

Stand: 31.01.2023

Anlage Nr. 3

Fassung: Satzung



Stadt Mahlberg
ORTENAUKREIS

**Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften
„Darsbach III, 1. Änderung“**

Begründung

Beratung · Planung · Bauleitung

ZiNK
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Inhalt

| | | |
|---------------|---|-----------|
| TEIL A | EINLEITUNG | 4 |
| 1. | ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN | 4 |
| 1.1 | Anlass der Aufstellung | 4 |
| 1.2 | Art des Bebauungsplans | 4 |
| 1.3 | Verfahrensart | 4 |
| 1.4 | Aufstellungsverfahren | 5 |
| 2. | ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFGESTELLUNG | 6 |
| 2.1 | Begründung der Erforderlichkeit | 6 |
| 2.2 | Artenschutz | 6 |
| 2.3 | Hochwasserschutz | 8 |
| 3. | GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS | 8 |
| 3.1 | Räumlicher Geltungsbereich | 8 |
| 3.2 | Ausgangssituation | 9 |
| 4. | ÜBERGEORDNETE VORGABEN | 14 |
| 4.1 | Planungsrechtliche Ausgangssituation | 14 |
| 4.2 | Raumordnung und Landesplanung | 14 |
| 4.3 | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 15 |
| TEIL B | PLANUNGSBERICHT | 16 |
| 5. | PLANUNGSKONZEPT | 16 |
| 5.1 | Ziele und Zwecke der Planung | 16 |
| 5.2 | Städtebauliches Konzept | 16 |
| 6. | PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN | 17 |
| 6.1 | Bebauung | 17 |
| 6.2 | Verkehr | 20 |
| 6.3 | Technische Infrastruktur | 20 |
| 6.4 | Grünkonzept | 21 |
| 6.5 | Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 22 |
| 6.6 | Sonstige Bepflanzungen | 22 |
| 6.7 | Immissionsschutz | 22 |
| 6.8 | Belange des Klimaschutzes | 25 |
| 6.9 | Umweltbelange | 26 |
| 6.10 | Örtliche Bauvorschriften | 29 |
| 7. | AUSWIRKUNGEN | 31 |
| 7.1 | Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen | 31 |
| 7.2 | Verkehr | 31 |
| 7.3 | Ver- und Entsorgung | 31 |
| 7.4 | Natur Landschaft Umwelt | 32 |
| 7.5 | Bodenordnende Maßnahmen | 32 |
| 8. | MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG FOLGEVERFAHREN | 32 |
| 8.1 | Erschließung | 32 |
| 8.2 | Kosten und Finanzierung | 32 |
| 8.3 | Planungsrecht | 32 |

Abbildungsverzeichnis

| | |
|---|----|
| ABBILDUNG 1: GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG | 9 |
| ABBILDUNG 2: LUFTBILD MIT EINTRAGUNG DES PLANGEBIETS; QUELLE: LUBW, 22.03.2022, EIGENE DARSTELLUNG | 9 |
| ABBILDUNG 3: ÜBERSICHT DER WASSERSCHUTZGEBIETE; QUELLE: LUBW, 22.03.2022, EIGENE DARSTELLUNG | 11 |
| ABBILDUNG 4: ÜBERSICHT DER SCHUTZGEBIETE SOWIE GESCHÜTZTER BIOTOPE; QUELLE: LUBW, 22.03.2022, EIGENE DARSTELLUNG | 12 |
| ABBILDUNG 5: BEBAUUNGSPLAN "DARSBACH III" VON 1978 MIT DARSTELLUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHS; QUELLE: STADT MAHLBERG, EIGENE DARSTELLUNG | 13 |
| ABBILDUNG 6: BEBAUUNGSPLAN "STIEGELE" VON 1977 (AUSZUG) MIT DARSTELLUNG DES PLANGEBIETS DER 1. ÄNDERUNG "DARSBACH III"; QUELLE: STADT MAHLBERG, EIGENE DARSTELLUNG ZINK INGENIEURE | 14 |
| ABBILDUNG 7: REGIONALPLAN SÜDLICHER OBERRHEIN – RAUMNUTZUNGSKARTE (AUSZUG); QUELLE: REGIONALVERBAND SÜDLICHER OBERRHEIN; EIGENE DARSTELLUNG | 14 |
| ABBILDUNG 8: FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER VEREINBARTEN VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT ETTENHEIM (AUSZUG); QUELLE: GEOPORTAL RAUMORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG, 02.03.2018; EIGENE DARSTELLUNG | 15 |
| ABBILDUNG 9: BEREICH MIT ÜBERSCHREITUNG VON 50 dB(A) NACHTS ZUR ERRICHTUNG VON LÜFTUNGSANLAGEN ZUM SCHUTZ DER WOHN UND SCHLAFRÄUME DES WOHNGEBÄUDES; QUELLE: INGENIEURBÜRO FÜR UMWELTAKUSTIK HEINE + JUD 04.02.2022 | 24 |
| ABBILDUNG 10: BEREICH MIT ÜBERSCHREITUNG DER LÄRMWERTE VON 65 dB(A) TAGS ZUR ZUM SCHUTZ DER AUßENWOHNBEREICHE; QUELLE: INGENIEURBÜRO FÜR UMWELTAKUSTIK HEINE + JUD 04.02.2022 | 25 |

Teil A Einleitung

1. Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Aufstellung

Das Grundstück mit der Flurstücksnummer 4702 befindet sich bereits innerhalb des seit 1978 rechtskräftigen Bebauungsplans „Darsbach III“. Dort ist es jedoch als Grünfläche ausgewiesen.

Im Sinne des Flächensparens und der Nachverdichtung im Innenbereich, soll dieses öffentliche Grundstück teilweise von einer Grünfläche in ein Baugrundstück umgewandelt werden. Es ist geplant den Bereich des Grundstücks Flst.-Nr. 4702, welcher an die „Bergstraße“ angrenzt, für eine bauliche Nutzung durch ein Wohngebäude vorzubereiten. Für die Umnutzung der Teilfläche des Grundstücks 4702 in ein Baugrundstück, muss der Bestandsplan „Darsbach III“ geändert werden.

1.2 Art des Bebauungsplans

Für das Plangebiet wird ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Bauvorhaben sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dann zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und ihre Erschließung gesichert ist.

1.3 Verfahrensart

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen die der Innenentwicklung dienen die Möglichkeit vor, „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufzustellen bzw. zu ändern. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (z. B. der Änderung der Nutzung eines Baugebietes usw.) dient.

Zu prüfen ist, ob die folgenden Voraussetzungskriterien zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB vorliegen:

13a

| Prüfung der Voraussetzungskriterien | Vorgabe erfüllt? | |
|--|------------------|----|
| 1. Handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung? | | |
| Das Plangebiet ist bereits als Grünfläche im seit 1978 rechtskräftigen Bebauungsplan „Darsbach III“ enthalten und ist an zwei Seiten (Osten und Westen) von bestehender Bebauung umgeben. Im Norden wird es durch die „Bergstraße“ als Erschließungsstraße begrenzt. Daher handelt es sich um eine typische Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung. | Ja | Ja |

2. Beträgt die festgesetzte Größe der Grundfläche weniger als 20.000 m²?

Nettobauland 632 m² x Grundflächenzahl 0,4
= Grundfläche 253 m²

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt 253 m² und daher weniger als 20.000 m². Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor.

Ja Ja

3. Besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung?

Vorgesehen ist die Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“. Es wird somit kein Vorhaben ermöglicht, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Nein Ja

4. Liegen Anhaltspunkte auf Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor?

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor.

Nein Ja

5. Liegen Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind?

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet im Einwirkungsbereich von Störfallbetrieben liegt.

Nein Ja

Ergebnis:

Zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB sind alle Voraussetzungskriterien erfüllt. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert. Die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichts sind nicht notwendig.

1.4 Aufstellungsverfahren

Am 08.11.2021 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Darsbach III, 1. Änderung“ gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 07.10.2022 wurde vom 12.12.2022 bis zum 23.01.2023 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie die Änderung des Geltungsbereichs wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 02.12.2022 bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 06.12.2022 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 07.10.2022 aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 13.03.2023 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 31.01.2023 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

2.1 Begründung der Erforderlichkeit

Um flächenschonend neuen Wohnraum innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt Mahlberg anbieten zu können, soll die im Bebauungsplan „Darsbach III“ seit 1978 bestehende Grünfläche am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs zum Teil in eine bebaubare Grundstücksfläche umgewandelt werden. Hierdurch soll Platz für die Errichtung eines Wohngebäudes entstehen. Ein bereits durch eine Erschließungsstraße angebundenes Grundstück soll hierdurch einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Diese Umnutzung und Vorbereitung für eine Wohnbebauung ist für den vorderen, nördlichen Bereich des Grundstücks vorgesehen, welcher an die „Bergstraße“ angrenzt.

Der hintere, südliche Bereich des Grundstücks soll weiterhin als Grünfläche nutzbar bleiben.

2.2 Artenschutz

Um die Potentiale an Lebensraumstrukturen auf dem Plangebiet aufnehmen zu können, wurde vom Büro faktorgrün am 21.01.2022 eine Begehung des Plangebiets vorgenommen und die Aufnahme der dortigen Habitatstrukturen durchgeführt. Dabei wurden vier unterschiedliche Habitatstrukturen aufgenommen.

Zum einen besteht auf dem Plangebiet eine Böschung, welche teilweise mit Hochstauden bewachsen ist. Des Weiteren befindet sich auf dem Großteil des Plangebiets Grünland. Ebenfalls wurde eine kniehohe Liguster-Schnitthecke aufgenommen. Außerdem befindet sich eine Hangbefestigung aus Rindenmulch und immergrünem Bodenbedecker auf dem Plangebiet.

Als nächstes sind die Wirkungsfaktoren der Umnutzung dieser Grünfläche als zusätzliche bebaubare Grundstücksfläche zu untersuchen. Es ist auf die nachteiligen Auswirkungen zu untersuchen, die dieses Vorhaben auf Arten oder Artengruppen haben können.

Als erstes wären hier die baubedingten Wirkungsfaktoren wie die Inanspruchnahme von Lebensraum für Tiere und Pflanzen durch die Baumaßnahme. Auch ist mit Störungen durch Lärm und menschliche Anwesenheit zu rechnen. Ebenfalls wird der Boden durch Abtragungen, Aufschüttungen, Lagerung und durch Überfahren mit Fahrzeugen beeinträchtigt. Auch zu nennen ist die baubedingte Befreiung des Plangebiets von Gehölzen und damit die Zerstörung von Lebensraum von diversen Arten.

