 9 Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans „Herrengarten“.

Es sind zwei Erschließungsbereiche – Nord und Süd – vorgesehen, die durch eine öffentliche Grünfläche mit Wegeführung miteinander verbunden werden.

Der nördliche Siedlungsbereich mit ca. 6 Bauplätzen wird mit einer Stichstraße, mit Wendeanlage über den Friedhofweg, erschlossen.

Der südliche Planungsraum mit ca. 11 Baugrundstücken wird an die Straße „Am Bildstöcke“ angebunden. Ein zentraler Quartiersplatz mit öffentlichen Stellplätzen dient auch als Wendeanlage.

Die notwendige Abstandsfläche zum Friedhof wird mit den geplanten Baukörpern eingehalten. Diese Freihaltezone wird als öffentliche Grünanlage mit Baumanpflanzungen ausgewiesen.



Städtebaulicher Entwurf Variante 11

2.2 Bebauungsstruktur

Der städtebauliche Entwurf erfüllt die Voraussetzungen für die individuelle Einfamilienhaus-Bebauung auf flächenreduzierten Grundstücken.

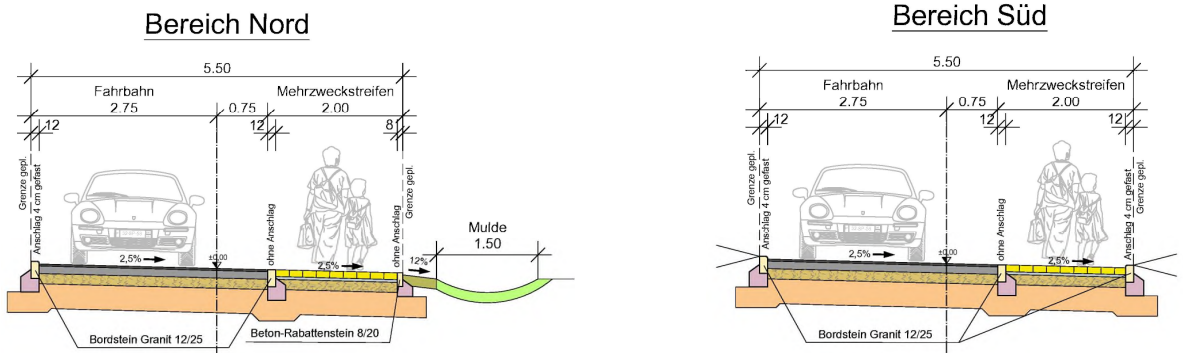
Auf zwei Bauflächen sind Kettenhäuser mit einseitiger Grenzbebauung vorgesehen. Diese Bauweise wird einer Bebauung mit Doppelhausformen wegen der besseren Vermarktbarkeit vorgezogen.

Die städtebauliche Gliederung und Körnung orientiert sich an der vorhandenen Umgebungsbebauung.

2.3 Erschließungskonzept

Die Erschließungsstraßen werden mit einer Breite von 5,50 m als Mischverkehrsflächen ausgelegt. Aufgrund der fehlenden Durchfahrtmöglichkeiten können sich alle Verkehrsarten gleichberechtigt auf den Straßenflächen bewegen (verkehrsberuhigte Zonen).

