



Gemeinde Maikammer

Bebauungsplan "Im Erb" 3. Änderung und Erweiterung

nach § 13a BauGB

Endfassung
17.02.2016



Pröll - Miltner GmbH
Am Storrenacker 1 b • 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 • Telefax +49 721 96232-46
www.proell-miltner.de • info@proell-miltner.de



Gemeinde Maikammer

Bebauungsplan "Im Erb" 3. Änderung und Erweiterung

nach § 13a BauGB

Endfassung

17.02.2016

**Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Hinweise
Begründung**



Pröll - Miltner GmbH

Am Storrenacker 1 b • 76139 Karlsruhe

Telefon +49 721 96232-70 • Telefax +49 721 96232-46

www.proell-miltner.de • info@proell-miltner.de



Gemeinde Maikammer

Bebauungsplan "Im Erb" 3. Änderung und Erweiterung

nach § 13a BauGB

Endfassung

17.02.2016

Planungsrechtliche Festsetzungen



Pröll - Miltner GmbH

Am Storrenacker 1 b • 76139 Karlsruhe

Telefon +49 721 96232-70 • Telefax +49 721 96232-46

www.proell-miltner.de • info@proell-miltner.de

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit einer Bettenzahl bis max. 4 Betten (Doppelbett = 2 Betten) in Verbindung mit einer Wohnung zugelassen werden.

Nicht zulässig sind:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.1.2 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Ausnahmsweise zulässig:

In den Baugebieten „F“ und „G“ sind auch sonstige Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig.

Nicht zulässig sind:

- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,

- Tankstellen.
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2.

1.1.3 Eingeschränktes Dorfgebiet

Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen – jedoch keine landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebe,
- Sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht zulässig sind:

- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Landwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebe,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (WA/MD)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 und 20 BauNVO)

Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl nicht mitzurechnen.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Abweichende Bauweise a:

Zulässig ist nur die Bebauung mit „Kettenhäusern“, d.h. im Rahmen der überbaubaren Flächen wird im Erdgeschoss die geschlossene Bauweise festgesetzt. Im Obergeschoss ist zu den südlichen Grundstücksgrenzen der bauordnungsrechtliche Abstand einzuhalten.

Abweichende Bauweise a2:

In der abweichenden Bauweise a2 ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) ein Bauen ohne Grenzabstand sowie Gebäudelängen über 50 m zulässig.

1.4 Zahl der Wohnungen (WA)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt 2, dies gilt nicht für die Baugebiete „B“ und „H“, und nicht für Dorfgebiete (MD).

1.5 Garagen, Nebengebäude und Stellplätze (WA/MD)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m § 12 BauNVO)

Garagen, Tiefgaragen und Nebengebäude sind auf den Baugrundstücken zulässig. Garagen und Carports sind mit einem Mindestabstand von 5,0 m zur Verkehrsfläche, von der aus die Erschließung erfolgt, zu errichten. Ausnahme: Baugebiet D wird ein Mindestabstand von 2,0 m festgesetzt. Stellplätze sind auch auf den Vorflächen (Flächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze) zulässig. In diesem Fall ist zwischen den Stellplätzen (nach jeweils 5 Stellplätzen) eine Grüninsel in der Breite von mind. 2 m erforderlich. Garagen, die parallel zu Verkehrsflächen errichtet werden, müssen zu diesen einen Abstand von 1,0 m einhalten, der zu begrünen ist.

1.6 Grundstückszufahrten (WA/MD)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Soweit im Plan Einfahrten (Breite 3 m, jeweils ab Grundstücksgrenze) verbindlich festgesetzt wurden, sind diese Einfahrten Grundlage für die Herstellung der straßenbegleitenden Anlagen (insbesondere Parkplätze, Baumpflanzungen, Straßenbeleuchtung). Ausnahmsweise können die Einfahrten auch an anderen Stellen eines Grundstücks angelegt werden. Voraussetzung ist, dass straßenbegleitende Anlagen an ihren festgesetzten Standorten nicht beeinträchtigt werden oder eine für die Gemeinde kostenneutrale Errichtung der betroffenen Anlagen an einem anderen Standort möglich ist, wobei die Verlegung rechtlich möglich sein muss, die straßenbegleitende Anlage weiterhin den vorgesehenen Zweck erfüllen muss und die Belange des öffentlichen Verkehrs nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Soweit auf Grundstücken keine Einfahrten eingetragen wurden, sind Zufahrten zu diesen Grundstücken unbegrenzt möglich, sofern nicht andere Vorschriften einschränkend bestehen.

1.7 Aufschüttungen und Abgrabungen (WA/MD)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Im Zuge der Herstellung der Verkehrsflächen sind parallel zu den Straßen- und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen oder Abgrabungen erforderlich. Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden privaten Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenzen mit einer Breite von 30 cm erforderlich.

1.8 Landespflegerische Maßnahmen (WA/MD)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und 1a BauGB, § 9 Naturschutzgesetz)

Die eingetragenen Pflanzstandorte sind einzuhalten, geringfügige Veränderungen sind zulässig, wenn Einfahrten oder Leitungstrassen dies erfordern.

Die privaten Pflanzmaßnahmen sind spätestens 1 Vegetationsperiode nach der Baufertigstellung durchzuführen.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden den Baugrundstücken im Verhältnis ihrer Größe zur Gesamtbaufläche zugeordnet.

Die Ausgleichsverpflichtung außerhalb des Plangebietes wird über das Ökokonto der Gemeinde abgewickelt (siehe landespflegerischer Begleitplan).

1.9 Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur (WA/MD) **(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Zur Verringerung der Flächenversiegelung sind die öffentlichen Fußwege sowie die privaten Verkehrsflächen und die privaten Stellplätze wasserdurchlässig zu befestigen.

1.10 Wandhöhen/ Firsthöhen (WA/MD) **(§ 18 BauNVO)**

Die maximale Wandhöhe ist in der Planzeichnung eingetragen worden. Ergänzend hierzu wird festgesetzt.

Der Hochpunkt der Wandhöhe ist der Schnittpunkt Außenkante Wand / Oberfläche Dachhaut gemessen in Gebäudemitte, von der Straßenseite, von der aus die Erschließung erfolgt.

