

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Planaufstellung gem. § 2 (1) BauGB

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Maudach gemäß § 75 (2) GemO am	15.11.2022
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	vorgesehen am 12.12.2022
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt..... am	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	
Offenlagebeschluss am	
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt am	
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	bis
Information/Anhörung Ortsbeirat Mundenheim gemäß § 75 (2) GemO am	
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 301a „Birkenstraße“ erstreckt sich auf unbeplanten Innenbereich gemäß §34 BauGB mit einer Größe von rund 26.500 m². Er dient der Steuerung und Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB. Die im Bebauungsplan festzusetzende zulässige Grundfläche wird insgesamt weniger als 20.000 m² betragen. Auch gibt es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter sowie dafür, dass bei der Planänderung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen können somit die Verfahrenserleichterungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 + 3 BauGB in Anspruch genommen. Auf eine frühzeitige Bürger- und Trägerbeteiligung (gem. § 3, Abs. 1 und § 4, Abs. 1 BauGB) kann verzichtet werden. Die Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belang erfolgt nach § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) und § 4, Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange). Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

2 ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen

Stand: 12.08.2022

Baugesetzbuch

(BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674).

Baunutzungsverordnung

(BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
Zuletzt mit Wirkung vom 23.06.2021 geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802).

Bundes-Bodenschutzgesetz

(BBodSchG)

vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502),
zuletzt mit Wirkung vom 04.03.2021 geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung

(BBodSchV)

vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554),
zuletzt geändert durch Art. 126 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).

Bundesimmissionsschutzgesetz

(BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274),
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362).

Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S.540),
zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).

Kreislaufwirtschaftsgesetz – Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen

(KrWG)

vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212),
zuletzt geändert durch Art. 20 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3436).

Planzeichenverordnung

(PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
zuletzt mit Wirkung vom 23.06.2021 geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802).

Wasserhaushaltsgesetz – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts

(WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),
zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 3901).

Denkmalschutzgesetz

(DSchG)

vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),
zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)

Gemeindeordnung

(GemO)

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21).

Landesbauordnung

(LBauO)

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).

Landesbodenschutzgesetz

(LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302),
zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.6.2020 (GVBl. S. 287).

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz

(LKrWG)

vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469).

Landesnaturschutzgesetz

(LNatSchG)

vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283),
zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).

Landeswassergesetz

(LWG)

vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist in Anlage 1 dargestellt und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Bergstraße
- im Südosten durch die Hindenburgstraße
- im Südwesten durch die südwestlichen Grenzen der Grundstücke mit den Flurstücknummern 1101/3, 1100, 1097/2, 1096/9, 1095/4, 1096/7, 1094/10, 1094/9, 1094/1, 1090/8, 1090/5, 1090/4, 1089/3 der Gemarkung Maudach

3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE und -GRUNDSÄTZE

3.1 Planungsanlass, -grundsätze und städtebauliches Erfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB

Das Plangebiet liegt unmittelbar südwestlich der Ortsmitte von Maudach. Zwischen Bergstraße, Hindenburgstraße und Birkenstraße ist es gekennzeichnet durch zweigeschossige Blockrandbebauung in offener oder einseitig grenzständiger Bauweise mit heterogener Grundstücksstruktur mit einzelnen sehr tief geschnittenen Grundstücken, die eine Tiefe von 70 m oder mehr aufweisen. Die übliche Bebauungstiefe der überwiegend giebelständigen Wohnbebauung entlang der Birkenstraße und Hindenburgstraße beträgt zwischen rund 10 und 20 m. Es gibt einige wenige Wohngebäude bis zu einer Bautiefe um 23 m. An der Bergstraße, wo die Häuser traufständig zur Straße stehen, liegt die Bautiefe bei rund 10 m bis maximal 17 m. Die Mehrzahl der Nebengebäude befindet sich in der vorderen Hälfte der zum Teil tiefen Grundstücke. Die Verdichtung ist in diesen vorderen Bereichen sehr hoch. Die hinteren Teile der meist schmal geschnittenen Grundstücke im Blockinnenbereich sind überwiegend gärtnerisch genutzt.

Im Plangebiet überwiegt die Wohnbebauung. An der Ecke Bergstraße / Hindenburgstraße ist noch ein landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden, die ehemalige Schweinehaltung wurde jedoch zwischenzeitlich aufgegeben. Ebenfalls an der Bergstraße befindet sich eine Filiale der Sparkasse sowie eine soziale Einrichtung. In der Birkenstraße stellt die Anlage eines Gewerbebetriebes für Montagebau einen baulichen Fremdkörper dar.

