

Gemeinde Friolzheim

**Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften**

„MÖNSHEIMER STRASSE 4“

vom 28.09.2020

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
- 3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 5 Städtebauliches Konzept
- 6 Erschließung / Technische Infrastruktur
- 7 Gutachten/ Prüfungen
- 8 Umweltbelange
- 9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 10 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- 11 Flächenbilanz
- 12 Bodenordnung / Folgeverfahren
- 13 Auswirkungen des Bebauungsplans



1 Erfordernis der Planaufstellung

Aufgrund einer Neustrukturierung der EDEKA Südwest, als Konzernmutter der Discounter-Marke Treff 3000, wird der bestehende Markt an der Mönsheimer Straße 4 aufgegeben. Eine folgende Neuvermietung an einen alternativen Einzelhandelsbetrieb ist aufgrund der ungünstigen Lage abseits der Ortsdurchgangsstraßen und der ungünstigen Platzsituation nicht möglich.

Seit Mitte des Jahres wurden deshalb erste Planüberlegungen seitens der Grundstückseigentümer, dem Architekturbüro Rohrbach aus Leonberg, für eine Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung der Fläche angestellt.

In der Gemeinde Friolzheim herrscht eine große Nachfrage nach Wohnbauflächen. Insbesondere der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum für Familien ist hoch.

Die Planungen sehen eine Wohnbebauung mit Reihenhäusern und einer Tiefgarage vor. Der Gemeinderat hat bereits in nichtöffentlicher Sitzung über das Vorhaben beraten und beschlossen, ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen, da der rechtsverbindliche Bebauungsplan das Vorhaben nicht zulässt.

Da die Gemeinde Friolzheim Vorhaben der Innenentwicklung fördert und gleichzeitig der starken Nachfrage nach Wohnbauflächen entgegenwirken möchte, werden die planungsrechtlichen Voraussetzung durch die Aufstellung eines Bebauungsplans geschaffen. Der Gemeinderat der Gemeinde Friolzheim hat am 18.05.2020 beschlossen den Bebauungsplan „Mönsheimer Straße 4“ aufzustellen und im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3.510 m².

2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Dazu bedarf es bestimmter Voraussetzungen, die im Folgenden dargelegt werden:

2.1 Nachweis der Zulässigkeit des Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB

2.1.1 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage in Friolzheim und ist über die Mönsheimer Straße bereits voll erschlossen. Fußläufig erreichbar sind neben dem Rathaus auch Einrichtungen des täglichen Bedarfs und Bushaltestellen.

Angrenzend befindet sich hauptsächlich Wohnnutzung und im Westen der örtliche Friedhof.

Das Areal wurde bis Juni 2019 durch den Discounter Treff 3000 genutzt. Da die Filiale aufgegeben wurde, soll das Gebäude zurückgebaut werden. Durch den

Bebauungsplan soll die innerörtliche Nachverdichtung innerhalb der bebauten Ortslage vorbereitet werden. Er dient der Schaffung, unter anderem von Wohnraum, indem die minder genutzte Fläche aktiviert und nachverdichtet wird. Somit handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Die inhaltliche Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB ist gegeben.

2.1.2 Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann das beschleunigte Verfahren nur gewählt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt:

- weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des Baugesetzbuches genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls) (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB).

Der vorliegende Bebauungsplan „Mönsheimer Straße 4“ umfasst ein Plangebiet von insgesamt ca. 3.510 m². Damit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bei weit weniger als 20.000 m². Der Bebauungsplan liegt somit außerhalb der Größenordnung, die eine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB erforderlich macht. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB kann angewandt werden.

2.1.3 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen.

Gemäß § 50 UVP ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss. Dies ist im vorliegenden Fall nicht notwendig, da durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP oder nach Landesrecht unterliegen und die jeweiligen Prüfwerte nicht überschritten werden.

2.1.4 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)) oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich entsprechende Schutzgebiete in ausreichender Entfernung zum Plangebiet befinden. Auch liegt das Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht im Umfeld von sogenannten „Störfallbetrieben“.

→ Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher angewandt werden.

2.2 Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 BauGB

2.2.1 Vereinfachtes Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Es kann von der frühzeitigen Unterrichtung abgesehen werden und es bestehen Wahlmöglichkeiten bei der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.

Im vorliegenden Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Bei der Wahlmöglichkeit für die förmliche Beteiligung wird die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB angewandt (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB).

Des Weiteren wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen von:

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB,
- vom Monitoring nach § 4c BauGB.