Die Höhe des Fußpunktes wird wie folgt festgelegt:

- Bei Grundstücken mit ansteigendem Gelände (von der Erschließungsstraße aus gesehen) gilt das natürliche (vorgefundene) Gelände (Maß jeweils in Gebäudemitte). Hierzu ist eine nachvollziehbare Höhenaufnahme dem Bauantrag beizufügen.
- Bei Grundstücken mit abfallendem Gelände oder mit Höhen, die dem Straßenniveau entsprechen (von der Erschließungsstraße aus gesehen) ist die Hinterkante der Straße als Bezugshöhe für den Fußpunkt straßenseitig anzunehmen. Das Maß ist jeweils auf die Gebäudemitte der Straßenseite, zu beziehen, von der aus die Erschließung erfolgt.
- Der Bezugspunkt für die in der Nutzungsschablone „G“ festgesetzten Wand- und Firsthöhen ist die Höhe der Straßenoberkante des Wendeplatzes am Lindenweg von der aus die Erschließung des Grundstücks erfolgt, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie. Eine nachvollziehbare Höhenaufnahme ist dem Bauantrag beizufügen.

Die Wandhöhe gilt nicht für Wandteile, die aus Versprüngen in den Giebelwänden von Satteldächern resultieren, sofern je Giebelwand 1 m Gesamttiefe nicht überschritten wird.

Der Fußpunkt der Firsthöhe entspricht dem Fußpunkt der Wandhöhe.

1.11 Wandhöhe für Doppelhäuser (WA) **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)**

Die Mindestwandhöhe für Doppelhäuser beträgt 6,0 m.

1.12 Mindestgröße der Grundstücke (WA)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke (mit Ausnahme der Hausgruppen) beträgt 250 m².



Gemeinde Maikammer

Bebauungsplan "Im Erb" 3. Änderung und Erweiterung

nach § 13a BauGB

Endfassung

17.02.2016

Örtliche Bauvorschriften



Pröll - Miltner GmbH

Am Storrenacker 1 b • 76139 Karlsruhe

Telefon +49 721 96232-70 • Telefax +49 721 96232-46

www.proell-miltner.de • info@proell-miltner.de

2 Örtliche Bauvorschriften

2.1 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Als Dachform werden für alle baulichen Anlagen Satteldächer – auch in Form von versetzten Pultdächern – festgesetzt. Darüber hinaus sind auch Walm- und Krüppeldächer zulässig (Dachneigungen für Hauptgebäude: siehe Planeintrag). Garagen sind auch mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern (0° - 35°) zulässig.

Für untergeordnete Bauteile ist auch das Pultdach zulässig.

Die Dachneigung für Doppelhäuser wird mit 38° festgesetzt. Ausnahmsweise darf von dieser Festsetzung (38°) abgewichen werden, wenn beide beteiligten Grundstückseigentümer sich auf eine andere Dachneigung größer als 38° einigen.

Dachfarbe: rot bis rotbraun (RAL 3115, 3105, 8100, 8690).

2.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Dachaufbauten sind nur als Sattel-, Schleppdach- oder Tonnendachgauben zulässig. Die Gesamtbreite aller Dachgauben darf max. 1/3 je Dachlänge betragen. In den Baugebieten „F und G“ darf die Gesamtbreite aller Dachgauben max. 2/3 je Dachlänge betragen.

Es ist nur ein Dachgaubentyp je Dachseite zulässig.

Solaranlagen auf dem Dach sind zulässig. Darüber hinaus sind Nebengiebel bis zu einer Breite von 5,0 m und eine Firsthöhe, die 1,0 m unter dem Hauptfirst liegt, zulässig.

2.3 Einfriedungen und Stützmauern (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Im Vorgartenbereich, zwischen öffentlicher Verkehrsfläche (von der aus die Erschließung erfolgt) und straßenseitiger Baugrenze, sind keine Einfriedungen zulässig. Ausnahme: Im Baugebiet D sind Einfriedungen mit Naturstein bis 1,0 m oder mit Hecken bis 1,5 m zulässig.

Höhenunterschiede sind als Böschungen oder als Mauern bis max. 1 m Höhe auszubilden. Als Ausnahmen sind auch höhere Stützmauern zulässig, wenn diese mit rankenden oder kletternden Pflanzen begrünt werden.

2.4 Zahl der Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird auf 2 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt.



Gemeinde Maikammer

Bebauungsplan "Im Erb" 3. Änderung und Erweiterung

nach § 13a BauGB

Endfassung

17.02.2016

Hinweise



Pröll - Miltner GmbH

Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe

Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46

www.proell-miltner.de ▪ info@proell-miltner.de

3 Hinweise

3.1 Altlasten

Falls bei den Erschließungsarbeiten Altlasten angetroffen werden, ist die Untere Wasserbehörde unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzusprechen.

3.2 Archäologische Funde

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, dem Landesamt für Denkmalpflege/Archäologie in Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sind sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen - in Absprache mit den ausführenden Firmen - planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.

3.3 Baugrund / Radonprognose

Die Forderungen der DIN 1054 sind zu beachten.

Die im Bereich des Baugebietes anstehenden Böden weisen überwiegend geeignete Eigenschaften für die Gründung unterkellelter Gebäude auf. Bei Flachgründungen nicht unterkellelter Gebäude werden jedoch zur Begrenzung der Setzungen sowie zur Gewährleistung der Grundbuchsicherheit Sondermaßnahmen (z.B. Bodenaustausch) erforderlich.

Im Einzelnen sind u. a. folgende Punkte besonders zu beachten:

- Die angetroffenen Lößlehme sind größtenteils als mäßig tragfähig und witterungsempfindlich einzustufen. Falscher Umgang mit den Erdstoffen, insbesondere das Befahren bei schlechter Witterung, kann ihre Eigenschaften weiter verschlechtern. Böden der Bodenklasse 4 können so in Böden der Bodenklasse 2 (breiige Konsistenz) übergehen. Die Einhaltung der Regeln der ZTVE-StB 94 (Fassung 1997) zum Schutz des Erdstoffes und des Erdplanums ist unabdingbar, um Verzögerungen im Bauablauf und Mehrkosten zu vermeiden.
- Aufgrund des gering durchlässigen Untergrundes sind Baugruben und Arbeitsraumverfüllungen mit Drainageeinrichtungen zu versehen, oder es ist alternativ hierzu eine Bauwerksabdichtung gegen drückendes Wasser vorzunehmen.
- Bodenplatten sind mit einer kapillarbrechenden Sauberkeitsschicht (mindestens 0,10 m dick, darunter ein Filtervlies) auszuführen.

Im Hinblick auf die geplante Nutzung des Geländes als Neubaugebiet ist in erster Linie auf eine sorgfältige und ausreichende Verbesserung des Baugrundes zu achten. Aufgrund der Hangsituation sind Hangfußabgrabungen bzw. Böschungsversteilungen ohne begleitende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden (Rutschungsgefahr!).

3.4 Empfehlung zur Kellerausbildung

Da partiell mit Grundwasser (Schichtwasser) zu rechnen ist, wird für die Kellergeschosse die Ausbildung als Wanne empfohlen.

3.5 Bodenschutz bei Bauvorhaben

Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen weitestgehend zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 abzutragen, zu lagern und wieder zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebietsteilen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden.

Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens (Erdaushubbörsen) angestrebt werden.

Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden.

Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.

Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen, und das belastete Material ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2,0 m Höhe erfolgen, auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.

Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).

Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen - verursacht z.B. durch häufiges Befahren - auf das unabdingbare Maß zu beschränken, ggf. sollten mechanische und/ oder pflanzenbauliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z. B. Lupine, Luzerne, Phäcelia und Ölrettich) durchgeführt werden.

Für Auffüllungen darf nur unbelastetes Material verwendet werden.

3.6 Abstände zu Weinbergflächen

Zu Weinbergflächen (hierzu zählen auch die angrenzenden landwirtschaftlichen Wege) sind die Nachbarrechtsabstände mit Einfriedungen einzuhalten (Abstand 0,5 m).

3.7 Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser in Zisternen für Brauch- und Gieswasser aufzufangen.

3.8 Ver- und Entsorgungsanlagen im Wurzelbereich von Bäumen

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,5 m (horizontaler Abstand Stammachse – Außenhaut Leitung) eingehalten werden.

Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabenträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

3.9 Anschlussleitungen auf privaten Grundstücken

Bei der Erschließung wurden bereits die Anschlussleitungen zur Strom- und Gasversorgung sowie der Wasser- und Abwasseranlagen bis auf die Grundstücke verlegt. Die Anschlussleitungen liegen somit bereits unterirdisch auf den einzelnen Grundstücken und stehen unter elektrischer Spannung bzw. Druck (Wasser /Gas).

Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/ Eigentümer mit dem zuständigen Versorgungsträger in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage dieser Anschlussleitungen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können.

3.10 Telekommunikationslinien

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Bei Konkretisierung Ihrer Planungen durch einen Bebauungsplan ist eine Planauskunft und Einweisung von unserer zentralen Stelle einzufordern:

Deutsche Telekom Technik GmbH, Zentrale Planauskunft Südwest, Chemnitzer Str. 2, 67433 Neustadt a. d. Weinstraße, E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom.de

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, muss sich rechtzeitig mit der Telekom in Verbindung gesetzt werden.



Gemeinde Maikammer

Bebauungsplan "Im Erb" 3. Änderung und Erweiterung

nach § 13a BauGB

Endfassung

17.02.2016

Begründung



Pröll - Miltner GmbH

Am Storrenacker 1 b • 76139 Karlsruhe

Telefon +49 721 96232-70 • Telefax +49 721 96232-46

www.proell-miltner.de • info@proell-miltner.de

07ZSO15002

Gemeinde Maikammer

Bebauungsplan „Im Erb“, 3. Änderung und Erweiterung

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass der Änderung	4
2	Lage und Größe des Änderungsbereichs	5
3	Bestand	5
4	Ziele und Darstellung übergeordneter Planungen	5
5	Verfahren	6
5.1	Einleitung des Änderungsverfahrens	6
5.2	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachbehörden	6
6	Derzeitiges Planungsrecht	7
6.1	Rechtskräftiger Bebauungsplan „Im Erb – 2. Änderung“	7
7	Änderungen	7
7.1	Zeichnerische Änderungen	7
7.1.1	Erweiterung	7
7.1.2	Baugrenzen	8
7.2	Planungsrechtliche Änderungen	9
7.2.1	Art der baulichen Nutzung	9
7.2.2	Maß der baulichen Nutzung	9
7.2.3	Grundstückszufahrten	10
7.3	Örtliche Bauvorschriften	10
7.3.1	Dachaufbauten und Dacheinschnitte	10
7.4	Hinweise	10
8	Größe des Plangebietes	11
9	Schutzvorschriften und Restriktionen	11
9.1	Schutzgebiete	11
9.2	Biotope	11
9.3	Gewässerschutz	11
9.4	Hochwasserschutz	11
9.5	Denkmalschutz	12
9.6	Altlasten	12

10	Beschreibung der Umweltauswirkungen	12
11	Abwägung	13
11.1	Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).....	13
11.2	Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	14
11.3	Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	14
11.4	Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)	14

Abbildungsverzeichnis

Bild 1: Luftbild (Quelle: LANIS RLP)	4
Bild 2: Katasterplan (Quelle: LANIS RLP)	5
Bild 3: Ausschnitt FNP VG Maikammer, freier Maßstab	6
Bild 4: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Im Erb - 2. Änderung“, freier Maßstab	7
Bild 5: Planausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan.....	8
Bild 6: Planausschnitt 3. Änderung (Erweiterung des Geltungsbereiches).....	8
Bild 7: 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Im Erb“	11

VORBEMERKUNGEN

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Rechtsplan
- Textteil mit Planungsrechtlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 28.09.2005, zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.06.2010 (GVBl. S. 106)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06.2015 (GVBl. S. 90)

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen.

Die bisherige Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Erb – 2. Änderung“ wird um die Begründung zur 3. Änderung und Erweiterung entsprechend ergänzt.

1 Anlass der Änderung

Mit dem Bebauungsplan „Im Erb“ wurde die planungsrechtliche Grundlage zur Ausweisung eines Wohngebietes südwestlich von Maikammer geschaffen. Der Bebauungsplan erlangte am 14.12.2005 Rechtsgültigkeit. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Erb“ wurde am 13.02.2007, die 2. Änderung am 30.06.2009 als Satzung beschlossen.

Anlass der 3. Änderung und Erweiterung ist die Absicht zweier Bauherren, ihr Anwesen zu sanieren und umzugestalten. Die ursprüngliche Nutzung als Weinbaubetrieb soll teilweise beibehalten, jedoch um eine gemischte Nutzung in Form von nicht störendem Handwerk oder Gewerbe und Wohnnutzung erweitert werden. Eine Bauvoranfrage für ein Mehrfamilienhaus sowie für ein Haus mit 3 Wohnungen wurde bereits gestellt. Das Vorhaben wird von der Gemeinde befürwortet, weshalb am 26.01.2015 der Aufstellungsbeschluss vom Gemeinderat gefasst worden ist.

Von der Änderung sind Flächen innerhalb des bisher rechtsgültigen Bebauungsplanes (Flst.-Nr. 550/3, 550/4, 550/5 sowie ein Teil des Flurstücks Nr. 156/6 → ehemals 156/1) sowie die östlich angrenzenden Grundstücke Flst.-Nr. 153/5, 159, 160 und 103/15, welche sich außerhalb des Geltungsbereichs befinden, betroffen. Dies bedingt eine Erweiterung des Geltungsbereichs.

Im genannten Bereich werden die Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise bzw. der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die örtlichen Bauvorschriften bezüglich der Bestimmungen zu Dachgauben entsprechend angepasst. Die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes wird dabei nicht verändert. Die Änderung des Bebauungsplanes dient der städtebaulichen Innenentwicklung und kann daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung wie auch zur Erstellung eines Umweltberichtes entfällt.