Derzeit existiert für das Plangebiet kein Bebauungsplan, so dass Bauvorhaben nach §34 BauGB beurteilt werden. Aufgrund der vorhandenen Bebauung – es existieren vereinzelt Wohngebäude in zweiter Reihe und zum Teil umfangreiche Nebengebäude bis tief in den Blockinnenbereich hinein – ist nicht sichergestellt, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung im Rahmen der Genehmigung nach §34 BauGB erreicht werden kann. Da es zudem für Nebenanlagen bis zu einer gewissen Größe keine Bauantragspflicht gibt, ist hier nach § 34 BauGB auch bei solchen Vorhaben keine Steuerungsmöglichkeit vorhanden.

Es ist daher notwendig einen (einfachen) Bebauungsplan aufzustellen, der eine geordnete und verträgliche Entwicklung sicherstellt. Neben der Regelung der Bebauungstiefen und zum Maß der baulichen Nutzung sind auch Festlegungen zur Anzahl der Wohneinheiten und zu Stellplätzen sowie zur baulichen Gestaltung angebracht. Die Notwendigkeit zur Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird derzeit nicht gesehen.

3.2 Planungsziele

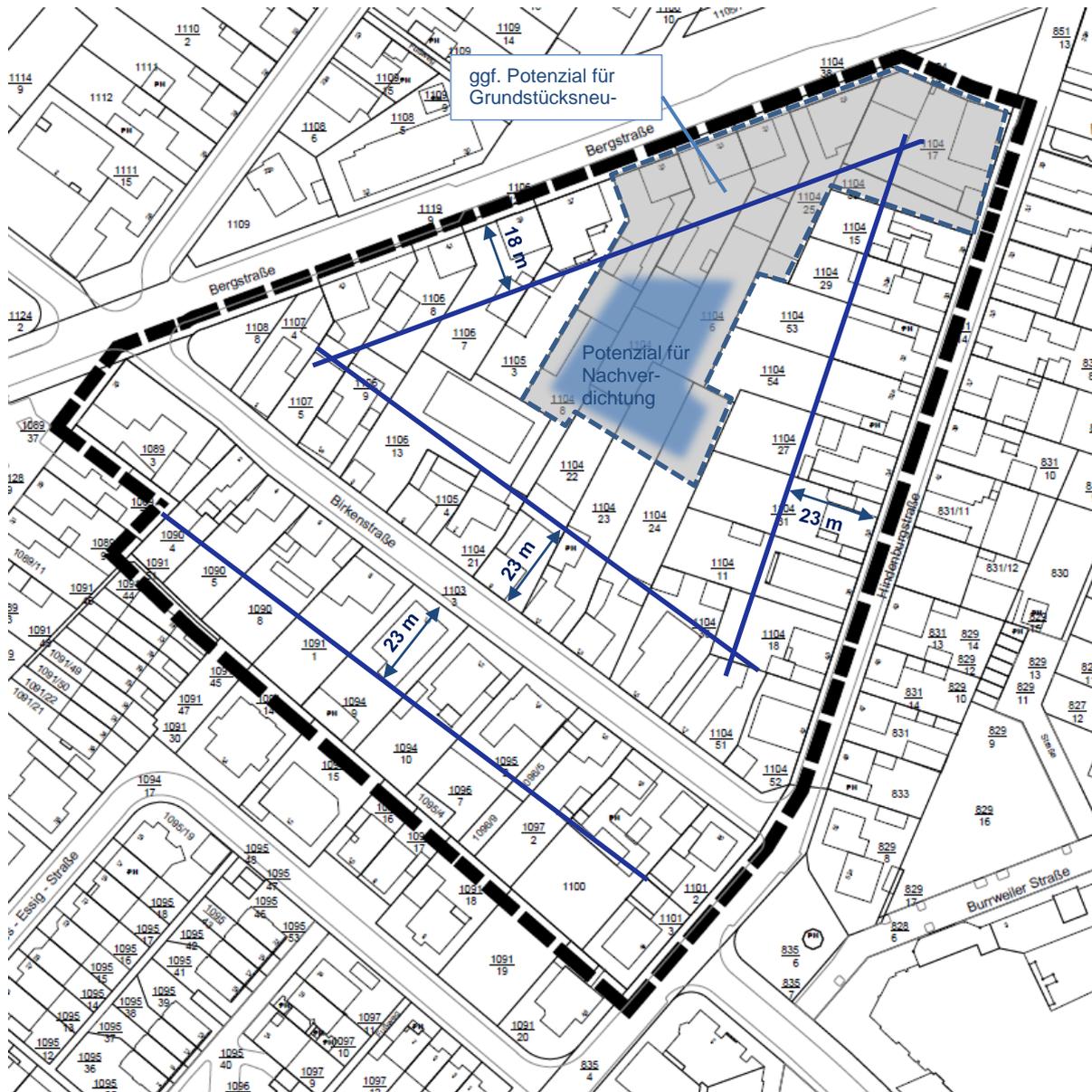
Das städtebauliche Ziel besteht darin, die Weiterentwicklung der vorhandenen Baustrukturen im Plangebiet in geordnete Bahnen zu lenken und eine ungesteuerte Entwicklung in den Blockinnenbereich hinein zu verhindern. Für einen begrenzten Bereich der sehr tief geschnittenen Grundstücke, der im nachfolgenden Lageplan gekennzeichnet ist, kann – die Bereitschaft der