2.2.2 Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB (Berichtigung des Flächennutzungsplans)

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

2.2.3 **Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB (Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung)**

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung, als erfolgt oder zulässig. Bei kleingebietlichen Bebauungsplänen (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB; weniger als 20.000 m² Grundfläche, wie im vorliegenden Fall), gelten somit alle Eingriffe als nichtausgleichsbedürftig. Damit die ist Bilanzierung Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich.

Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt (siehe hierzu Kapitel 8).

3 **Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse**

3.1 **Flächennutzungsplan 2025**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2025 des Gemeindeverwaltungsverbandes Heckengäu vom 24.07.2012 (genehmigt 31.10.2012), ist das Plangebiet als Sonderbaufläche Zweckbestimmung „Supermarkt“ dargestellt. Mit der geplanten Wohnnutzung ist die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht gegeben. Die Mönsheimer Straße wird als öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt und ist in diesem Bereich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist in diesem Fall im Wege der Berichtigung anzupassen.

Da im vorliegenden Fall durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan die Verträglichkeit des geplanten Wohngebietes mit den angrenzenden Nutzungen gewährleistet wird, ist die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht gefährdet. Der Flächennutzungsplan wird daher im Wege der Berichtigung angepasst.

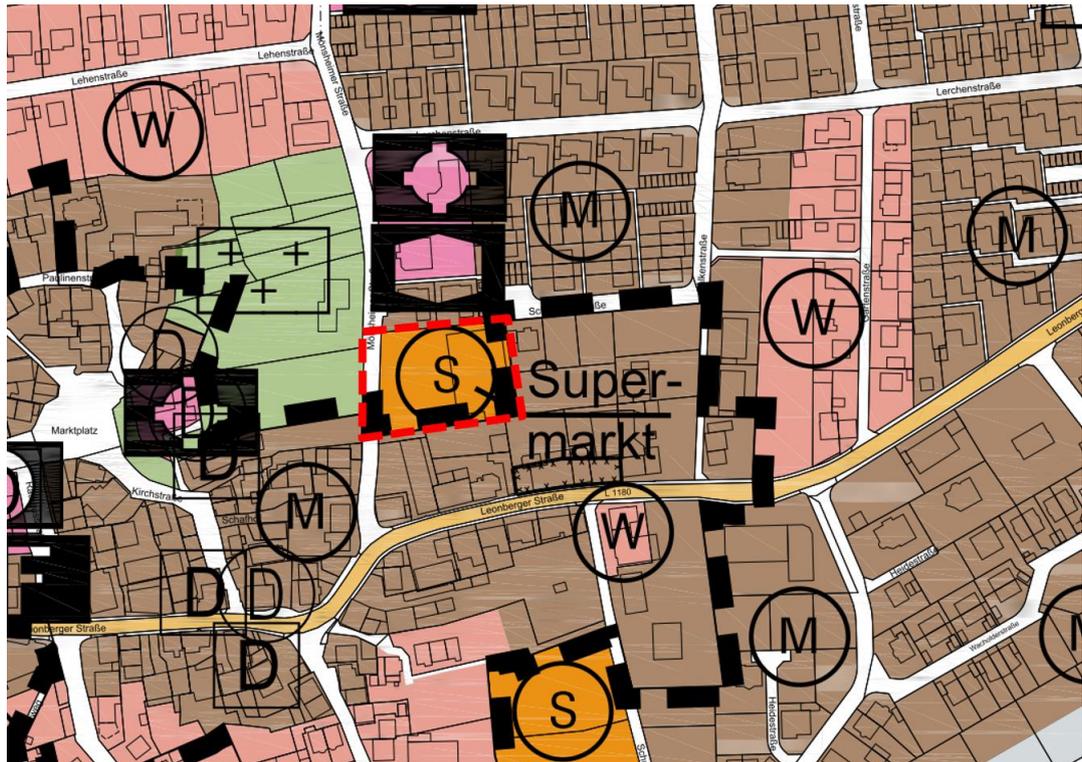


Abbildung 1: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2025, mit Plangebiet in rot

3.2 Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereiches liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Mönzheimer Straße“, i.K.g. am 14.08.1992, der für das Plangebiet ein Sondergebiet festsetzt. Durch das vorliegende Verfahren „Mönzheimer Straße 4“ wird der Bebauungsplan aufgehoben.