Anlagebedingte Wirkungsfaktoren sind die dauerhafte Inanspruchnahme von Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie die dauerhafte Zerstörung der Bodenfunktion durch die Versiegelung von Fläche.

Betriebsbedingte Wirkungsfaktoren sind hingegen die Beeinträchtigung der Lebensraumstrukturen vor Ort durch Licht, Lärm und menschliche Anwesenheit aufgrund der Nutzung des Gebiets als Wohnbaugrundstück.

Zu prüfen wären die **europäischen Vogelarten**. Hier sind aufgrund der Habitatstrukturen als Brutvögel im Plangebiet und der näheren Umgebung nur weitverbreitete und anpassungsfähige Vogelarten zu erwarten. Hier wäre zum Beispiel die Amsel, die Kohlmeise, die Blaumeise, die Rabenkrähe und die Mönchsgrasmücke zu nennen.

Eine Verletzung oder gar Tötung dieser Vögel ist ausgeschlossen, da das Fluchtverhalten der Tiere dazu führen wird, dass dies nicht eintreten wird.

Insgesamt ist das Plangebiet strukturarm und bietet für Vögel lediglich das Potential eines Teillebensraums (Nahrungsfläche). Potential für Nistplätze planungsrelevanter Vogelarten ist nicht vorhanden. Die Hecke, die auf dem Flurstück 4702 entlang der B3 Richtung Süden verläuft, wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt, da dieser Bereich des Flurstücks 4702 nicht Teil des späteren Baugrundstücks sein wird.

Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG werden daher nicht eintreten, sodass weitere Untersuchungen in diesem Feld nicht notwendig sind.

Des Weiteren sind die in Anhang IV der FFH-Richtlinien (FFH-RL) aufgeführten Tier- und Pflanzenarten zu untersuchen.

Von den in Anhang IV der FFH-Richtlinien aufgeführten **Säugetierarten** erscheint für das Plangebiet nur das Vorkommen von Fledermäusen möglich. Quartiere für Fledermäuse können jedoch ausgeschlossen werden, da Strukturen wie z. B. alte Gebäude oder Bäume mit Höhlen im Plangebiet nicht vorkommen. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass siedlungstolerante Fledermausarten das Plangebiet als Nahrungshabitat nutzen. Es kann sich dabei jedoch aufgrund der geringen Größe des Plangebiets dann nicht um ein essenzielles Nahrungshabitat handeln. Die Gehölzstruktur entlang der B3, die von Fledermäusen als Leitstruktur genutzt werden könnte, bleibt vollständig erhalten. Eine weitere Untersuchung von Fledermäusen ist daher nicht notwendig.

Für **Reptilien** kommt vor allem die im südöstlichen Bereich des Plangebiets bestehende Böschung, welche mit Hochstauden bewachsen ist, als potentieller Lebensraum in Betracht. Hier kann das Vorkommen der Zauneidechsen erwartet werden. Daher ist diese Art in weiteren Begehungen näher zu untersuchen. Diese Begehungen sollten im Zeitraum von April bis Juni vorgesehen werden. Sollten Eidechsen nachgewiesen werden, sollten weitere Begehungen im Zeitraum von August bis Ende September vorgesehen werden.

Im Plangebiet bestehen keine Oberflächengewässer, die als Lebensräume für **Amphibien** geeignet sein könnten. Auch Hinweise auf Wanderkorridore liegen nicht vor. Es sind keine weiteren Untersuchungen vorzusehen.

Die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführten **Schmetterlingsarten** besiedeln vor allem Feucht- oder Trockenstandorte außerhalb von Siedlungsgebieten. Diese Lebensräume sind jedoch im Plangebiet nicht vorhanden. Aus diesem Grund kann das Vorkommen dieser Schmetterlingsarten mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Weitere Untersuchungen sind nicht notwendig. Ebenso verhält es sich mit den **Käfer-, Weichtier-, Pflanzen- und Libellenarten** der Anhang IV der FFH-RL.

Nähere Untersuchungen sind somit nur für die **Reptilien** notwendig. Vorgeschlagen werden hierbei 4 Begehungen im Zeitraum von April bis Juni bei geeignetem Wetter. Bei Nachweis von Arten bei diesen Begehungen werden weitere zwei Begehungen im Zeitraum von August bis Ende September vorgeschlagen.

Die weitere Erfassung der Reptilien im Zuge der vertiefenden artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgte für die Zaun- und Mauereidechse an 4 Terminen. Die Begehung wurde bei geeigneter Witterung durchgeführt. Da nach den 4 Begehungen nur Eidechsen außerhalb des Plangebiets gefunden wurden, wurde auf die zwei weiteren Begehungen im Spätsommer verzichtet.

Es wurden jedoch Zaun- und Mauereidechsen auf einer Wegböschung und auf der Böschungskrone, die südlich an das Plangebiet angrenzen, beobachtet. Die Übergänge aus hoher und niedriger Vegetation rund um das Gehölz südlich des Plangebiets dienen dabei als Lebensstätte für die Eidechsen. Auch die gemähten Wiesenbereiche, die an das Gehölz angrenzen, dienen den Zauneidechsen als Nahrungsfläche.

Es ist möglich, dass sich auch im Süden des Plangebiets - im Übergangsbereich zum südlich angrenzenden Gehölz - Nahrungsfläche und damit Jagdhabitats befinden und sich Tiere zweitweise aufhalten. Wenn die Tiere während der Bauphase im Gebiet verbleiben, werden v. a. durch die Erdbewegungen Tiere getötet. Um das Eintreten des Verbotstatbestands durch eine Tötung von Eidechsen zu vermeiden, sind die Tiere vor Beginn der Bauarbeiten in den südlich angrenzenden Hauptlebensraum zu vergrämen.

Für die Tiere, die sich im Süden außerhalb des Plangebiets befinden, ist aufgrund der geringen Empfindlichkeit der Art gegenüber Störungen mit keiner erheblichen Störung zu rechnen.

Da im Plangebiet selbst keine Eidechsen kartiert wurden, ist davon auszugehen, dass sich der Schwerpunkt des Lebensraumes südlich angrenzend befindet. Das Plangebiet bietet aufgrund von Strukturarmut keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Eidechsen. Es wird höchstens gelegentlich für die Nahrungssuche aufgesucht. Da kein Lebensraum im engeren Sinne verloren geht, ist eine Ausgleichsmaßnahme, in der vorgezogen ein Ersatzlebensraum hergestellt wird (CEF-Fläche), nicht erforderlich.

Um das Töten von Individuen der Zaun- und Mauereidechsen zu vermeiden, ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten eine Vergrämung der Eidechsen in die südlich an das Gebiet angrenzenden Lebensräume durchzuführen. Zur Umsetzung dieser Maßnahme wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen.

2.3 Hochwasserschutz

In gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 65 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich nach § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG grundsätzlich untersagt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete, bei Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es nicht zu einem Verlust von Rückhalteflächen bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis (HQ100). Der Aufstellung des Bebauungsplans stehen keine Belange des Hochwasserschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB, § 77 i.V. mit § 76 WHG entgegen.

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 0,6 ha (632 m²) und wird begrenzt

- im Norden durch die "Bergstraße",
- im Osten durch das bebaute Grundstück Flst.-Nr. 4624/5 und den Weg Flst.-Nr. 4703,
- im Süden durch die übrige Teilfläche des Grundstücks Flst.-Nr. 4702, welche nicht durch die 1. Änderung des Bebauungsplans betroffen ist und außerdem die Flächen der Bundesstraße 3 und einem geteerten Fahrweg,
- im Westen durch das bebaute Grundstück Flst.-Nr. 7401.

Durch das Plangebiet wird ausschließlich der nördliche Teilbereich des Grundstücks 4702 in Richtung der "Bergstraße" beansprucht. Der hintere, südliche Bereich des Grundstücks Flst.-Nr. 4702 soll weiterhin als Grünfläche nutzbar bleiben.

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand von Mahlberg, in direkter Nachbarschaft zur Bundesstraße 3, die südöstlich das Gebiet tangiert. Das betroffene Grundstück Flst.-Nr. 4702 wird für die zukünftige Bebauung geteilt werden. Der langgezogene schmale Bereich in Richtung Süden entlang der B3 wird nicht in die Entwicklung des Baulands mit eingebunden und verbleibt außerhalb des Plangebiets.

3.2.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist momentan nicht bebaut und wird als Grünfläche genutzt. Im Norden des Plangebiets befindet sich eine befestigte Fläche, die als öffentlicher Parkplatz genutzt wird. Drei dieser öffentlichen Parkplatzflächen bleiben im Zuge dieses Verfahrens erhalten.

3.2.3 Kulturdenkmale

Es befinden sich keine Kulturdenkmale auf dem Plangebiet.

3.2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Grundstücks Flst.-Nr. 4702 befindet sich im Eigentum der Stadt Mahlberg und ist im Bebauungsplan „Darsbach III“ derzeit als Grünfläche ausgewiesen.

3.2.5 Topographie und Geländeverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich auf ebenem Gelände, welches in Richtung Westen, in Richtung des Grundstücks Flst.-Nr. 4701, leicht abfällt.

3.2.6 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Holozäne Abschwemmmassen, Löss) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Kampfmittel:

Das Plangebiet wurde im Jahr 2022 durch Terrasond Kampfmittelräumung GmbH, Leipheim, überprüft. Es wurden keine Kampfmittel auf der Fläche gefunden.

3.2.7 Gewässer

Auf oder in der Nähe des Plangebiets befinden sich keine Gewässer.