Grundstückseigentümer vorausgesetzt - nach Aufgabe bestehender Nutzungen und Rückbau von baulichen Anlagen in Verbindung mit einer Grundstücksneuordnung eine behutsame nachbarverträgliche Nachverdichtung in Form von einigen wenigen Einfamilienhäusern in Betracht kommen. Eine gemeinsame Erschließung müsste über die Bergstraße erfolgen. Dies ist im weiteren Verfahren näher zu prüfen. Eine Zulässigkeit nach §34 BauGB wäre hierfür nicht gegeben, es muss dafür auf Basis eines konkreten städtebaulichen Entwurfs Baurecht geschaffen werden. Voraussetzung dafür ist jedoch umso mehr, dass die Verdichtung in den vorderen Grundstücksbereichen nicht weiter voranschreitet und auch dort ein angemessener Freiflächenanteil verbleibt bzw. gewährleistet ist.

Deshalb sollen - unabhängig von der zu prüfenden Option einer möglichen Innenentwicklung, für die dann eigens Regelungen zu treffen wären - für das Bebauungsplangebiet folgende konkreten Planungsziele gelten:

- Wohngebäude dürfen maximal bis zu einer Tiefe von 23 m, entlang der Bergstraße bis zu einer Tiefe von 18 m, jeweils gemessen von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.
- Die rückwärtigen Freibereiche der Grundstücke sollen möglichst von größeren Nebenanlagen frei bleiben. Stellplätze und Garagen sollen deshalb nur bis zu einer Tiefe von maximal 28 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden dürfen. Für die Zulässigkeit von sonstigen Nebengebäuden werden im weiteren Verfahren ebenfalls Regelungen geprüft.
- Es sollen Regelungen zur Sicherstellung einer Straßenrandbebauung getroffen werden. Abweichend davon soll auf der Südwestseite der Birkenstraße die Bauflucht künftig 3m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen.
- Weiterhin ist maximal zweigeschossige Bebauung mit ausbaubarem Dach vorgesehen. Orientiert an der das Gebiet prägenden Höhenentwicklung der Gebäude soll Die maximale Gebäudehöhe bei 11 m und die maximale Traufhöhe bei 6,50 m liegen.
- Es sollen maximal 2 Wohneinheiten in Wohngebäuden zugelassen werden. Ausnahmsweise kann eine dritte Wohneinheit in Betracht kommen, wenn der Nachweis der entsprechenden Zahl an Stellplätzen gewährleistet ist.
- Es sind zwei Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Bei Gebäuden mit mehr als einer Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.
- Die Breite der Grundstückszufahrten je Grundstück darf in der Summe nicht mehr als 50% der Grundstücksbreite oder max. 6m betragen.
- Das maximal zulässige Maß der Überbauung des Grundstücks wird geregelt werden, wobei grundsätzlich die für Wohngebiete übliche GRZ von 0,4 (für Hauptgebäude) angestrebt wird. 40 % des Grundstücks sollen von Bebauung frei bleiben. Aufgrund der im Bestand sehr unterschiedlichen Grundstücksgrößen müssen ggf. Ausnahmen ermöglicht werden.
- Als Dachform sollen für Hindenburgstraße und Bergstraße für Hauptgebäude symmetrische Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 45° vorgegeben werden. In der Birkenstraße sollen auch andere symmetrisch geneigte Dachformen, ausnahmsweise auch mit geringerer Neigung (insbes. bei Zelt- und Walmdächern), zugelassen werden. Ausnahmen für untergeordnete rückwärtige Anbauten und Nebengebäude sollen ermöglicht werden. Flachdächer, auch von Garagen, sollen begrünt werden.
- Als Einfriedungen für die entstehenden Vorgärten sollen entlang der Südwestseite der Birkenstraße nur Hecken und in Hecken integrierte Zäune bis je 1,50m Höhe zugelassen werden.

Bestehende genehmigte bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz.



Lageplan (unmaßstäblich): Darstellung der vorgesehenen maximalen Bautiefen sowie der Bereiche für denkbare Grundstücksneuordnung und Nachverdichtung nach Nutzungsaufgabe

Anlage 1

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 301a „Birkenstraße“