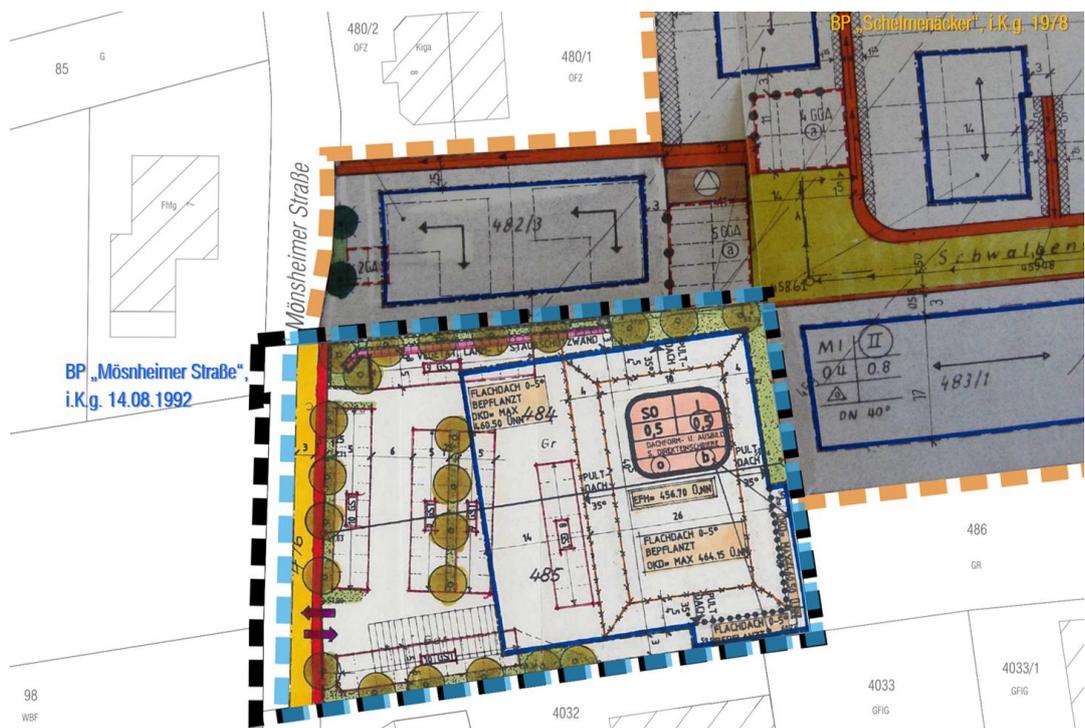


Abbildung 2: Übersicht der rechtsverbindlichen Bebauungspläne mit vorliegendem Bebauungsplan in schwarz

Im Norden und Osten grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Schelmenäcker“ aus dem Jahr 1978 an das Plangebiet.

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 Lage im Siedlungsraum

Die in der Region Nordschwarzwald liegende Gemeinde Friolzheim gehört verwaltungsrechtlich zum Landkreis Enzkreis und liegt im Heckengäu. Friolzheim liegt ca. 35 km westlich von Stuttgart und ca. 15 km östlich von Pforzheim entfernt.

Verkehrstechnisch ist die Gemeinde sehr gut sowohl an das örtliche, als auch überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Über die Bundesautobahn 8 kann in Richtung Osten Stuttgart und in Richtung Westen Pforzheim erreicht werden. Die Landesstraßen ermöglichen kurze Wege in die umliegenden Städte und Gemeinden.

Friolzheim gehört zum Verkehrsverbund Pforzheim-Enzkreis. Verschiedene Buslinien queren die Gemeinde.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich zentral gelegen an der Mönzheimer Straße.



Abbildung 3: Lage im Siedlungsraum, mit Plangebiet in rot, Quelle: Google maps, Zugriff am 08.08.2019

4.2 Topographie

Das Plangebiet hat ein leichtes Ost-West-Gefälle. Der Tiefpunkt liegt mit ca. 456,49 im Nordwesten und der Hochpunkt mit ca. 461,25 m ü. NN im Südosten.

4.3 Bestehende Nutzung

Das Plangebiet befindet sich zentral in Frielzheim, nordöstlich des Rathauses. Das Gebiet ist über die Mönzheimer Straße voll erschlossen. Innerhalb des Plangebietes befindet sich der Einzelhandelsbetrieb mit dazugehörigen Stellplätzen Treff 3000, der im Juni 2019 aufgegeben wurde. Der Bereich ist vollständig versiegelt.

Im Norden und Osten grenzt Wohnbebauung an das Gebiet, im Westen liegt der Frielzheimer Friedhof.

Im Osten angrenzend befindet sich das gefangene Flurstück Nr. 486. An der Erschließungssituation des Flurstückes ändert sich durch den vorliegenden Bebauungsplan nichts. Dieses kann wie bisher über das südlich angrenzende Flurstück Nr. 4033 an die Leonberger Straße erreicht werden.