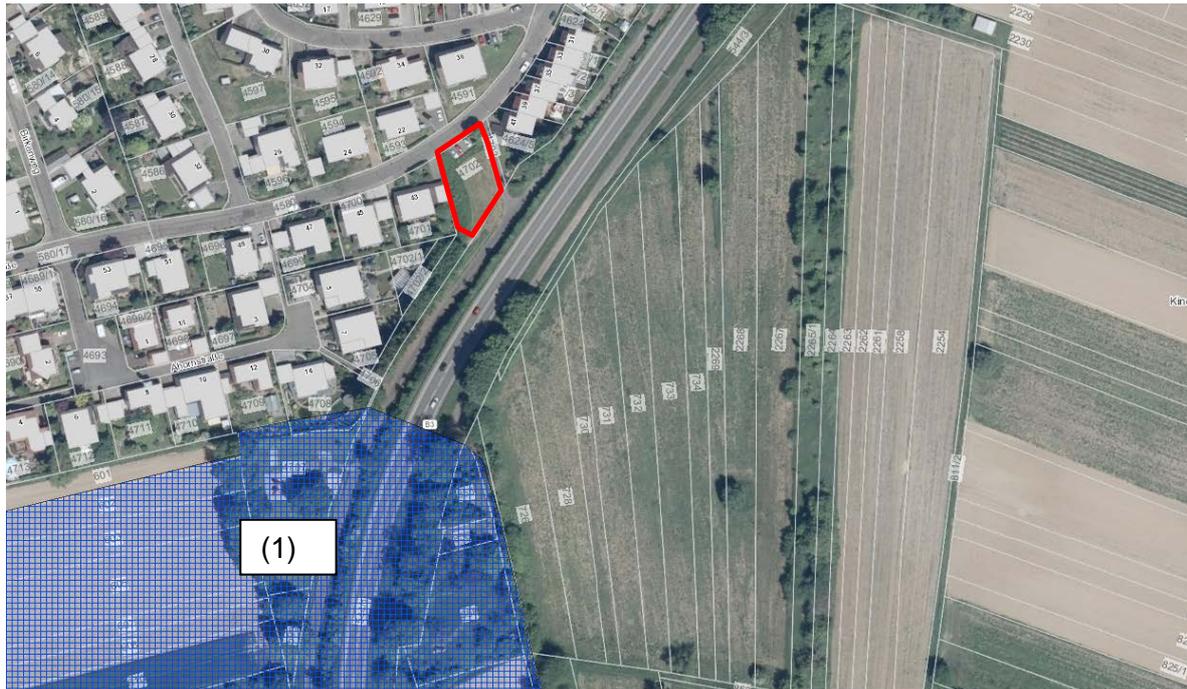


Abbildung 3: Übersicht der Wasserschutzgebiete; Quelle: LUBW, 22.03.2022, eigene Darstellung

In der Nähe befindet sich zwar das Wasserschutzgebiet (WSG-Nr-Amt 317153) „MAHLBERG“ (1). Zu diesem weist das Plangebiet jedoch einen Abstand von ca. 80 m auf. Hierdurch sind keine gegenseitigen negativen Auswirkungen zu erwarten.

3.2.8 Immissionsbelastungen

Das Plangebiet befindet sich in der direkten Nachbarschaft zur Bundesstraße 3 zwischen Ettenheim und Kippenheim. Daher ist mit verkehrsbedingten Immissionen auf dem Plangebiet zu rechnen, sodass entsprechende Schutzmaßnahmen zur Reduzierung dieser Immissionen auf dem Gebiet, im Bereich des Wohngebäudes und der Außenwohnbereiche, durchzuführen sind.

3.2.9 Störfallbetriebe

Es befinden sich keine Störfallbetriebe im Bereich des Plangebiets.

3.2.10 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist momentan schon durch die „Bergstraße“ erschlossen.

3.2.11 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an die Ver- und Entsorgungsanlagen in der „Bergstraße“ angeschlossen werden.

3.2.12 Gemeinbedarfseinrichtungen

Es befinden sich keine Gemeinbedarfseinrichtungen im Plangebiet. Drei der öffentlichen Parkplatzflächen, die bereits Bestand haben, bleiben jedoch auf der Fläche weiterhin erhalten, sodass auch zukünftig öffentliche Parkplatzflächen vor Ort zur Verfügung stehen.

3.2.13 Natur | Landschaft | Umwelt



Abbildung 4: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotope; Quelle: LUBW, 22.03.2022, eigene Darstellung

- (1) Biotop „Feldhecke II südöstlich Mahlberg“ (Biotop-Nr. 177123175038)
- (2) Biotop „Feldhecken an Straßenböschung SO Mahlberg“ (Biotop-Nr. 177123171023)

Das Plangebiet unterliegt aktuell keinen Schutzkategorien. Es ist weder als Natur- oder Landschaftsschutzgebiet noch als FFH- oder Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Naturdenkmale oder FFH-Mähwiesen finden sich ebenfalls nicht im Plangebiet.

Im Süden des Plangebiets befindet sich entlang der Bundesstraße 3 zwei gemäß § 32 Landesnaturschutzgesetz (NatSchG) als Biotope geschützte Feldhecken. In diesem Bereich sind jedoch keine Eingriffe geplant. Durch den Bebauungsplan wird daher keine Beseitigung der beiden Biotope vorbereitet.

3.2.14 Sonstige Zwangspunkte für die Planung

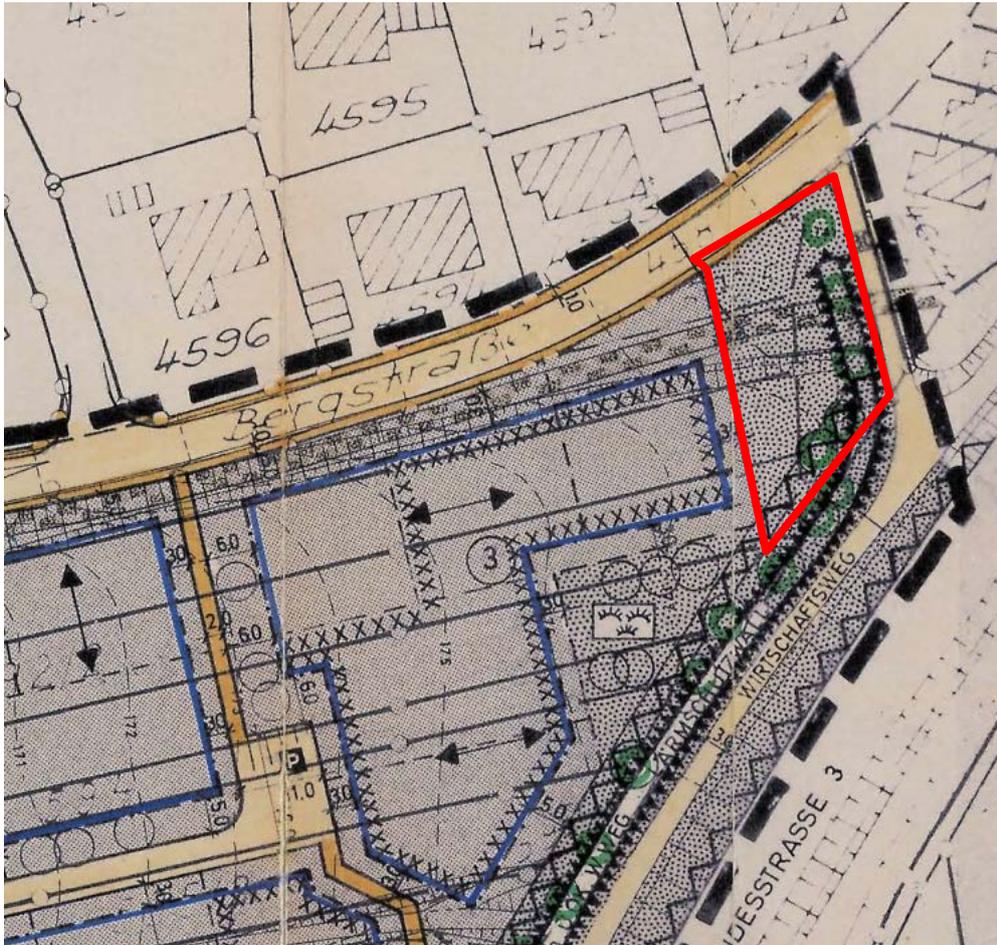


Abbildung 5: Bebauungsplan "Darsbach III" von 1978 mit Darstellung des Änderungsbereichs; Quelle: Stadt Mahlberg, eigene Darstellung

Das Plangebiet ist momentan im Bestandsbebauungsplan „Darsbach III“ aus dem Jahre 1978 enthalten. Dort ist es als Grünfläche ausgewiesen. Ebenfalls ist im Bereich des Plangebiets noch eine Fläche für einen Lärmschutzwall ausgewiesen, welche von sämtlicher Bebauung freizuhalten ist. Auch Pflanzgebote zur Anpflanzung von Einzelbäumen sind für das Plangebiet im Bestandsplan festgesetzt.

In der hier nun geplanten Änderung des Bebauungsplans soll das Plangebiet als Wohnbaufläche umgenutzt werden.

Nach Inkrafttreten der Änderung gelten dann die neuen Festsetzungen des Plangebiets, die die alten Festsetzungen überlagern.

Begründung

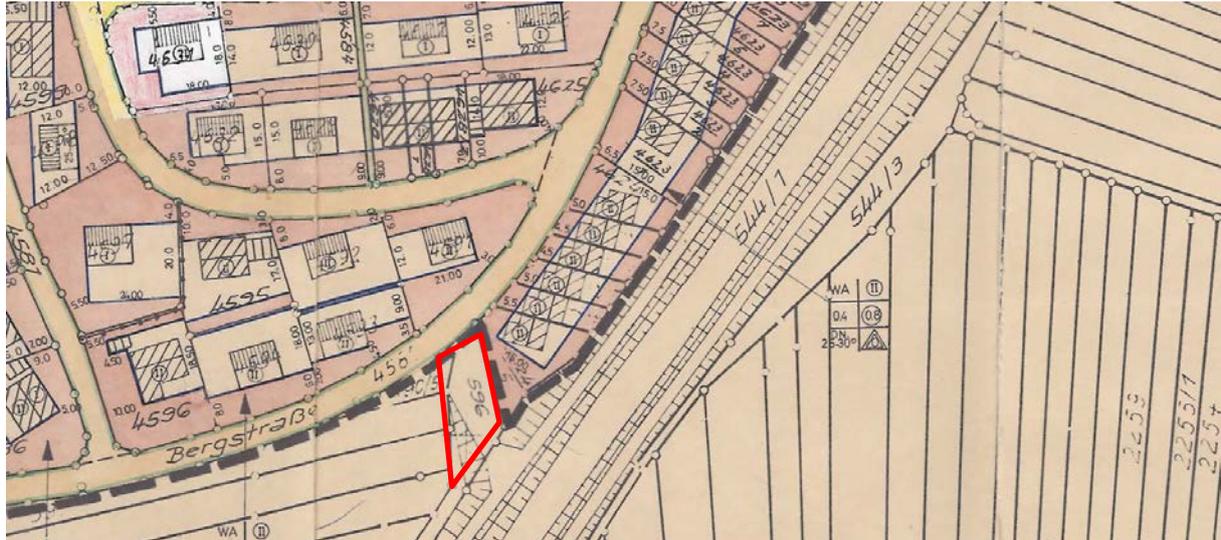


Abbildung 6: Bebauungsplan "Stiegele" von 1977 (Auszug) mit Darstellung des Plangebiets der 1. Änderung "Darsbach III"; Quelle: Stadt Mahlberg, eigene Darstellung Zink Ingenieure

In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans „Darsbach III“ befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Stiegele“ von 1977. Dieser wird durch den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Darsbach III“ nicht überlagert. Jedoch soll sich die 1. Änderung des Bebauungsplans „Darsbach III“ auch teilweise an den Festsetzungen des Bebauungsplans „Stiegele“ orientieren, sodass sich die Planung besser in die Umgebung integrieren kann.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich bereits in einem rechtskräftigen Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB.