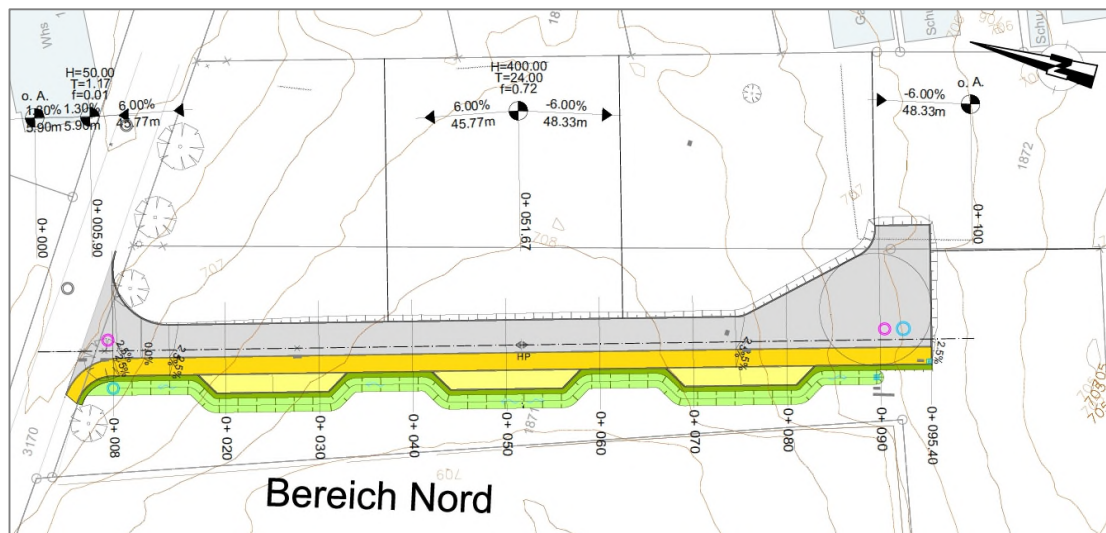
Für den Fuß- und Radverkehr ist eine attraktive Durchlässigkeit zwischen Am Bildstöckle und dem Friedhofsweg vorhanden.



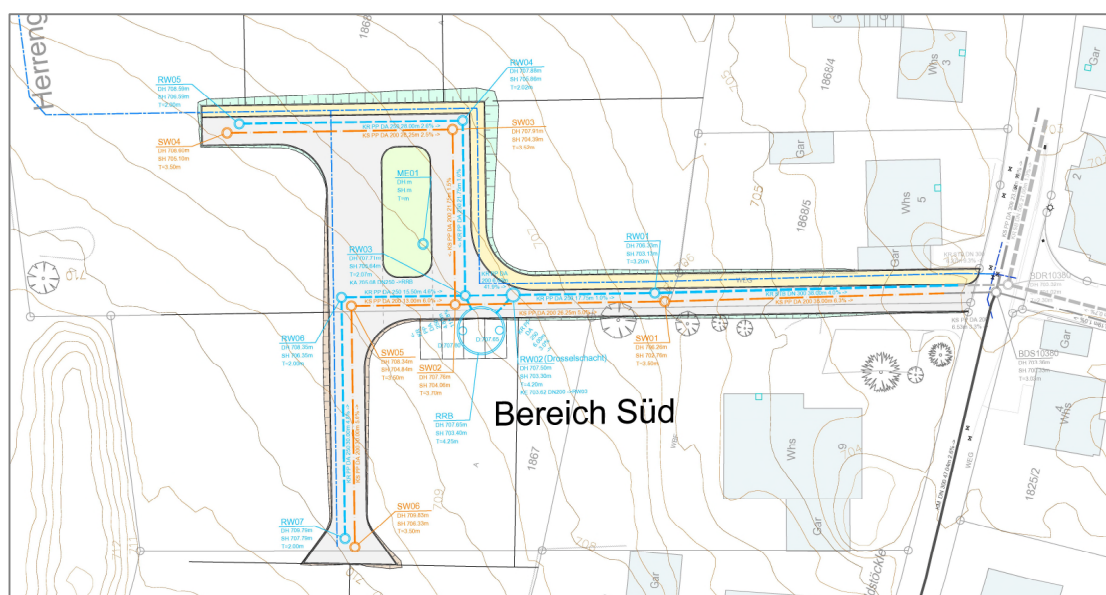
Vorplanung Straßenquerschnitte Büro Greiner

2.4 Ver- und Entsorgungskonzept

Durch das Büro Greiner wurde ein Konzept zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes erarbeitet.



Erschließungsbereich „Nord“ – Parken und Grabenführung – Büro Greiner



Erschließungsbereich „Süd“ – Kanalisation – Büro Greiner

2.5 Öffentliches Parken

Der Bedarf an Besucher-Stellplätzen im öffentlichen Raum ist auch wegen des angrenzenden Friedhofverkehrs für das Baugebiet von Bedeutung.