Im Süden und Südosten befindet sich eine vorwiegend gemischte Nutzung mit gewerblichen Betrieben (Kfz-Betrieb).

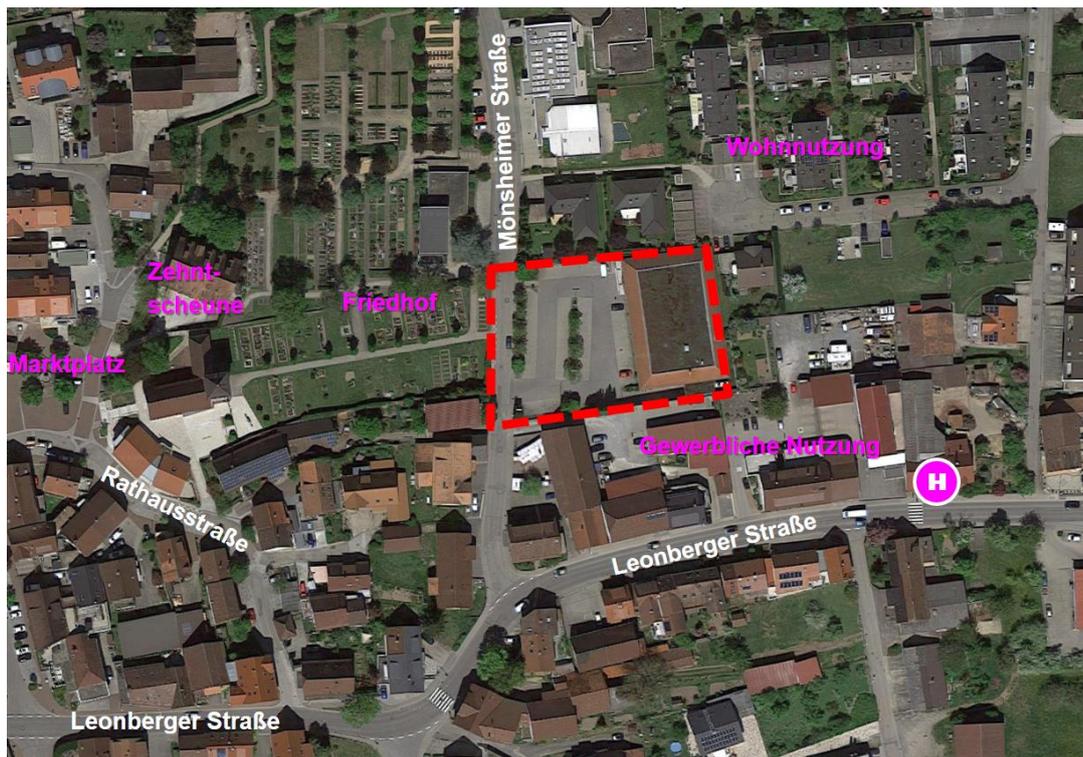


Abbildung 4: Bestehende Nutzungen, Quelle: Google maps, Zugriff am 08.08.2019

4.4 Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,35 ha.

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet das Flurstück 485, das sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befindet und das Flurstück 476 (Mönzheimer Straße).

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

5 Städtebauliches Konzept

Die städtebauliche Konzeption basiert auf der Zielsetzung, die Fläche effizient zu bebauen, Wohnraum zu schaffen und sich gleichzeitig in die Umgebung einzufügen.

Im Plangebiet sind sechs Reihenhäuser mit zwei Vollgeschossen und begrünten Flachdächern vorgesehen. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen aus der max. Gebäudehöhe in Metern über Normalnull in Verbindung mit der Dachform kann ein Staffelgeschoss entstehen. Die Ost-West-Orientierung der Gebäude ermöglichen eine effiziente Ausnutzung des Grundstücks mit Westgärten.

Das Plangebiet ist über die direkt angrenzende Mönsheimer Straße erschlossen. Die Parkierung erfolgt in einer Tiefgarage. Oberirdisch sind Besucherparkplätze vorgesehen.

6 Erschließung / Technische Infrastruktur

6.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Mönsheimer Straße, die an die Leonberger Straße anschließt, an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Eine direkte fußläufige Erreichbarkeit zu den öffentlichen Einrichtungen sowie Geschäften und Läden in Friolzheim ist gegeben.

Die Bushaltestelle „Leonberger Straße“ liegt südlich, in ca. 200 m Entfernung.

6.2 Ver- und Entsorgung

In der Mönsheimer Straßen sind alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Telekommunikation, Kanalisation, etc.) vorhanden.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Mischsystem.