4.2 Raumordnung und Landesplanung

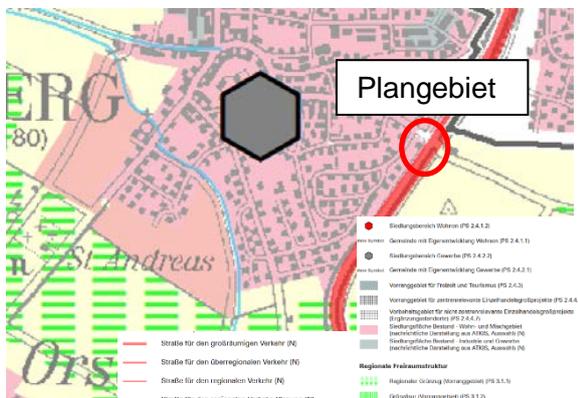


Abbildung 7: Regionalplan Südlicher Oberrhein – Raumnutzungskarte (Auszug); Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein; eigene Darstellung

Ziele der Raumordnung sind nach der gesetzlichen Begriffsbestimmung in § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz „verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmaren, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums“ zu machen. Vorgaben mit diesen Merkmalen sind Ziele der Raumordnung, an welche die Bauleitplanung nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch anzupassen ist.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg sowie im Regionalplan Südlicher Oberrhein 2017 festgelegt.

In der aktuellen Fortschreibung des Regionalplans Südlicher Oberrhein ist für das Plangebiet eine Fläche für Siedlungsfläche im Bestand dargestellt. Die Planung entspricht somit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Regionalplanung.

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

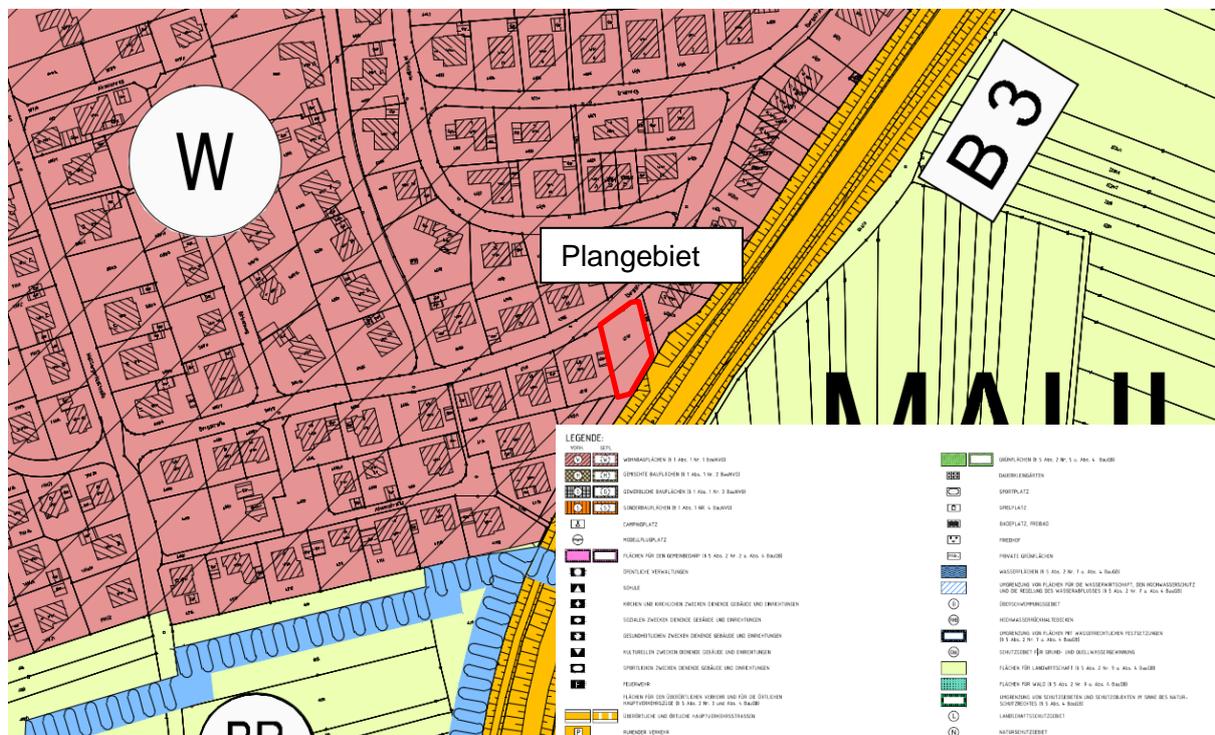


Abbildung 8: Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim (Auszug); Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, 02.03.2018; eigene Darstellung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bei der Änderung des Bebauungsplans „Darsbach III“ sind deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim zu beachten.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim ist für den Planbereich eine Wohnbaufläche dargestellt. Im Bebauungsplan ist die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet geplant. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt Ortenaukreis ist nicht erforderlich.

Teil B Planungsbericht

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die Entwicklung eines neuen Baugrundstücks auf dem Bereich einer momentan noch ausgewiesenen Grünfläche innerhalb des bereits bebauten Siedlungsbereichs der Stadt Mahlberg. Dadurch soll dem Ziel, Flächen zu sparen und Innenentwicklung sowie Nachverdichtung vorzusehen, entsprochen werden. Der vordere, der Bergstraße zugewandte Bereich des Grundstücks Flst.-Nr. 4702 soll dementsprechend für eine Bebauung vorbereitet werden.

Der rückwärtige Bereich zwischen dem Weg Flst.-Nr. 4703 und der Bundesstraße 3 soll weiterhin als Grünfläche erhalten bleiben. Dieser ist bereits mit Baumbewuchs gestaltet.

5.2 Städtebauliches Konzept

5.2.1 Leitbild

Durch das Plangebiet wird die Innenentwicklung und Nachverdichtung in Mahlberg gestärkt, indem eine bereits in einem Bebauungsplan ausgewiesene Grünfläche in ein Baugrundstück umgewandelt werden soll.

5.2.2 Planungsalternativen

Planungsalternativen wären weitere bisher unbebaute Innenbereichsflächen oder Fläche, die sich in den Außenbereich hinein erstrecken für eine bauliche Entwicklung vorzubereiten. Da sich die vorgesehene Fläche jedoch zusätzlich noch im Eigentum der Stadt Mahlberg befindet, ist diese auch vorrangig zu entwickeln.

5.2.3 Sektorale Konzepte

Nutzungskonzept

Das Plangebiet wird mit einem Einzelhaus bebaut.

Verkehrskonzept

Angeschlossen wird es über die „Bergstraße“ im Norden des Plangebiets.

6. Planinhalte und Festsetzungen

6.1 Bebauung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken. Daher wird für das neue Baugrundstück ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen aufgrund ihrer allgemeinen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden im allgemeinen Wohngebiet die ansonsten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (wie auch Ferienwohnungen),
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

ausgeschlossen.

Die Ansiedelung von Beherbergungsbetrieben führt in allgemeinen Wohngebieten häufig zu Konflikten. Darüber hinaus sollen die knappen Wohnbauflächen für die Errichtung von Wohngebäuden bereitgestellt werden. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des Plangebiets zur Autobahn besteht ohne diesen Ausschluss durchaus die Gefahr, dass Ansiedlungswünsche von Beherbergungsbetrieben entstehen.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe werden ebenfalls ausgeschlossen, um mögliche Konflikte zwischen Wohnen und gewerblichen Nutzungen zu vermeiden. Durch den Ausschluss dieser Nutzungen ist außerdem die Errichtung von Ferienwohnungen ausgeschlossen, da diese gemäß § 13a BauNVO als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe einzustufen sind.

Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, weil diese in der Regel größere Flächen benötigen und nicht der angestrebten Gebietsstruktur entsprechen.

Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen werden ausgeschlossen, weil diese üblicherweise höhere Verkehrsaufkommen verursachen und dadurch größere Straßenquerschnitte erfordern. Daher wäre zum einen die Sicherheit der Wohnbevölkerung beeinträchtigt und zum anderen entspricht die Ansiedlung dieser Nutzungen nicht dem angestrebten Gebietscharakter.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind demnach folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zu berücksichtigen ist hierbei, dass Wohngebäude solche Gebäude sind, die dem Wohnen dienen. Dabei kommt es insbesondere auf die Eignung zur dauernden Führung eines selbständigen Haushalts an; die Ausgestaltung und Zweckbestimmung der dafür vorgesehenen Geschossflächen müssen sich also für eine auf Dauer angelegte selbständige Haushaltsführung eignen.

Mit der BauNVO'90 wurde hierbei klargestellt, dass planungsrechtlich auch solche Gebäude Wohngebäude sind, die ganz oder teilweise der Betreuung oder Pflege ihrer Bewohner dienen.

Der Begriff des Wohnens ist insbesondere gegen die Begriffe der Unterbringung, Verwahrung u. ä. abzugrenzen. Kennzeichnend für diese Arten der Unterbringung in Gebäuden ist, dass ein solcher (nicht nur vorübergehender) Aufenthalt öffentlich-rechtlich geregelt oder angeordnet ist.

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Analgen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden allgemein zugelassen, da sie der Prägung und dem Nutzen eines allgemeinen Wohngebiets nicht entgegenstehen.

Ohne besondere Festsetzung sind im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 13 BauNVO Räume für die Berufsausübung einer freiberuflichen Tätigkeit zulässig. Hierbei kann es sich beispielsweise um Ärzte, Rechtsanwälte, Notare oder Anwälte handeln.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl der Baugebiete sind die Gesichtspunkte eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu berücksichtigen. Da Bauflächen nicht unbegrenzt zur Verfügung stehen und jede Bebauung eine gewisse Beeinträchtigung natürlicher Funktionen mit sich bringt, sollten die Nutzungsmöglichkeiten bei der Überplanung von Gebieten nicht zu eng gefasst werden.