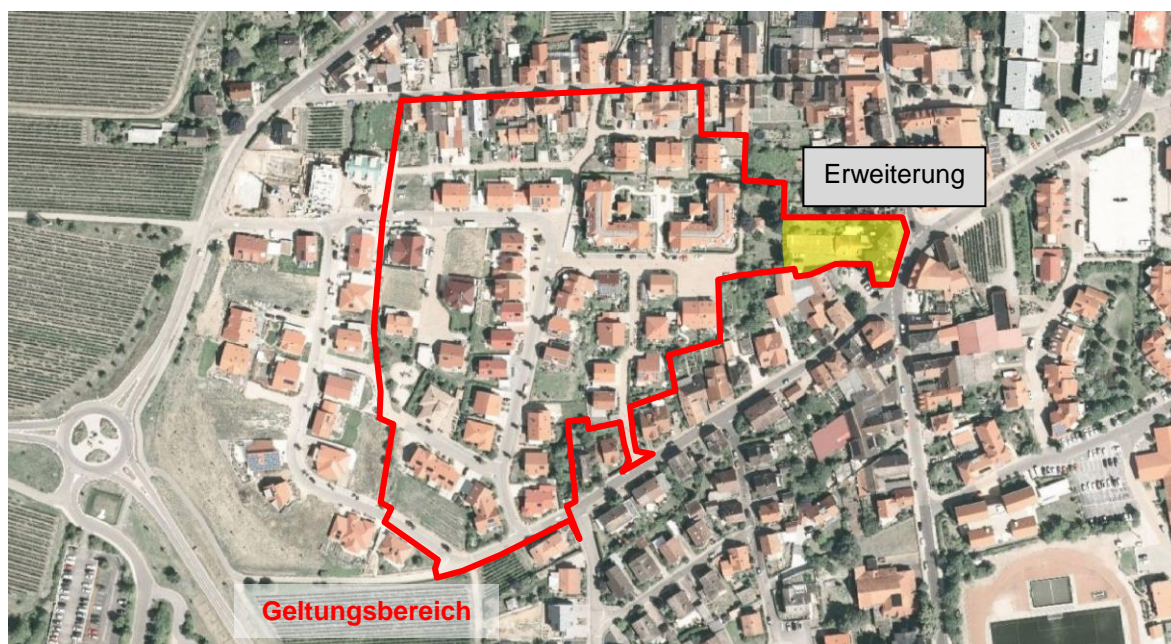


Bild 1: Luftbild (Quelle: LANIS RLP)

2 Lage und Größe des Änderungsbereichs

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Gemeinde Maikammer. Der westliche Bereich (Grundstücke Nr. 550/3, 550/4 und 550/5) liegt innerhalb des Baugebietes Erb I. Der östliche Teil befindet sich innerhalb der bebauten Ortsstruktur. Die Größe des Änderungsbereichs beträgt ca. 0,28 ha.

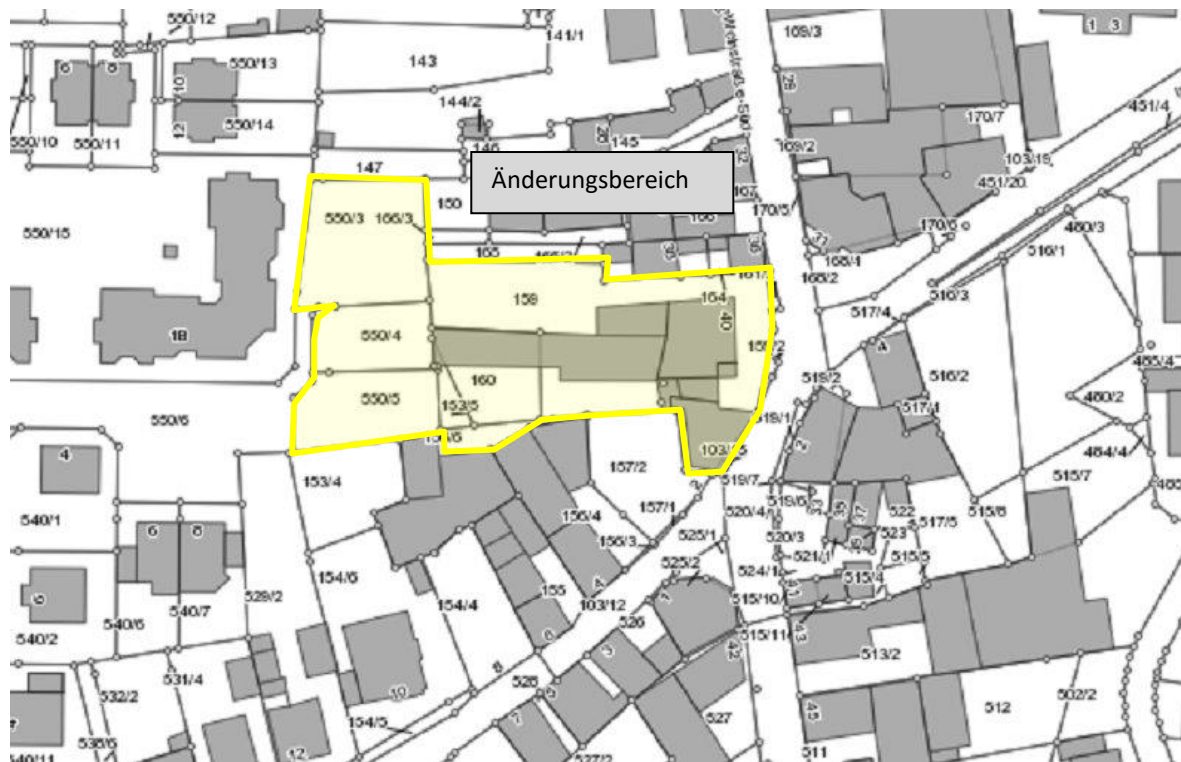


Bild 2: Katasterplan (Quelle: LANIS RLP)

3 Bestand

Der überwiegende Bereich wird derzeit noch als Weinbaubetrieb genutzt. Auf dem Grundstück Nr. 159 und 160 befinden sich Wohngebäude sowie verschiedene ältere Nebengebäude. Im Norden ist ein kleinerer Grünbereich vorhanden. Die Grundstücke Nr. 550/3, 550/4 und 550/5 sind noch unbebaut und liegen brach.

4 Ziele und Darstellung übergeordneter Planungen

Die Planung steht raumordnerischen Belangen nicht entgegen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Eine raumordnerische Relevanz ist aufgrund der geringen Gebietsgröße nicht gegeben.