7 Gutachten/ Prüfungen

Zur grundsätzlichen Beurteilung wurden Fachgutachter beauftragt, um die fachlichen Aspekte von Artenschutz und Schall zu prüfen. Die Gutachten sind Anlage des Bebauungsplans. Auf die ausführlichen Gutachten wird verwiesen. Nachfolgend ist daher jeweils lediglich eine kurze Zusammenfassung aufgeführt.

Hinweis: Die innerhalb der Auszüge der Gutachten aufgeführten Nummerierungen, Abbildungsverweise und Quellenangaben beziehen sich auf die Gutachten selbst. Hervorgehobene Passagen wurden aus den Gutachten übernommen.

7.1 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung notwendigen artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurden tierökologische

Untersuchungen durchgeführt, mit dem Ziel, eine Einschätzung von Habitatpotentialen und möglichen artenschutzrechtlichen Konflikten durch den geplanten Abriss des Bestandsgebäudes und die Überplanung des Geländes zu erhalten.

Die „Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Gemeinde Friolzheim, Bebauungsplanverfahren „Mönsheimer Straße 4“, roosplan, Backnang, 17.10.2019“ wird verwiesen ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Das Ergebnis stellt sich zusammenfassend wie folgt dar:

(Auszug aus der Prüfung, S. 11)

„5. Fazit

Durch die Analyse der vorgefundenen Habitatstrukturen konnte das Vorkommen bestimmter Artengruppen eingegrenzt werden. Relevante Verbotverletzungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG sind die Tötung und Verletzung besonders geschützter Arten, die Zerstörung Ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten oder die erhebliche Störung von streng geschützten Arten bzw. europäischen Vogelarten. Eine erhebliche Störung liegt dann vor, wenn sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Das dauerhafte Vorkommen gemäß §7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützter Tier- oder Pflanzenarten im Plangebiet kann ausgeschlossen werden.

Für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse bestehen bei Einhaltung geeigneter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine Anhaltspunkte auf artenschutzrechtliche Konflikte. Diese bestehen in der Rodung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit im Winter (01. Oktober bis 28./29. Februar). Bei Einbezug eines Fachkundigen und nach dessen Kontrolle sind Eingriffe in diese Habitatstrukturen auch im Zeitraum 01.03. bis 30.09. möglich, sofern keine Brutvögel betroffen sind. Die Rodung von Sträuchern ist ausschließlich in den Wintermonaten zulässig. Um einem potenziellen Nistbau von Gebäudebrütern und einer Nutzung der Dachziegel als Übertagungsquartier durch Fledermäuse vorzubeugen empfiehlt es sich den Gebäudeabriss in den Wintermonaten durchzuführen. Zusätzlich empfiehlt sich im Rahmen der baulichen Möglichkeiten die Integration von Nistkästen für Gebäude-, Nischen- und Höhlenbrüter an den Neubauten.

[Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Gemeinde Friolzheim, Bebauungsplanverfahren „Mönsheimer Straße 4“, roosplan, Backnang, 17.10.2019]

7.2 Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu prüfen, ob sich durch das Heranrücken der Wohnbebauung für die ansässigen Gewerbebetriebe Einschränkungen ergeben würden. Die „Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Mönsheimer Straße 4 in Friolzheim“ der ACCON GmbH, Bericht Nr. ACB-0220-8667/04 Rev. 1, Greifenberg, 03.03.2020“ ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Auf diese wird verwiesen.

Auszug aus dem Gutachten:

(S. 21)

„8 Zusammenfassung

Die Firma Rohrbach Architekten plant auf einem Grundstück an der Mönsheimer Straße in Friolzheim die Errichtung von sechs Hausgruppen. Es wurde die zu erwartende Lärmbelastung durch die in unmittelbarer Nähe gelegenen Gewerbebetriebe ermittelt. Durch den teilweise geringen Abstand der Bebauung zu Gewerbebetrieben sind an einem Gebäude und in den Außenwohnbereichen Beurteilungsspiegel zu erwarten, die über den schalltechnischen Orientierungswerten für die städtebauliche Planung sowie den wertgleichen Richtwerten der TA Lärm liegen. Um für die vorhandenen Gewerbebetriebe keine Einschränkungen durch die heranrückende Wohnbebauung zu verursachen, dürfen sich in bestimmten Bereichen einiger der geplanten Gebäude keine schutzbedürftigen Räume mit offenbaren Fenstern befinden. Zum Schutz der Außenwohnbereiche ist eine Lärmschutzwand erforderlich.“

[Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Mönsheimer Straße 4 in Friolzheim“ der ACCON GmbH, Bericht Nr. ACB-0220-8667/04 Rev. 1, Greifenberg, 03.03.2020]

7.3 Friedhof

Der Bebauungsplan „Mönsheimer Straße 4“ liegt östlich des Friedhofs in Friolzheim.