Die Festsetzung für die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO liegt deshalb in der Änderungsfläche bei 0,4 und entspricht dem von § 17 Abs. BauNVO vorgegebenen Orientierungswert für Obergrenze für allgemeine Wohngebiete. Damit entspricht sie einer dem Gebiet angemessenen Nutzung. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 können einerseits die Grundstücke ökonomisch ausgenutzt, andererseits aber auch eine gewisse Mindestfläche vor Versiegelung geschützt werden.

Berücksichtigt werden muss, dass auch bauliche Anlagen, welche die Grundstücke nur überdecken, auf die zulässige Grundfläche grundsätzlich anzurechnen sind. Unter „überdeckter Grundstücksfläche“ versteht man die Fläche, die durch bauliche Anlagen, die sich bei senkrechter Grundrissprojektion ganz oder teilweise über Erdgleiche befinden, bedeckt wird. Eine direkte Verbindung der baulichen Anlage mit dem Erdboden ist hierbei nicht Voraussetzung, sodass auch Bauteile, die sich im Raum über der Grundstücksfläche befinden, diese „überdecken“. Hierzu zählen Abdeckungen, die auf Stützen ruhen, ebenso wie Vorbauten, Dachüberstände und Balkone, die also über die entsprechende Wandflucht hinausragen.

Ebenfalls sind gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bei der Ermittlung der Grundflächen üblicherweise die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf hierbei die zulässige Grundfläche von 0,4 durch die Grundflächen dieser Anlagen um bis zu 50 von 100 überschritten werden. Dadurch ergibt sich eine maximal mögliche Inanspruchnahme der Baugrundstücke von 0,6 im Änderungsbereich (GRZ 0,4 + 0,2).

Höhe baulicher Anlagen

In Ergänzung der Zahl der Vollgeschosse wird die maximale Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt durch die Gebäudehöhe (GH). Als unterer Bezugspunkt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird ein Punkt auf der gemeinsamen Grenze zwischen der Bergstraße und dem Plangebiet (180,53 m+NN) bestimmt, wobei die Gebäudehöhe in der Mitte des jeweiligen Gebäudes senkrecht zu messen ist.

Die festgesetzten Höhen orientieren sich an der umgebenden Bebauung und deren Festsetzungen sowie am Verlauf des Geländes. Daher wird die Gebäudehöhe im Änderungsbereich auf einen Wert von 8,50 m festgesetzt. Durch diese Höhe können sich die Gebäude ca. 4,5 m höher als das Gebäude „Bergstraße Nr. 43“ und etwa 4,5 m niedriger als das Gebäude „Bergstraße 41“ entwickeln. Diese Höhenentwicklung ist für diesen Bereich als städtebaulich vertretbar anzusehen.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO wird entsprechend der Umgebungsbebauung festgesetzt. Es darf daher ein Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen entstehen. Zusätzlich zu den festgesetzten Vollgeschossen kann durchaus ein Dachgeschoss errichtet werden, welches auch als Wohnraum genutzt werden kann. Allerdings darf das Dachgeschoss kein anrechenbares Vollgeschoss sein, wenn die maximale Zahl der Vollgeschosse bereits ausgeschöpft ist. Hierdurch kann ein Einzelhaus mit bis zu zwei Vollgeschossen entstehen, was dem typischen Einfamilienhaus entspricht. Dies ist auch die Wohnform der umgebenden Bebauung.

Gemäß § 2 Abs. 6 LBO sind hierbei Vollgeschosse Geschosse, die mehr als 1,4 m über die im Mittel gemessene Geländeoberfläche hinausragen und - von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden der darüberliegenden Decke oder bis Oberkante Dachhaut des darüberliegenden Daches gemessen - mindestens 2,3 m hoch sind.

Keine Vollgeschosse sind dagegen oberste Geschosse, bei denen die Höhe von 2,3 m über weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses vorhanden ist.

Möglich ist im Plangebiet daher die Errichtung von Gebäuden, bei denen sich das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss befindet. Wichtig ist in diesem Fall nur, dass es sich um ein anrechenbares Vollgeschoss handelt.

Zulässig ist auch die Errichtung von zweigeschossigen Gebäuden mit einem zusätzlichen, nicht als Vollgeschoss anrechenbaren Dachgeschoss.

Die Errichtung von eingeschossigen Gebäuden (Bungalows) ist dagegen im Plangebiet nicht gewünscht und durch die Festsetzung der zwingenden Zahl der Vollgeschosse nicht zulässig.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Für die Baugrundstücke im Plangebiet wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO von maximal 0,8 festgesetzt. Dies unterschreitet den nach § 17 BauNVO festgelegten Orientierungswert für die Obergrenzen für die zulässige Geschossflächenzahl in einem allgemeinen Wohngebiet mit 1,2. Diese kann also durch die festgesetzte Geschossflächenzahl eingehalten werden.

6.1.3 Bauweise

Festgesetzt wird die offene Bauweise festgesetzt. Das Gebäude muss mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Aufgrund der Prägung der Umgebungsbebauung und wegen der Festsetzungen des Ursprungsplanes „Darsbach III“ in diesem Bereich, sind nur Einzelhäuser zulässig. Hierdurch kann ein freistehendes Einzelgebäude errichtet werden.

6.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb dieses Bereichs ist das Wohngebäude (Hauptgebäude) zu platzieren.

6.1.5 Flächen für Nebenanlagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze und auch Garagen sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Überschreitung von 50 von 100 möglich. Durch diese Festsetzung kann das Grundstück effektiver ausgenutzt, jedoch kann gleichzeitig durch die Limitierung dieser Überschreitungsmöglichkeit eine zu hohe Versiegelung der Fläche vermieden werden.

6.2 Verkehr

6.2.1 Anschluss an Hauptverkehrsstraßen

Das Plangebiet wird an die Bergstraße angeschlossen. Von dort ist das restliche Infrastrukturnetz der Stadt Mahlberg zu erreichen.

6.2.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr auf dem Änderungsgebiet wird durch die vorzuweisenden Stellplatzflächen abgewickelt.

Auf dem Plangebiet werden weiterhin drei öffentliche Stellplatzflächen erhalten bleiben. Somit können weiterhin dringend benötigte öffentliche Parkplätze angeboten werden.

6.3 Technische Infrastruktur

6.3.1 Energie- und Wärmeversorgung

Die Versorgung des Gebiets mit Energie kann über die Einrichtung innerhalb der Bergstraße realisiert werden.

6.3.2 Wasser

Das Plangebiet kann über die Wasserleitung innerhalb der Bergstraße mit Frischwasser versorgt werden.

6.3.3 Entwässerung

Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern.

Schmutzwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser kann über den bestehenden Schmutzwasserkanal innerhalb der Bergstraße abgeleitet werden.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das anfallende Niederschlagswasser auf dem Plangebiet kann über den bestehenden Regenwasserkanal innerhalb der Bergstraße abgeleitet werden.

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den versiegelten bzw. teilversiegelten Dach- und Hofflächen ist unter Berücksichtigung der gegebenen Voraussetzungen aus den geotechnischen Aspekten möglich. Hierzu muss zwingend ein Bodengutachten mit dem Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Untergrunds vorliegen. Zu beachten sind die Regelwerke Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg sowie die Einhaltung des Mindestabstands von 1,0 m zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW).

Vor der Versickerung des angefallenen Oberflächenwassers der Dach- und Hofflächen in die Versickerungsanlage ist im Einzelfall zu prüfen, ob das Niederschlagswasser in geeigneten davor geschalteten Behandlungsanlagen zu reinigen ist. Hierfür ist die Anwendung der Regelwerke DWA-A 102 Teil 1 bis 4 empfohlen.

6.3.4 Telekommunikation

Das Plangebiet kann über die in der Bergstraße bestehenden Telekommunikationsleitungen versorgt werden.

6.3.5 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Versorgungsleitungen sind aus Gründen der Sicherheit und der Ästhetik nur als unterirdische Leitungen zulässig.

Einrichtungen wie Trafostationen und Schaltkästen sind auch als oberirdische Einrichtungen zulässig, sodass diese bei Notfällen schnell erreichbar sind.

6.4 Grünkonzept

6.4.1 Eingriff und Ausgleich

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich ist.

Das auf dem Plangebiet bisher im Ursprungsplan vorgeschriebene Pflanzgebot von Einzelbäumen, stellt keine Ausgleichsmaßnahme von getätigten Eingriffen dar. Es dient ausschließlich dem Erhalt des Baumbestands, der Abschirmung des Gebiets des Außenbereichs und der ökologischen und optischen Aufwertung des Plangebiets. Es werden daher keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen für den Weggang dieser Festsetzung fällig. In Ziffer A9 wird je angefangene 500 qm Fläche auf dem Plangebiet die Pflanzung eines standortheimischen, mittelkronigen Laubbaums vorgeschrieben. Somit sind auf dem Plangebiet zwei Laubbäume zu pflanzen. Es kommt damit nur teilweise zu einem Abgang der Laubbäume, vor allem im Bereich des ehemaligen Schallschutzwalls.

6.4.2 Schutz, Pflege und Entwicklung

Dachdeckungen:

Zum Schutz des Grundwassers sind Dacheindeckungen aus Zink, Kupfer und Blei generell nicht zugelassen.

Stellplatzflächen und ihre Zufahrten

Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten, sowie von Hofflächen nur in versickerungsfähigem Auf- bzw. Oberbau (z. B. wasser-durchlässige Pflastersysteme, Pflastersteine mit Sickerfugen, Drainsphaltschichten und Drainbetonschichten) zulässig.

Hierdurch kann die natürliche Bodenfunktion teilweise noch aufrechterhalten und die Grundwasserneubildung begünstigt werden.

Beleuchtung

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z. B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit, für die meisten Arten, wirkungsarmem Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1.600 bis 2.400 bzw. max. 3.000 Kelvin. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarleuchten) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „smarte“ Technologie soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden

6.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für eine zusätzliche Begrünung des Plangebiets sind je angefangene 500 m² bebaubarer Fläche ein standortheimischer, mittelkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, bei Obstbäumen mindestens 12 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

Zu wählen ist dabei die Pflanzliste unter Ziffer A9.1 des schriftlichen Teils.

6.6 Sonstige Bepflanzungen

Für eine zusätzliche Verbesserung der „grünen Gestaltung“ des Plangebiets, ist eine extensive Begrünung von Flachdächern oder flach geneigten Dächern von Nebenanlagen, überdachten Stellplätzen und oder Garagen mit einer Dachneigung von ≤ 15 Grad vorgesehen. Diese sind mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten zu begrünen. Technische Einrichtungen, Belichtungsflächen, Dächern untergeordneter Bauteile (≤ 4 m²) und nutzbare Freiflächen auf Dächern sind von dieser Begrünung ausgeschlossen.