Vorgesehen sind daher, im nördlichen Abschnitt 6 Stellplätze und im südlichen Abschnitt 5 öffentliche Stellplätze.

Durch verkehrsrechtliche Anordnungen können weitere öffentliche Stellplätze im Straßenraum markiert werden.

3 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Stadt Bad Dürrhein stehen derzeit kaum noch freie Wohnbaugrundstücke zur Vergabe zur Verfügung.

Das Neubaugebiet soll ausschließlich für Wohnzwecke genutzt werden. Daher sind weitere, im Allgemeinen Wohngebiet zulässige bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen bzw. nur eingeschränkt erlaubt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung gilt im gesamten Baugebiet. Dies betrifft die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen.

Im Sinne einer flächensparenden Bauweise ist die Grundflächenzahl mit der Obergrenze nach BauNVO von GRZ 0,4 festgesetzt.

Vorgesehen ist eine Bautypologie von freistehenden Einfamilienhäusern und Kettenhäusern mit jeweils max. 2 Vollgeschossen.

Die zulässigen Firsthöhen lassen einen Dachgeschossausbau zu.

Alle zulässigen Gebäudehöhen beziehen sich auf die im Planteil für jedes Baugrundstück festgesetzte Rohfußbodenhöhe (EFH).

3.3 Bauweise

Vorgesehen ist eine offene Bauweise für Einfamilienhäuser, die sowohl freistehend oder als Doppelhäuser ausgeführt werden können.

Im Baufenster WA 3 sind zwei Bauplätze für Kettenhäuser mit einseitiger Grenzbebauung ausgewiesen. Dies ist ein Beitrag zum flächensparenden Bauen.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Den Bauherren sollen notwendige Spielräume zur Grundstücksorganisation eingeräumt werden.

Die festgesetzten Baufenster stellen eine städtebauliche Ordnung sicher, wodurch die öffentlichen Räume gefasst werden.

3.5 Stellplätze und Garagen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen, Carports und Nebenanlagen auch außerhalb der Baufenster zulässig. Damit wird sichergestellt, dass eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen auf den Wohngrundstücken entsteht. Dem dient auch der festgesetzte Mindestabstand von 5,50 m zwischen Straßenraum und Garagen- bzw. Carportzufahrt.

3.6 Nebenanlagen

Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen über 25 m³ wie z.B. Gartenhäuser dürfen nur innerhalb der Baufenster errichtet werden. Dadurch sollen die unversiegelten Gartenbereiche vor und hinter den Gebäuden von weiterer Bebauung freigehalten werden.

3.7 Verkehrsflächen

Im Plangebiet ist eine ruhige, geschwindigkeitsreduzierte Mischverkehrsnutzung vorgesehen.

Öffentliche Parkplätze, Fuß- und Radwege sowie Verkehrsgrünflächen sind im Planteil dargestellt.

3.8 Abstand zum Friedhof

Gemäß Bestattungsgesetz wird eine 10 m Zone als Abstand baulicher Anlagen zum Friedhof festgesetzt.

3.9 Grünordnerische Festsetzungen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen, Pflanzeralternungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprechen den Empfehlungen und werden im Umweltbeitrag näher erläutert. Sie sichern u.a. eine Mindestbegrünung im Plangebiet und berücksichtigen Ausgleichsmaßnahmen für vorhandene schützenswerte Naturgüter.

3.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Durch das Büro TÜV-Süd wurde eine schalltechnische Stellungnahme im Rahmen der Lärmaktionsplanung von Bad Dürrhein erstellt.

Enthalten ist eine Untersuchung zur Auswirkung des Verkehrslärms der B27 / B33 auf das Baugebiet „Herrengarten“.

Es zeigt sich, dass ohne Lärmschutzwand die Orientierungswerte tags für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) überschritten werden.

Im Nachtzeitraum zeigt sich ein vergleichbares Bild in Bezug auf den Orientierungswert von 45 dB(A).

Im Bebauungsplan werden daher Festsetzungen für passiven Schallschutz aufgenommen.