Nach § 8 Abs. 1 des Bestattungsgesetzes Baden-Württemberg ist bei der Errichtung von Gebäuden, die nicht Friedhofszwecken dienen, von Friedhöfen ein Abstand von mindestens 10 m einzuhalten.

Der geringste Abstand zwischen der Friedhofsgrenze und der festgesetzten Baugrenze beträgt etwa 15 m. Des Weiteren ist der gesamte Bereich baulich vorgeprägt. Die Vorgaben des Bestattungsgesetzes Baden-Württemberg sind damit berücksichtigt.

8 Umweltbelange

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13a BauGB keines Umweltberichtes (siehe Kapitel 2), dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden.

Die Planung ist eine Maßnahme der Innenentwicklung. Das Gelände ist voll versiegelt, das Bestandsgebäude wird zurückgebaut. Durch die Planung wird in unmittelbarer Nähe zum Ortskern Wohnraum geschaffen und eine in absehbarer Zeit entstehende Brache reaktiviert.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit werden folgend kurz dargestellt.

Schutzgut Mensch

Während der Bauphase ist mit einer Zunahme von Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen zu rechnen, die sich zeitweise negativ auf das bauliche Umfeld auswirken können. Diese baubedingten Auswirkungen sind allerdings nicht zu vermeiden, wirken aber nur temporär.

Eine Nachverdichtung der Parkplatzfläche in Form von Gebäuden, kann von Nachbarn/ Anwohnern ggf. als Beeinträchtigung ihrer gewohnten Lebensqualität (Heranrücken der Bebauung) empfunden werden. Jedoch ist diese unweigerliche Konsequenz der Innenentwicklungsmaßnahme zumutbar.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nach einer erfolgten Plandurchführung nicht beeinträchtigt. Die Belüftung und Belichtung der angrenzenden Grundstücke bleibt aufgrund der geplanten aufgelockerten Bebauung weiterhin gewährleistet. Das Wohnraumangebot in Friolzheim wird durch die Planung ergänzt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Es sind keine Schutzgebiete, wie FFH-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat), Vogel-, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Landschaftsschutzgebiete, geschützte oder kartierte Biotope betroffen.

Im Bebauungsplan ist ein Pflanzzwang vorgesehen und die Dächer sind zu begrünen. Die Begrünungen dienen hierbei als ökologische Trittsteine für diverse Insekten und Vogelarten.

Auf die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, die als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt ist, wird verwiesen.

Schutzgut Boden und Fläche

Die vorliegende Planung ist eine Innenentwicklungsmaßnahme und daher der Bebauung im Außenbereich vorzuziehen. Der Flächenbedarf wird somit eingeschränkt und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Durch den Parkplatz und das Gebäude ist bereits eine vollständige Versiegelung gegeben.

Die mehrgeschossige Bebauung sowie die Organisation des überwiegenden Anteils der Stellplätze in einer Tiefgarage ermöglicht eine effiziente Flächenausnutzung und die Flächenversiegelung wird auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert, sodass private Grünräume entstehen können.

Um eine Versickerung von Oberflächenwasser auch im Gebiet zu gewährleisten, wird im Bebauungsplan unter den textlichen Festsetzungen aufgenommen, dass der Oberflächenbelag der Erschließungswege und der Stellplätze die nicht unterbaut werden wasserdurchlässig zu erfolgen hat und die Dächer zu begrünen sind.

Das Flurstück wird derzeit nicht im Altlast- oder Bodenschutzkataster des Umweltamtes Enzkreis geführt. Schädliche Bodenveränderungen sind demnach nicht bekannt. Die bisherige Nutzung ist nicht altlastenrelevant.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet befindet sich in der Zone IIIA des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets „WSG Quelle + TB Lerchenhof, ZV, Friolzheim-Wimsheim“ (LUBW-Nr. 236-223) und in der Zone IIIB des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets „WSG Hummelsquelle / Neue Quelle, Gemeinde Tiefenbronn“

(LUBW-Nr. 236-128). Die einschlägigen Rechtsverordnungen sind zu beachten. Oberflächenwasser sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im bestehenden Mischsystem. Ein Anschluss an bestehende Leitungen ist möglich.