6.7 Immissionsschutz

Um der Vorgabe der Nachverdichtung und Innenentwicklung entsprechenden Wohnraum im Innenbereich von Siedlungen anbieten zu können, soll der vordere Bereich des Grundstücks Flst.-Nr. 4702 in Richtung Bergstraße für eine Bebauung vorbereitet werden. Daher wird für diesen Bereich ein entsprechender Bebauungsplan aufgestellt.

Aufgrund der Lage des Plangebiets in direkter Nachbarschaft zur Bundesstraße 3, ist mit verkehrsbedingten Immissionen zu rechnen. Daher sind diverse Maßnahmen für den Immissionsschutz durchzuführen.

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor Straßenverkehrslärmeinwirkungen die Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächer entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ von Januar 2018 auszubilden.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{W,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Formel:

$$R'_{W,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit:

$K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches

L_a Maßgeblicher Außenlärmpegel, gemäß DIN 4109 – 2: 2018, 4.4.5

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{W,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Die Anforderungen an die Außenbauteile ergeben sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109. **Das Plangebiet liegt dabei maximal im Lärmpegelbereich IV von 66 bis 70 dB(A).**

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z. B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus entstehender Abschirmung), können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Lüftungseinrichtungen (SM 1)

An der Süd-, Ost- und Westfassade des geplanten Gebäudes treten nachts Beurteilungspegel über 50 dB(A) auf. In den betroffenen Bereichen sind daher, an den für das Schlafen genutzten Räumen, schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann.

Das Schalldämm-Maß $R'_{W,ges}$ des gesamten Außenbauteils aus Wand/ Dach, Fenster, Lüftungselement muss den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen.

Wird die Lüftung durch besondere Fensterkonstruktionen oder anderen bauliche Maßnahmen sichergestellt, so darf ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten werden.

Der Einbau von Lüftungseinrichtungen ist nicht erforderlich, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass in der Nacht zwischen 22:00 und 06:00 Uhr ein Außenlärm-Beurteilungspegel von 50 dB(A) nicht überschritten wird.

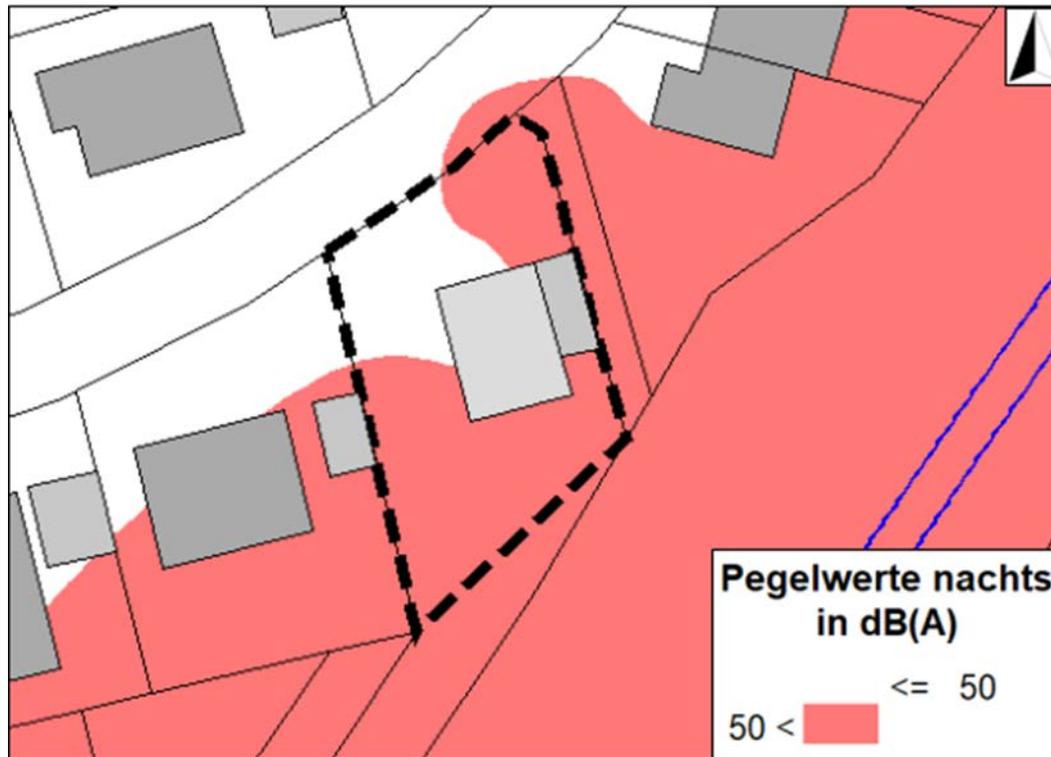


Abbildung 9: Bereich mit Überschreitung von 50 dB(A) nachts zur Errichtung von Lüftungsanlagen zum Schutz der Wohn und Schlafräume des Wohngebäudes; Quelle: Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine + Jud, 04.02.2022

Orientierung der Aufenthaltsräume

Zum Schutz vor dem Verkehrslärm sind dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109) zu den lärmabgewandten / ruhigen Gebäudeseiten zu orientieren.

Sofern am geplanten Gebäude eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume an den lärmabgewandten / ruhigeren Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.

Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Außenwohnbereiche (SM 2)

Neben den Festsetzungen zum Schutz der Bereiche innerhalb der Gebäude, sind im Bebauungsplan auch Festsetzungen zum Schutz der Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen, Hausgärten etc.) zu treffen (z. B. Anordnung an der lärmabgewandten Seite, Verglasung der Balkone, Errichtung von Wintergärten etc.).

Zumindest bei Beurteilungspegeln von über 65 dB(A) tags sind dementsprechend auch für die Außenwohnbereiche Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen.

Im vorliegenden Fall treten tags Beurteilungspegel über 65 dB(A) im Südosten des Plangebiets auf. An den Außenwohnbereichen in den betroffenen Bereichen sind Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen.

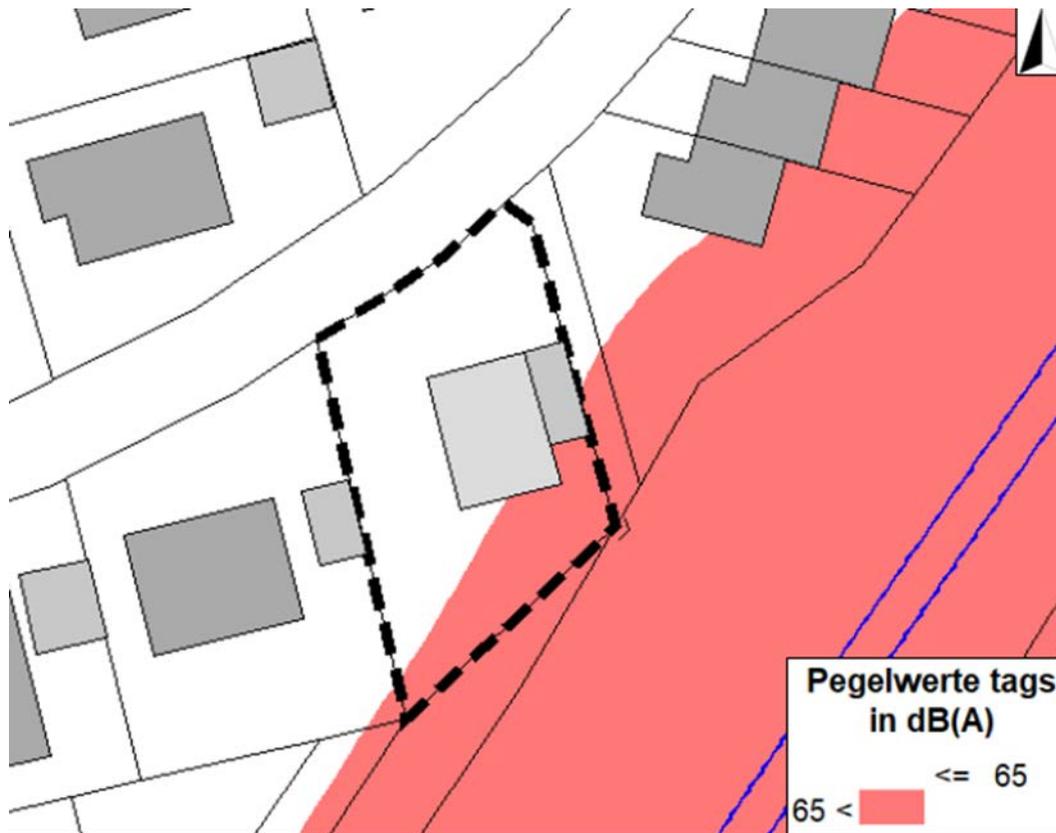


Abbildung 10: Bereich mit Überschreitung der Lärmwerte von 65 dB(A) tags zur zum Schutz der Außenwohnbereiche; Quelle: Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine + Jud, 04.02.2022

Bei Umsetzung dieser aufgeführten Maßnahmen, kann eine Beeinträchtigung der Schlaf oder Aufenthaltsräume des Wohngebäudes sowie der Außenwohnbereich durch die Einwirkungen der Immissionen durch den Verkehrslärm der angrenzenden Bundesstraße 3 mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

6.8 Belange des Klimaschutzes

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll im Bebauungsplan den Erfordernissen des Klimawandels sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanes stehen zur Sicherung der Ziele von Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB sowie auch Städtebauliche Verträge zur Verfügung.

Bereits bei der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung wurde das Ziel einer optimierten Kompaktheit verfolgt, ohne dabei negative städtebauliche Auswirkungen auszulösen. So wird durch das Verhältnis von Höhe und Grundfläche der Bebauung, eine gute Ausnutzung der knappen Ressource Fläche gewährleistet.

Durch die Festsetzung einer Dachbegrünung kann ein zusätzlicher Beitrag zum Schutze des Klimas und der Umwelt geleistet werden. Durch die Dachbegrünung kann das Umgebungsklima durch Luftbefeuchtung verbessert und der städtische Wärmeinseleffekt reduziert werden. Zudem stellt insbesondere eine Dachbegrünung einen natürlichen Staubfilter dar. Ein weiterer positiver Effekt ist die Schaffung eines Ersatzlebensraums für verschiedene Arten. Die Festsetzungen zur Begrünung der unbebauten Flächen leistet ebenfalls einen wertvollen Beitrag zu den o. g. Punkten.