Die Grundstücke Flst.-Nr. 550/3, 550/4 und 550/5 sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Maikammer als Wohnbauflächen dargestellt, der Bereich der Erweiterung als gemischte Baufläche. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes entspricht somit der Planungsabsicht.



Bild 3: Ausschnitt FNP VG Maikammer, freier Maßstab

5 Verfahren

5.1 Einleitung des Änderungsverfahrens

Der Gemeinderat Maikammer hat in seiner Sitzung am 26.01.2015 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Im Erb“ gefasst.

Die Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung wird abgesehen.

5.2 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachbehörden

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wird abgesehen. Gleichwohl werden die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt.

Eventuelle Anregungen aus der Bürgerschaft können im Rahmen der Offenlage behandelt werden. Ebenso wird die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) im Rahmen der Offenlage durchgeführt.

6 Derzeitiges Planungsrecht

6.1 Rechtskräftiger Bebauungsplan „Im Erb – 2. Änderung“

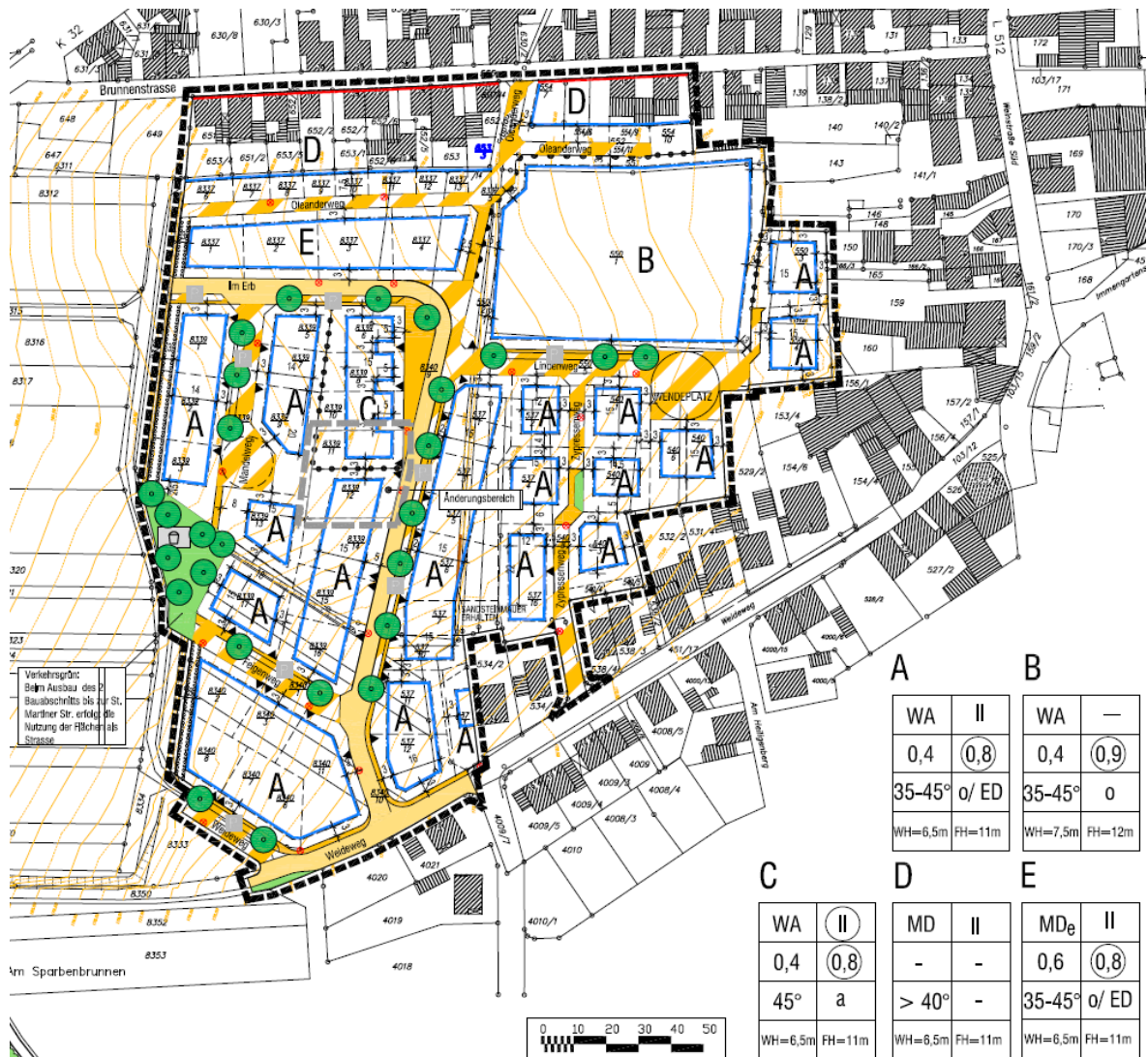


Bild 4: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Im Erb - 2. Änderung“, freier Maßstab

7 Änderungen

7.1 Zeichnerische Änderungen

7.1.1 Erweiterung

Nur etwa ein Viertel des zu überplanenden Areals liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Im Erb“. Für eine einheitliche Planung des Vorhabens ist es daher notwendig, den Geltungsbereich um die Grundstücke Flst.-Nr. 153/5, 159, 160 und 103/15, welche bisher noch nicht durch einen qualifizierten Bebauungsplan überplant sind, zu erweitern.