Schutzgut Klima und Luft

Durch die Eröffnung der Möglichkeit innerhalb der Ortslage Frielzheims zu bauen, ist nicht von negativen Auswirkungen auf Klima und Luft auszugehen. Lediglich geringfügige Veränderungen des lokalen Klimas sind zu erwarten. Das Plangebiet ist im Norden, Süden und Westen umgeben von bebauten bzw. versiegelten Bereichen. Durch eine offene Anordnung der Baukörper sowie die geplante Dachbegrünung und die vorgesehenen grünordnerischen Festsetzungen ist aufgrund der bestehenden vollflächigen Versiegelung von positiven Auswirkungen auf die Frisch- und Kaltluftentstehung sowie den Luftaustausch auszugehen.

Durch die lockere Bebauung, die gemeinsame Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage sowie die zentrale Lage des Plangebietes, wird dem Schutzgut Klima somit Rechnung getragen. Die Flachdachbauweise ermöglicht eine Kombination aus Dachbegrünung und der Anbringung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, was auch dem Schutzgut Klima zu Gute kommt.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich. Das Landschaftsbild wird daher nicht verändert. Das Ortsbild wird durch die qualitätvolle Architektur und Gestaltung positiv beeinflusst.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Wechselwirkungen

Unter Wechselwirkungen können alle diejenigen Wirkungsbeziehungen verstanden werden, die bei einer isolierten Betrachtung nur eines Wirkfaktors auf nur ein Umweltmedium nicht erfasst werden. Grundsätzlich bestehen zwischen allen Schutzgütern Wechselwirkungen.

So hat z.B. die Versiegelung des Bodens Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.

Da es sich bei dem Plangebiet um einen innerörtlichen, stark versiegelten Siedlungsraum handelt, ist mit keinen Beeinträchtigungen, in Bezug auf die Wechselwirkungen, zu rechnen.

Ökologische Festsetzungen

Da bereits heute eine Bebauung vorhanden ist und der Bereich dem Innenbereich gem. § 13a BauGB zuzuordnen ist, ist kein Ausgleich erforderlich. Unabhängig davon werden folgende ökologische Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, die den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima zu Gute kommen.

Ökologische Festsetzungen bzw. Hinweise sind:

- zeitliche Beschränkung von Rodungsarbeiten,
- zeitliche Beschränkung beim Abriss von Gebäuden,
- das Einsetzen einer insektenfreundlichen Außenbeleuchtung und

- die Verpflichtung auf den Dächern eine Dachbegrünung vorzusehen.

Zusammenfassend kann daher festgestellt werden, dass aufgrund der Ausgangssituation bzw. der realen Flächennutzung für keines der Schutzgüter erhebliche negative Auswirkungen erwartet werden. Die Auswirkungen bleiben lokal beschränkt. Insgesamt findet durch die neue Bebauung/ Gestaltung eine Aufwertung des Gebietes statt.

9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

Das Baugebiet soll, wie bereits einleitend erwähnt, dem Bedarf an Wohnraum zur Verfügung stehen und entsprechend als allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 BauNVO festgesetzt werden. Die neben dem Wohnen allgemein zulässigen Nutzungen Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind grundsätzlich mit dem Wohnen in zentraler Lage vereinbar und werden damit ebenfalls zugelassen. Aufgrund der innerörtlichen Lage bietet sich das Gebiet auch an einen Beherbergungsbetrieb in Form eines Boardinghouses / Gästehauses unterzubringen, wobei ausdrücklich nicht an ein Hotelkomplex o.ä. gedacht wird, sondern sich die Größe und Kubatur in die benachbarte Wohnbebauung eingliedert. Diese Zulässigkeit ermöglicht eine gewisse Nutzungsmischung, die in einem allgemeinen Wohngebiet verträglich ist und den umgebenden Nutzungen entspricht.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung sind an diesem Standort ebenfalls denkbar, bedürfen jedoch aufgrund ihres möglichen Konfliktpotentials einer konkreten Prüfung auf Genehmigungsebene, sodass diese wie in der Baunutzungsverordnung vorgesehen, nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Gartenbaubetriebe haben einen sehr großen Flächenbedarf und lösen durch Besucher- und Lieferverkehr ein hohes Verkehrsaufkommen aus. Das prioritäre Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist die Entwicklung einer qualitätvollen, wohntypologischen gemischten Nutzung. Derart flächenintensive Nutzungen würden diesem Ziel entgegenstehen.

Tankstellen verursachen Immissionen, die im Plangebiet und in der näheren Umgebung nicht hinnehmbar sind. Durch den Betrieb mit Gefahrstoffen, geruchsintensiven Treibstoffen und oft mit einer Tankstelle verbundenen Waschanlage, die hohe Schallimmissionen hervorruft, wird eine Verschlechterung des angrenzenden Gebietes befürchtet. Tankstellen sind entlang von Haupterschließungsstraßen bzw. örtlichen Straßen, außerhalb des Plangebietes, sinnvoll, da sie davon abhängig sind, eine gute und schnelle Anbindung zu haben. Diese Nutzung entspricht nicht den städtebaulichen Zielen des vorliegenden Bebauungsplans.