Zudem ist die Nutzung der Dachflächen für solare Energiegewinnung bzw. –nutzung zulässig, wodurch eine energiesparende Bebauung ermöglicht werden kann.

Weitere Beiträge für den Klimaschutz können durch eine energiesparende und klimaschonende Bauweise sowie ausgereifte Gebäudetechnik geleistet werden.

6.9 Umweltbelange

6.9.1 Vorgaben

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Für die Ausweisung der Baugrundstücke und Verkehrsflächen sind somit keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Dennoch sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Boden und Wasser, Tiere und Pflanzen, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

6.9.2 Bestand

Rund 90 m² (ca. 14 %) des Plangebiets sind bereits versiegelt (gepflasterte Stellplatzfläche). Ca. 215 m² (ca. 34 %) werden gärtnerisch genutzt. Bei den restlichen ca. 325 m² handelt es sich um Grünland.

6.9.3 Mensch

Durch die geplante Wohnbebauung sind keine übermäßigen Lärmemissionen zu erwarten. Der Anwohnerverkehr wird sich leicht erhöhen, zudem werden sich Lärmemissionen im Zusammenhang mit der Wohnnutzung ergeben.

Hinsichtlich des Verkehrslärms durch die B3 werden verschiedene Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Bei Umsetzung der in den planungsrechtlichen Festsetzungen beschriebenen Maßnahmen kann eine Beeinträchtigung der Schaf- und Aufenthaltsräume des Wohngebäudes sowie der Außenwohnbereiche durch die Einwirkungen des Verkehrslärms mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Da sich angrenzend an das Plangebiet bereits Wohnbebauung befindet, wird von keinen erheblichen Beeinträchtigungen durch verkehrsbedingte Luftschadstoffimmissionen in Folge der B3 ausgegangen.

6.9.4 Boden und Wasser

Das Plangebiet ist in der BK50 (Bodenkarte im Maßstab 1:50.000) aufgrund der Lage am Siedlungsrand nur teilweise bewertet. Es handelt sich in den bewerteten Bereichen um den Bodentyp „Mäßig tiefes bis tiefes Kolluvium, meist kalkhaltig“.

Im vorliegenden Fall war bislang aufgrund der Grünflächennutzung allenfalls von geringen Beeinträchtigungen auszugehen, sodass die ursprüngliche Funktionserfüllung noch weitgehend vorgelegen haben dürfte.

Die gepflasterten Stellplätze weisen keine Funktionserfüllung auf.

Ein Vorkommen von Altlasten ist nicht bekannt.

Im Plangebiet liegt die hydrologische Einheit „Verschwemmungssediment“ vor, charakterisiert durch eine Deckschicht mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit und mäßiger bis sehr geringer Ergiebigkeit. Die Stellplatzflächen weisen keine Funktion hinsichtlich der Grundwasserneubildung auf. Im Wiesenbereich ist eine Versickerung möglich.

Im Plangebiet und dessen Umfeld befinden sich keine Fließgewässer. Es befindet sich außerhalb von Quell- und Wasserschutzgebieten.

Bei Umsetzung der Planung kommt es in künftig bebauten / versiegelten Bereichen zu einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen. In den künftigen Gartenbereichen ist durch Befahren, Ab- und Umlagerungen sowie Verdichtungen während der Baumaßnahme zumindest mit einer Abnahme der Funktionserfüllung auf eine geringe Wertigkeit zu rechnen. Durch die Zunahme an versiegelten Flächen im Bereich des WA verringert sich die Grundwasserneubildung im Plangebiet. Das anfallende, nicht-verunreinigte Niederschlagswasser kann über den Regenwasserkanal in der Bergstraße abgeleitet oder im Plangebiet bei entsprechendem Nachweis versickert werden.

6.9.5 Tier und Pflanzen

Eine artenschutzrechtliche Einschätzung zu den europäischen Vogelarten und den Anhang IV - Arten FFH-RL wurde durchgeführt. Das Vorkommen von Eidechsen (Zauneidechse) wurde in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung nochmals näher untersucht.

Aufgrund der geringen Größe und der Habitatstrukturen vor Ort hat das Plangebiet jedoch keine große Bedeutung als Nahrungs- oder gar Reproduktionshabitat für die meisten Tier- und Pflanzenarten.

Ein Gehölzbestand ist lediglich in Form einer Liguster-Schnitthecke vorhanden. Ein Vorkommen geschützter Pflanzen konnte nicht festgestellt werden.

Das Plangebiet verfügt aufgrund des Fehlens von größeren Gehölzen, von Sonderstrukturen und von artenreichen Wiesenbeständen nur über ein geringes Habitatpotential.

Gehölzbestände im Umfeld stellen ein Habitatpotential für störungstolerante und insbesondere wenig lärmempfindliche Arten des Siedlungsbereichs dar. In angrenzenden Böschungen wurden Zaun- und Mauereidechsen nachgewiesen. Das Plangebiet wird gegebenenfalls zur Jagd genutzt. Auf dem Plangebiet vorhandene Individuen sind vor Baubeginn jedoch in Richtung der angrenzenden Habitate zu vergrämen.

Im Bereich der Stellplatzfläche sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Im Bereich der Grünfläche kommt es durch Überbauung zu einem Verlust eines mittelwertigen Biotoptyps bzw. zu einer Umwandlung zu überprägten und daher geringwertigen Gartenflächen. Auch im gärtnerisch genutzten Bereich (Ligusterhecke und immer grüne Bodenbedeckung) ergeben sich Änderungen. Im Zuge der Bauarbeiten sind hier ebenfalls Eingriffe zu erwarten. Da in diesem Bereich jedoch nach den Eingriffen wieder eine gärtnerische Nutzung vorgesehen ist, ergeben sich hierdurch keine dauerhaften Beeinträchtigungen.

Bezüglich der geschützten Pflanzen ergeben sich keine Einschränkungen und Auswirkungen.

In Sachen Habitatpotential sind im Plangebiet keine relevanten Auswirkungen zu erwarten. Auch auf die Umgebung ergeben sich, mit Ausnahme der Zunahme einer nächtlichen Lichtimmission und dadurch einer zusätzlichen Störung nachtaktiver Arten, ebenfalls keine Auswirkungen.

Um das Töten von Individuen der Zaun- und Mauereidechse zu vermeiden, ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten eine Vergrämung der Eidechsen in die südlich an das Plangebiet angrenzenden Lebensräume als Vermeidungsmaßnahme (V01) durchzuführen.

Für die Zaun- und Mauereidechsen sind außerhalb der Fortpflanzungs- und Ruhezeiten der Tiere, das heißt im Frühjahr - je nach Witterungsverlauf ab Anfang oder Mitte April oder im Spätsommer ab Mitte August - jeweils im Zeitraum von mindestens drei Wochen, Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen.

Für die Vergrämung im Frühjahr oder Spätsommer ist die Fläche im ersten Schritt schonend zu mähen (Schnitthöhe 7 cm) und anschließend mit schwarzer Folie, Vlies oder Hackschnitzeln für eine Dauer von mindestens drei Wochen im Vergrämungszeitraum abzudecken.

Es wird empfohlen, für die Umsetzung der Vergrämungsmaßnahme eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) vorzusehen.

6.9.6 Klima und Luft

Während die versiegelten Stellplätze zu einer lokalen Erwärmung beitragen, handelt es sich bei der Grünfläche um eine Kaltluftentstehungsfläche. Die umgebende Bebauung sowie die angrenzende B3 mit großflächiger Versiegelung und hohem Verkehrsaufkommen stellen eine Vorbelastung in Form lokaler Aufwärmung dar. Die Winde über Mahlberg kommen überwiegend aus südlicher, etwas seltener aus nördlicher Richtung, das heißt im Wesentlichen parallel zum Rheintal.

Durch die Zunahme an versiegelter Fläche unterstützt die Planung diese Entwicklung der Aufheizung der Siedlungsbereiche. Aufgrund der vergleichsweise geringen Flächenzunahme in einem vorbelasteten Bereich handelt es sich aber um einen sehr geringen Anteil.

Als Kaltluftentstehungsfläche weist das Plangebiet nur eine geringe Größe und hinsichtlich der Gesamtmarkung eine geringe Wertigkeit auf. Aufgrund der eher flachen Topografie in Nord-Süd-Richtung wirkt sich das Plangebiet vorwiegend im Nahbereich aus. Dort wird die vorgesehene Bebauung zu einer gewissen lokalen Erwärmung beitragen.

In Folge der Planung ergeben sich künftig weitere Emissionen durch die Wohnnutzung, insbesondere durch die Fahrzeuge der zukünftigen Bewohner des Gebiets. Durch die voraussichtliche Errichtung von zwei Wohneinheiten bei einem Stellplatzschlüssel von zwei Stellplätze pro Wohneinheit, wird dies zu einer Zunahme von vier Fahrzeugen führen. Aufgrund des geringen Umfangs wird dies jedoch als nicht erheblich eingestuft.

6.9.7 Kultur- und Sachgüter

Es sind keine archäologischen Fundstellen oder Baudenkmale auf dem Plangebiet bekannt. Daher ist in diesem Bereich auch nicht mit Auswirkungen zu rechnen.

6.9.8 Landschaftsbild und Erholung

Durch eine Bebauung wird die als solche erscheinende „Baulücke“ gefüllt. Dies stellt keine erhebliche Beeinträchtigung der Landschaftsbildqualität dar.

Aufgrund der Ausgestaltung und der Lage des Baufensters ist von einem gefälligen Einpassen der neuen Bebauung in die bereits bestehende Bebauung auszugehen.

Hinsichtlich des Bestands ergibt sich außerdem durch die Überbauung kein Verlust einer relevanten Erholungseinrichtung.

6.9.9 Abwägung der Umweltbelange

Aufgrund der Größe des Plangebiets, der Prägung der Umgebung und der bisher unspezifischen Nutzungszuweisung als innerörtliche Grünfläche und bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahme der Vergrämung der Eidechsen auf dem Gebiet, ist mit keinen negativen Auswirkungen auf die diversen für die Umweltbelange wichtigen Bereiche zu rechnen.

6.10 Örtliche Bauvorschriften

6.10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachgestaltung

Auf dem Plangebiet ist das Satteldach mit einer Dachneigung von 18 bis 28 Grad zugelassen. Somit kann sich das dortige Gebäude dann in die umgebende Bebauung eingliedern, welche ebenfalls durch das Satteldach geprägt sind.

Dachgauben und Dachaufbauten sind zulässig. Die Dachgestaltungssatzung der Stadt Mahlberg findet hier jedoch keine Anwendung.