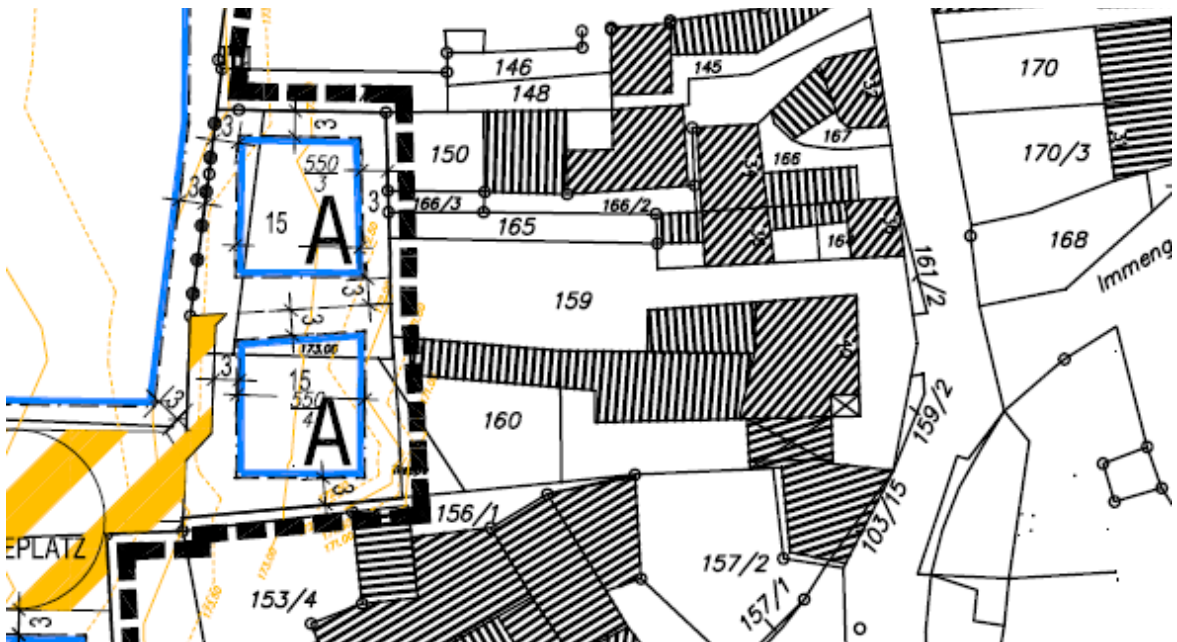


Bild 5: Planausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan

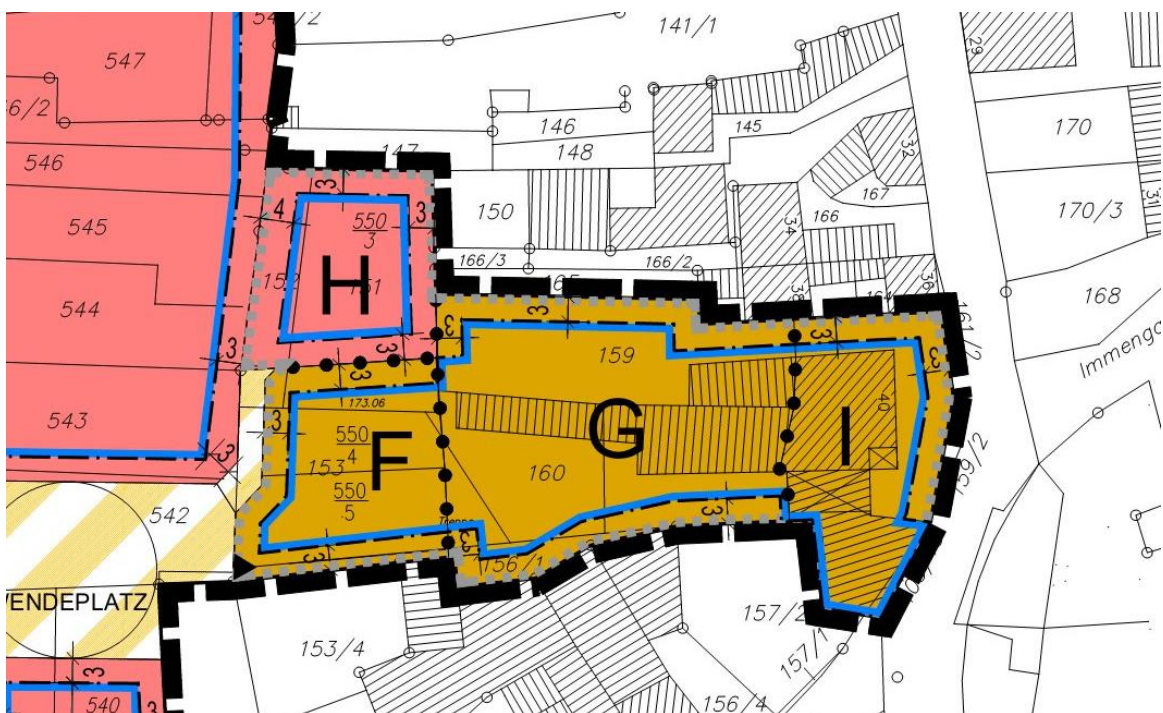


Bild 6: Planausschnitt 3. Änderung (Erweiterung des Geltungsbereiches)

7.1.2 Baugrenzen

Durch die Erweiterung des Geltungsbereichs sowie aufgrund des geplanten Vorhabens ergibt sich eine Anpassung der Baugrenzen.

7.2 Planungsrechtliche Änderungen

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen des bisher rechtsgültigen Bebauungsplanes „Im Erb – 2. Änderung“ werden zu großen Teilen unverändert in die vorliegende 3. Änderung übernommen. Abweichungen werden im Folgenden begründet.

7.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Grundstücke Flst.-Nr. 550/4 und 550/5 waren bisher als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen und werden nun, wie auch die im erweiterten Geltungsbereich liegenden Grundstücke, als Dorfgebiet gemäß § 6 BauNVO (siehe Nutzungsschablone F und G) festgesetzt, um das Vorhaben in Art und Maß ortsverträglich zu ermöglichen.

Das Anwesen der Bauherren erstreckt sich in Ost-West Richtung von der Weinstraße bis „Im Erb“ und soll als ganzheitliches Objekt saniert, ergänzt und umgestaltet werden. In diesem Zusammenhang liegt ein besonderes Augenmerk auf der Schaffung einer Sichtachse in Ost-West-Richtung von der Hofeinfahrt bis zur öffentlichen Straße „Im Erb“ und die Gestaltung des anliegenden Hofes als Einheit. Es soll ein Ensemble entstehen, in dem die ursprüngliche Nutzung des Hofes durch den Weinbaubetrieb noch erkennbar ist. In diesem Zusammenhang ist angedacht, die Ursprungsnutzung des Anwesens als Weinbaubetrieb auf die neuen wirtschaftlichen Gegebenheiten anzupassen sowie mit einer gemischten Nutzung von nicht störendem Handwerk oder Gewerbe und mit weiterer Wohnnutzung zu ergänzen.

Das beschriebene Vorhaben wäre in einem Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig. Aufgrund der beabsichtigten einheitlichen Gestaltung des Anwesens liegt es nahe, dieses insgesamt als Dorfgebiet auszuweisen. In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche ortstypische Grundstücke mit Haus-Hof-Bebauung, sodass der Bereich entlang der Weinstraße als Dorfgebiet eingestuft werden kann. Das der Planänderung zugrundeliegende Vorhaben fügt sich somit in die bauliche Umgebung bzw. in den dörflichen Kontext ein.