Das Bebauungsplangebiet „Herrengarten“ befindet sich im östlichen Teil im Lärmpegelbereich II und im westlichen Bereich im Lärmpegelbereich III. Die hier in der DIN 4109 /3/ genannten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile von 30 dB bzw. 35 dB werden in der Regel bei Einhaltung der aktuellen Energieeinsparverordnung erreicht. Da die Orientierungswerte für ein Mischgebiet von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) nicht überschritten werden, ist eine natürliche Belüftung der Räume möglich.

4 Örtliche Bauvorschriften

4.1 Dacheindeckung

Über Vorgaben zur Dacheindeckung soll verhindert werden, dass ortsfremde und untypische Materialien und Farbgebungen für die das Orts- und Landschaftsbild prägenden Dächer verwendet werden und einzelne Gebäude so zu Fremdkörpern im Gefüge des gewachsenen Orts- und Landschaftsbildes werden. Die zulässigen Materialien und Farbgebungen orientieren sich folglich an den regionstypischen Gestaltungsmerkmalen. Durch die Begrenzung des Farbspektrums auf grau bzw. anthrazit bis schwarz oder rot bis rotbraun kann über die Dächer ein harmonischer städtebaulicher Zusammenhalt der Neubauten unterstützt werden.

4.2 Nebenanlagen

Durch Bestimmungen zu den Standorten und Anforderungen an die Gestaltung der Nebenanlagen sowie der Standorte von Müllbehältern soll eine geordnete und

verträgliche Einbindung in das Wohngebiet auch hinsichtlich der Funktion des öffentlichen Raumes unterstützt werden.

4.3 Stellplatznachweis

Ein erhöhter Stellplatznachweis wird festgesetzt, um den Parkierungsdruck im öffentlichen Raum einzudämmen bzw. um dem zu erwartenden Pkw-Aufkommen durch ausreichend private Stellplätze auf den Grundstücken gerecht zu werden.

Durch die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf 1,5 Stellplätze sollen Störungen des fließenden Verkehrs durch den ruhenden Verkehr innerhalb des Gebietes reduziert werden. Die Erfahrung zeigt, dass in Wohngebieten von Stadtteilen ein hoher Versorgungsgrad mit privaten Kraftfahrzeugen besteht. Die zusätzliche Errichtung von Stellplätzen auf den privaten Grundstücksflächen ist - unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Grundstücksgrößen - als zumutbar zu betrachten und gegenüber der Gewährleistung des Verkehrsablaufes im gesamten Gebiet geringer zu gewichten.

4.4 Einfriedungen, Stützmauern, Aufschüttungen

Durch die Begrenzung der Höhe von Einfriedungen soll eine Offenheit und Transparenz in Bezug auf die Gestaltung der Grundstücke insbesondere zum öffentlichen Raum hin gefördert werden.

4.5 Freiflächengestaltung

Diese Festsetzungen dienen als Beitrag zur Begrünung des Plangebietes zum einen der Minderung oder Vermeidung von Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung und zur Inwertsetzung des Landschafts- und Stadtbildes innerhalb des Baugebiets. Zum anderen führen begrünte Grundstücksflächen zu einer Aufwertung des Schutzgutes Boden durch Offenhalten von Flächen vor Versiegelung und Überbauung.

Der Ausschluss von Kies- und Schotter bedeckten Flächen („Schottergärten“) dient der Sicherstellung des beabsichtigten grüngestalterischen Konzepts, Förderung der Artenvielfalt und Vermeidung monofunktionaler Flächen.

5 Umweltbelange

Im vorliegenden Verfahren ist die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Biotope, Fauna, Boden und Wasser sowie das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Hierfür wurde durch das Umweltbüro Dr. Bronner ein Umweltbeitrag erarbeitet, der den Bebauungsplan-Unterlagen beigelegt ist.

6 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung des Plangebietes nicht erforderlich. Die notwendigen Flächen sind im Eigentum der Stadt.

7 Städtebauliche Daten

Allgemeines Wohngebiet	ca. 9.497 m ²
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1.963 m ²
<u>öffentliche Grünfläche</u>	<u>ca. 1.883 m²</u>
Fläche des räumlichen Geltungsbereichs	ca. 13.343 m²

Aufgestellt: Tuttingen, 25.03.2019
kommunalPLAN GmbH