Durch die offene Gestaltung der Festsetzung zur Dachgestaltung sollen den Bauherren größere Freiräume in der Gestaltung ihrer Wohngebäude zugestanden werden.

Die Dachgestaltungssatzung der Stadt Mahlberg ist aus gestalterischen Gründen in diesem Falle für den Bereich der 1. Änderung nicht anwendbar.

Außenwände

Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton und Glas auszuführen. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig. Somit kann ein gewisses Maß an Gestaltungsfreiheit offen bleiben. Zur Vermeidung störender Einflüsse sind leuchtende oder reflektierende Materialeien für die Gestaltung der Außenwände nicht zulässig.

6.10.2 Dachgestaltung von Nebenanlagen, überdachten Stellplätzen und oder Garagen

Dächer von Nebenanlagen, überdachten Stellplätzen oder Garagen sind mit Flachdach, fachgeneigtem Dach mit einer Dachneigung von ≤ 15 Grad oder mit gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude zu errichten. Bei gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude, kann die Dachfläche an das Hauptgebäude angeschlossen werden.

Dachflächen von Nebenanlagen oder Garagen mit Flachdach oder mit einem flach geneigten Dach mit einer Neigung von ≤ 15 Grad sind extensiv mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen, Dächer untergeordneter Bauteile (Dachfläche ≤ 4 m²) und nutzbare Freiflächen auf Dächern.

Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachflächen zulässig. Durch diese Festsetzungen kann den Bauherren eine größere Freiheit in der Gestaltung für die Nebenanlagen und Garagen sowie der überdachten Stellplätze (Carports) eingeräumt werden.

Im Sinne einer ökologischen Gestaltung des Plangebiets werden für die Flachdächer oder Dächer mit flacher Neigung dieser Nebenanlagen, Garagen oder überdachten Stellplätzen eine Dachbegrünung vorgesehen, sofern dort nicht Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie als nachhaltige Energieform vorgesehen sind.

6.10.3 Werbeanlagen

Es soll eine zu große Anzahl von Werbeanlagen auf dem Plangebiet vermieden werden. Daher sind Werbeanlagen auch nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Sie dürfen auch eine Größe von 0,5 m² nicht überschreiten und sind nur an der Fassade bis zum oberen Wandabschluss zulässig.

Um störende Einflüsse zu vermeiden, sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem Licht und selbstleuchtende Werbeanlagen nicht zulässig.

6.10.4 Einfriedungen

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Einfriedungen und Stützmauern entlang der örtlichen Verkehrsflächen und bis zu einer Tiefe von 6,0 m mit einer Höhe von bis zu 0,8 m gemessen ab Oberkante (OK) Straßenrand zulässig. Hierdurch ist sowohl ein gewisser Schutz als auch die Abgrenzung des Grundstücks nach außen möglich.

Für weitere Regelungen zu den Einfriedungen gilt dann das Nachbarschaftsrecht Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.01.1996, in der jeweils gültigen Fassung. Hier wird der Umgang mit Einfriedungen, Spaliervorrichtungen und Pflanzungen auf den Grundstücken unter Abschnitt 4 (§ 11 bis § 22 Nachbarschaftsgesetz – NRG) beschrieben.

Lebende Einfriedungen haben von der örtlichen Verkehrsfläche einen Abstand von 0,5 m einzuhalten. Es sind dabei standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden. Bei toten Einfriedungen wie Mauern, Stützmauern, Zäunen o. ä. kann dieser Abstand entfallen.

Aus gestalterischen und zur Vermeidung von zusätzlichen Sichtbarrieren sind Einfriedungen aus Metall mit hinterlegtem Kunststoffgeflecht nicht zulässig.

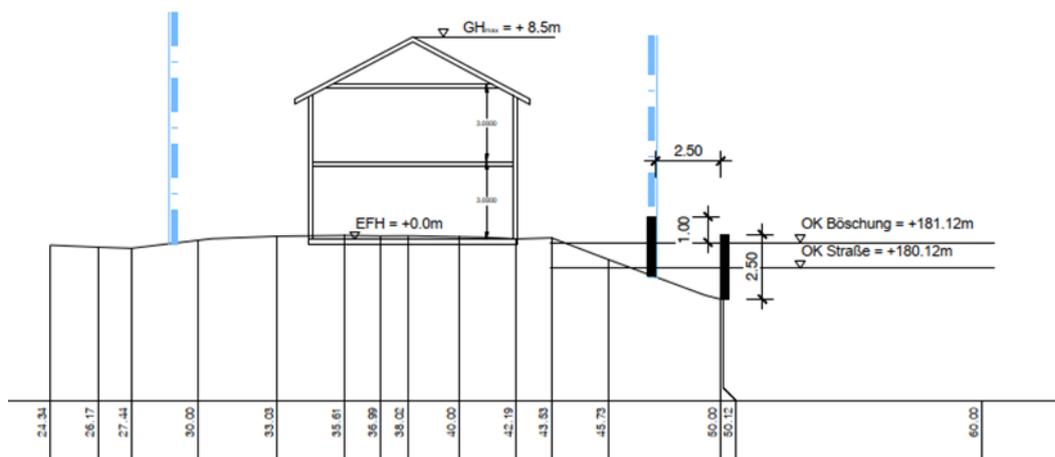
Die Verwendung von Stacheldraht ist aus Sicherheitsaspekten nicht zulässig.

Durch diese Festsetzungen kann für eine gewisse Sicherheit auf dem Gebiet selbst und auch für den Verkehr auf den angrenzenden Verkehrsflächen gesorgt werden. Durch den einzuhaltenden Abstand der lebenden Hecken in Richtung Verkehrsflächen kann vermieden werden, dass diese in den Straßenraum wachsen und somit die Sicht der Verkehrsteilnehmer behindert werden kann.

6.10.5 Stützmauern

Um das abfallende Gelände entsprechend auffangen und sichern zu können, sind im Bereich der westlichen Grundstücksgrenze zum Grundstück Flst.-Nr. 4701 Stützmauern und Einfriedungen mit einer Höhe von bis zu 2,5 m zulässig. Diese Höhe von 2,5 m wird ab der Oberkante des unverfüllten Urgeländes entlang der Geltungsbereichsgrenze gemessen (Höhen siehe Planeintrag).

In einem Abstand von 2,5 m von der Grundstücksgrenze zum Grundstück Flst.-Nr. 4701 sind Stützmauern zulässig, welche die vorhandene, unverfüllte Oberkante der dortigen Böschung um bis zu 1,0 m überragen dürfen. Auch diese Höhen sind durch Planeintrag festgesetzt.



6.10.6 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Grundstücksbereiche, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckt werden, sind unversiegelt zu belassen und als Grün- oder Gartenflächen anzulegen.

Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind nicht zulässig.

Somit soll die Versiegelung im Plangebiet auf ein notwendiges Mindestmaß reduziert werden.

6.10.7 Außenantennen

Je Hauptgebäude ist die Errichtung einer Antenne oder Satellitenantenne auf dem Dach zulässig. Satellitenantennen sind in der gleichen Farbe wie die dahinter liegende Wand- oder Dachfläche zu halten.

Hierdurch soll der störende Eindruck einer Vielzahl von Antennen auf dem Dach vermieden werden.

6.10.8 Anzahl der Stellplätze

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird, abweichend von § 37 Abs. 1 LBO, auf 2,0 Stellplätze pro Wohnung festgesetzt. Die einer Wohnung zuzurechnenden Stellplätze können hintereinander liegend angeordnet werden.

Hierdurch wird die ländliche Lage der Stadt Mahlberg, die dadurch resultierende Angewiesenheit der Bewohner auf den motorisierten Individualverkehr und auch die gute Anbindung der Stadt an die Autobahn 5 gewürdigt.

7. Auswirkungen

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Durch die Umwandlung der Grünfläche in eine bebaubare Fläche für die Errichtung eines Wohngebäudes, kommt es dementsprechend zu einer Nutzungsänderung von einer Grünfläche in eine Baufläche.

7.2 Verkehr

Aufgrund der Errichtung eines Wohngebäudes ist mit keinen negativen Auswirkungen auf den örtlichen Verkehr zu rechnen. Die Bergstraße kann diesen zusätzlichen Verkehr, der durch die Bewohner des Baugrundstücks entsteht, aufgrund des Ausbauszustands aufnehmen.

7.3 Ver- und Entsorgung

7.3.1 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Die in der Bergstraße verlegten Abwasser- und Niederschlagswasserkanäle können das durch das Baugrundstück und dessen Versiegelung zusätzlich anfallende Ab- und Niederschlagswasser aufnehmen.

7.3.2 Trinkwasser

Die in der Bergstraße verlegten Trinkwasserleitung kann das zusätzliche Baugrundstück mitversorgen.

7.3.3 Elektrizität

Die in der Bergstraße verlegten Stromversorgungskabel können das zusätzliche Baugrundstück mitversorgen.

7.3.4 Gasversorgung

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Verfahrensgebiet über das bestehende Leitungsnetz in der Bergstraße mit Erdgas versorgt werden.

7.4 Natur | Landschaft | Umwelt

Im Regelfall wird bereits im Rahmen der vorherigen Ausführungen zu den einzelnen Festsetzungen Art, Umfang und Absicherung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Im vorliegenden Abschnitt ist daher nur darzulegen, wie die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen sichergestellt werden soll. Da Ausgleichsmaßnahmen nur in Einzelfällen auch auf dem Eingriffsgrundstück möglich sind, ist hier der Bezug zu städtebaulichen Verträgen oder zu Ausgleichsbeiträgen nach §§ 135 a – c BauGB herzustellen und auszuführen.

7.5 Bodenordnende Maßnahmen

Das Grundstück wird mittels einer vereinbarten Umlegung in zwei unterschiedliche Grundstücke aufgeteilt. Das Baugrundstück in Richtung Bergstraße und die Grünfläche in Richtung der Bundesstraße 3.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung | Folgeverfahren

8.1 Erschließung

Es werden keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen notwendig.

8.2 Kosten und Finanzierung

Die Kosten der Entwicklung des Baugrundstücks werden durch den Haushalt der Stadt Mahlberg abgedeckt.

8.3 Planungsrecht

Die Planung soll im Sommer 2022 in Rechtskraft gebracht werden.

Mahlberg,.....

.....

Benz, Bürgermeister

Lauf, 31.01.2023 Ro-don

zink
INGENIEURE

Poststraße 1 · 77886 Lauf
Fon 07841 703-0 · www.zink-ingenieure.de

Planverfasser