7.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Grundstücke Flst.-Nr. 550/3, 550/4 und 550/5 waren bisher eine dem Allgemeinen Wohngebiet entsprechende GRZ von 0,4, eine GFZ von 0,8 sowie Gebäude mit maximal 2 Vollgeschossen vorgesehen. Die Wandhöhe sollte maximal 6,5 m und die Firsthöhe maximal 11 m betragen. (Nutzungsschablone „A“) Für das Grundstück Flst.-Nr. 550/3 soll nun in Anlehnung an das westlich angrenzende Grundstück, die Nutzungsschablone „H“ mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,9 gelten. Weiterhin werden für dieses Grundstück eine Wandhöhe von 7,5 m und eine Firsthöhe von 11,50 m festgesetzt. Auf die Vorgabe der Anzahl der Vollgeschosse wird verzichtet, da durch die Angaben der Wand- und Firsthöhen die Gebäudekubatur ausreichend definiert ist.

Einem Dorfgebiet entsprechend werden für den Bereich „F und G“ eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Auf die Festlegung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet, da das Maß der baulichen Nutzung durch die Bestimmungen zur Höhe baulicher Anlagen hinreichend geregelt ist.

Unter Berücksichtigung der in der baulichen Umgebung vorhandenen Gebäudehöhen werden für das geplante Vorhaben eine Wandhöhe von 7,5 m und eine Firsthöhe von 11,50 m für das Gebiet „F“ bzw. eine Firsthöhe von 11 m für das Gebiet „G“ festgesetzt. Für die Bemessung der zulässigen Wand- und Firsthöhen im Gebiet „G“ wird als Bezugspunkt der Wendepunkt des Lindenweges herangezogen, da das Gebiet „G“ nicht direkt an einer Erschließungsstraße sondern hinter dem Gebiet „F“ liegt.

Weiterhin wird für das Bestandsgebäude an der Weinstraße Süd ebenfalls eine Nutzungsschablone festgesetzt, um bei genehmigungsbedürftigen Veränderungen (z.B. Teil- oder Komplettneubau) die heutige Kubatur und Bauhöhe wieder errichten zu können. Der Bestandsschutz bleibt von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt.

Für die Grundstücke Flst.-Nr. 550/4 und 550/5 war bisher eine offene Bauweise vorgesehen mit der Einschränkung, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Da sich das Gebäude-Ensemble über eine Länge von mehr als 50 Meter erstreckt, wird für das gesamte Anwesen eine abweichende Bauweise (A2) mit der Maßgabe festgesetzt, dass innerhalb der überbaubaren Flächen Gebäude ohne Grenzabstand und einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden können.

7.2.3 Grundstückszufahrten

Für das Grundstück Flst.-Nr. 550/5 wird im Südwesten eine Zufahrt festgesetzt.

Durch die Festlegung einer Zufahrt wird eine weitere Zufahrtsmöglichkeit über den Lindenweg geschaffen.

7.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Im Erb – 2. Änderung“, werden größtenteils unverändert für die vorliegende 3. Änderung übernommen. Abweichungen werden nachfolgend begründet.

7.3.1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Das geplante Vorhaben sieht Schleppdachgauben mit einer Gesamtbreite von mehr als $\frac{1}{3}$ je Dachlänge vor, weshalb die Gesamtbreite aller Dachgauben im Änderungsbereich von maximal $\frac{1}{3}$ je Dachlänge auf maximal $\frac{2}{3}$ je Dachlänge geändert wird. Das Ortsbild bleibt dadurch auch weiterhin gewahrt, da zum einen nur ein Dachgaubentyp je Dachseite zulässig ist und die Dachgauben eher im rückwärtigen Bereich (Hofseite) errichtet werden.

7.4 Hinweise

Die Hinweise zum Bebauungsplan „Im Erb – 2. Änderung“ werden überwiegend unverändert für die vorliegende 3. Änderung übernommen.

8 Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich wird aufgrund des geplanten Vorhabens erweitert. Die Fläche beträgt anstatt 3,51 ha nun 3,69 ha. Der Erweiterungsbereich beträgt 0.18 ha.

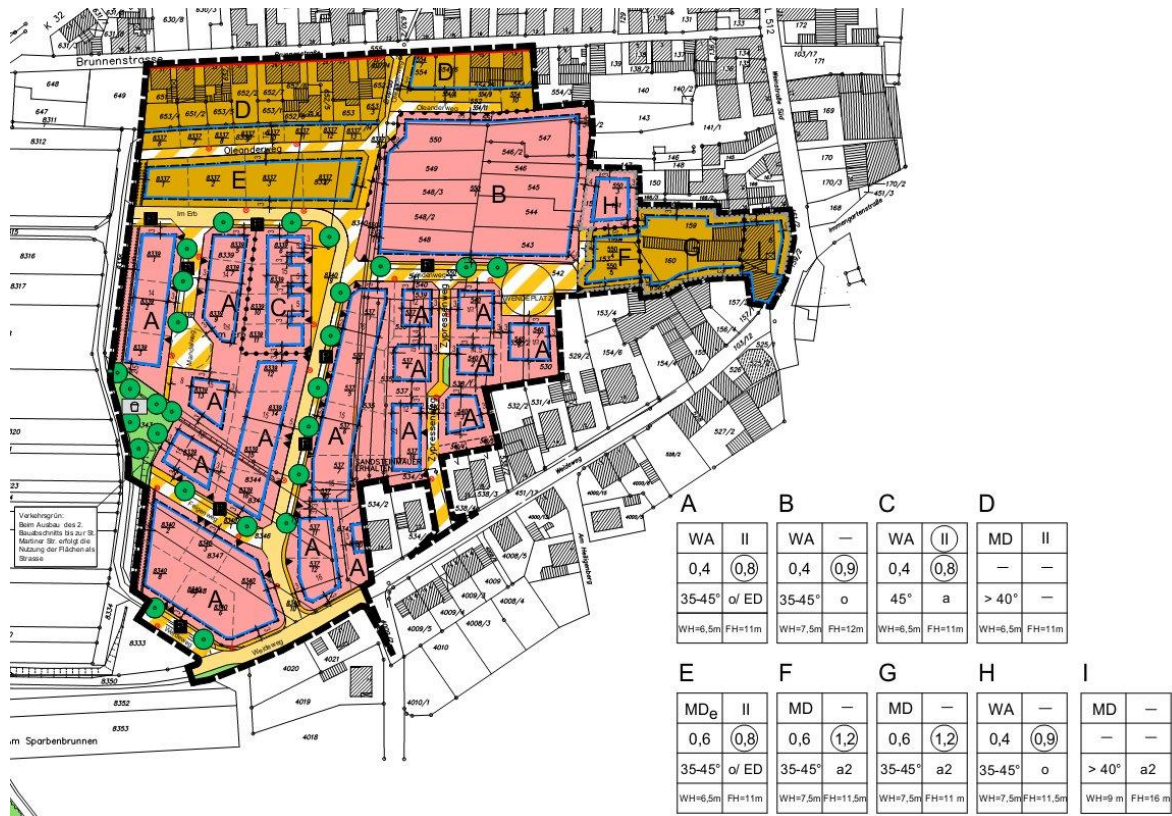


Bild 7: 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Im Erb“

9 Schutzvorschriften und Restriktionen

9.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete sowie Naturdenkmale befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

9.2 Biotope

Geschützte Biotope befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie außerhalb durch die Planung tangiert.

9.3 Gewässerschutz

Wasserschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie außerhalb durch die Planung tangiert.

9.4 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Überschwemmungsflächen eines 100-jährlichen Hochwassers.

9.5 Denkmalschutz

Im oder angrenzend an das Plangebiet befinden sich keine Kulturdenkmale.

9.6 Altlasten

Altlasten oder Altlastverdachtsflächen sind weder innerhalb des Geltungsbereiches noch außerhalb angrenzend bekannt.

10 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und separatem Umweltbericht aufgestellt.

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 1a (3) Satz 6 BauGB ist kein Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a (3) Satz 6 BauGB als bereits vor der Planung erfolgt. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 (7) BauGB sind jedoch negative umweltbezogene Auswirkungen insgesamt gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu vermeiden (Vermeidungsgebot). Daher werden nachfolgend die wichtigsten Umweltauswirkungen, die sich aufgrund der Planung ergeben könnten geprüft und im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Auf den Grundstücken Nr. 159 und 160 befinden sich Wohngebäude und verschiedene Nebengebäude. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt von der Weinstraße Süd. Die Grundstücke Nr. 550/3, 550/4 und 550/5 sind derzeit noch unbebaut und liegen brach. Diese sind über den Linde- und Weg zu erreichen.

Die Planung sieht als Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet vor. Der Nutzungskatalog wird sich durch die Änderung entsprechend modifizieren. In diesem Zusammenhang ist angedacht, die Ursprungsnutzung des Anwesens als Weinbaubetrieb auf die neuen wirtschaftlichen Gegebenheiten anzupassen, mit einer gemischten Nutzung von nicht störendem Handwerk, Gewerbe und Wohnen.

Das Schutzgut Mensch ist durch die Planung somit nicht wesentlich betroffen.

Die bestehenden Grünstrukturen auf den Grundstücken bieten keinen geeigneten Lebensraum für besonders oder streng geschützte Arten oder sonstige besondere Tiere und Pflanzen. Ein Teil der vorhandenen Garten- bzw. Grünflächen bieten Lebensräume insbesondere für häufig vorkommende Brutvögel.

Durch Umsetzung der Planung ist gegenüber dem derzeitigen Zustand von einem gleichbleibenden Versiegelungsgrad auszugehen, die Schutzgüter Boden und Wasser werden somit nicht wesentlich betroffen. Aufgrund der Planung sind auch keine klimatischen Veränderungen zu befürchten.

Für die geplante Bebauung kann durch die flexibleren Festsetzungen eine optische bzw. qualitative Aufwertung erzielt werden. Beeinträchtigungen des Ortsbildes sind nicht zu erwarten.

Insgesamt ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Bei Nichtdurchführung der Änderung wäre die Umsetzung einer verdichtenden, moderneren Architektur nicht möglich und eine rückwärtige Bebauung eventuell in Frage gestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und separatem Umweltbericht aufgestellt.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten, insbesondere da die möglichen Auswirkungen des Vorhabens voraussichtlich unerheblich sind und / oder durch geplante Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich in ihrer Erheblichkeit ausgeschlossen werden sowie keine maßgeblichen Schutzgebiete / - Objekte, insbesondere NATURA 2000 – Gebiete, betroffen sind.

11 Abwägung

Durch die beabsichtigten Regelungen über das Maß der baulichen Nutzung wird die geplante bauliche Nutzung im Hinblick auf eigentumsrechtliche Belange und die nachfolgend genannten Belange abwägungsbeachtlich.

Entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches sind gemäß § 2a Abs. 1 BauGB die voraussichtlichen wesentlichen Auswirkungen der Planung darzulegen.

Der vorliegende Bebauungsplan soll in diesem Zusammenhang einen wesentlichen Beitrag für eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung ermöglichen. Insbesondere nachfolgend beschriebene mögliche Auswirkungen wurden ermittelt und sind wie folgt in den Bebauungsplan eingestellt worden.

11.1 Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Belange des Denkmalschutzes nicht beeinträchtigt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessanten Baulichkeiten. Das Erweiterungsgebiet des Bebauungsplanes, dass das Grundstück Weinstraße Süd 40 umfasst, grenzt jedoch unmittelbar an das südliche Ende der Denkmalschutzzone Ortskern Maikammer und an das Gebäude Weinstraße Süd 36 welches ein eingetragenes Kulturdenkmal (barockes Fachwerkhaus, bez. 1730) ist. Bei Baumaßnahmen auf dem Grundstück Nr. 40 sind die Belange des Umgebungsschutzes i.S.v. § 4 DSchG zu beachten.

Über archäologische Fundstellen oder Bodendenkmäler innerhalb des Gebietes ist nichts bekannt. Sollten während der Bauphase Funde zu Tage treten, wird im Bebauungsplan auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer verwiesen.

11.2 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Belange des Landschaftsbildes werden nicht beeinträchtigt, da sich das Plangebiet nicht in exponierter Lage befindet. Die geplanten Gebäude sollen zu einem einheitlichen städtebaulich-architektonischen Erscheinungsbild beitragen. Die baulichen Anlagen sollen in einer modernen jedoch ortstypischen Bauweise realisiert werden. Zur besseren Einbindung der Gebäude in die angrenzende bauliche Umgebung, sollen diese eine maximale Höhe von 12 m nicht überschreiten.

In den Bebauungsplan wurden gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung integriert. Daneben wurden bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sowie Hinweise getroffen.

11.3 Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Ein separates Fachgutachten zu Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden. Die getroffenen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bzw. formulierten Hinweise und Empfehlungen (Begrünung des Baugrundstücks) sollen ein gewisses Grundgerüst der Gebietsdurchgrünung und -durchlüftung sichern sowie visuelle Beeinträchtigungen minimieren.

11.4 Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen können von den zuständigen Trägern durch Anschluss an bereits bestehende Netze bereitgestellt werden. Gleichwohl sind die Träger der Ver- und Entsorgung jedoch frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.



Gemeinde Maikammer

Bebauungsplan "Im Erb" 3. Änderung und Erweiterung

nach § 13a BauGB

Endfassung

17.02.2016

Planzeichnung



Pröll - Miltner GmbH

Am Storrenacker 1 b • 76139 Karlsruhe

Telefon +49 721 96232-70 • Telefax +49 721 96232-46

www.proell-miltner.de • info@proell-miltner.de