A2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden die Grund- und Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet aus der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur des Gebietes sowie der gewünschten baulichen Struktur innerhalb des Plangebietes.

A2.1 Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) übersteigt die nach § 17 Abs. 1 BauNVO geregelten Obergrenze der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete um 0,05. Aufgrund der innerörtlichen Lage und dem Ziel einer qualitätvollen Nachverdichtung ist diese Überschreitung städtebaulich verträglich und angemessen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden hierdurch nicht ausgelöst. Durch die Unterbringung der Parkierung in einer Tiefgarage besteht die Möglichkeit qualitativ hochwertige Freiräume zwischen den Gebäuden zu realisieren, die ein sehr gutes Wohnumfeld entstehen lassen. Dadurch dass das Plangebiet bereits größtenteils versiegelt ist, entstehen durch die Überschreitung der Obergrenze keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Die durch die GRZ, in Verbindung mit der zulässigen maximalen Gebäudehöhe entstehende zulässige Bebauungsdichte entspricht dem Städtebaulichen Konzept.

Zur Umsetzung des geplanten städtebaulichen Konzeptes, um eine der Gebäudetypologie angepasste und zweckmäßige Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen und auch zur Schaffung von ausreichend Stellplätzen, im Hinblick auf die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung, ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einem Wert von 0.7 möglich.

Für Reihenmittelhäuser werden gesonderte Regelungen getroffen. Da diese an zwei Seiten angebaut sind, sind deren Grundstücksflächen meist kleiner als die der Reihenendhäuser. Um dieser Besonderheit entgegen zu wirken, wird für die Mittelhäuser die Grundflächenzahl erhöht um durchgängig gleiche Voraussetzungen zu schaffen und einheitliche Gebäudekubaturen zu erzielen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden hierdurch nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden.

A2.2 Geschosflächenzahl

Auch die Überschreitungsmöglichkeit der Geschosflächenzahl dient der Gleichstellung von Reihenmittelhäusern.

A2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die gewünschte Gebäudekubatur wird des Weiteren über die Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der Höhe der baulichen Anlagen und der Dachform bestimmt. Hierdurch entsteht eine Hüllkurve, innerhalb deren sich der Baukörper in gewissem Umfang bewegen kann.

Vorgesehen ist die Zulässigkeit von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen. In Verbindung mit der festgesetzten Gebäudehöhe kann optisch ein Staffelgeschoss errichtet werden, das jedoch nicht als Vollgeschoss zählt und weniger in Erscheinung tritt. Die maximale Zahl der Vollgeschosse berücksichtigt das städtebauliche Konzept sowie die angrenzende Bebauung.

A2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die zulässige Gebäudehöhe ist auf das geplante Konzept abgestimmt. Es wird dabei gewährleistet, dass sich die Dimensionierung in verträglichem Maße in die Umgebung einfügt.

Die festgesetzte maximale Oberkante Mauer wurde festgesetzt, um die Bestandsmauer zu sichern. Die Mindesthöhe der Mauer wurde in Richtung Flurstück Nr. 4032, zum Schutz der Außenwohnbereiche vor Gewerbelärmimmissionen, festgesetzt (s. auch Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Mönsheimer Straße 4 in Friolzheim“ der ACCON GmbH, Bericht Nr. ACB-0220-8667/04 Rev. 1, Greifenberg, 03.03.2020).

Die Regelungen für haustechnische Anlagen, Brüstungen, Absturzsicherungen und Umwehungen sind getroffen, da diese Anlagen üblicherweise erforderlich sind, sich aus gestalterischen Gründen jedoch nicht auf die festgesetzte optisch wirksame Gebäudehöhe auswirken sollen.

Das Anbringen von Solar- und Photovoltaikanlagen soll unterstützt werden, indem diese flächendeckend auf den Dächern errichtet werden können.

A3 Bauweise

Bei der Festsetzung steht das Prinzip der offenen Bauweise mit Grenzabstand im Vordergrund. Dies ermöglicht somit den Bau von Einzel- / Doppelhäuser und Hausgruppen, womit die größtmögliche Flexibilität gegeben ist.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden aus dem städtebaulichen Konzept entwickelt und sind ausreichend groß festgesetzt, damit den Grundstücksbesitzern der notwendige Spielraum hinsichtlich der Bebauung und Gestaltung des Grundstückes gegeben ist. Unterirdisch soll eine Tiefgarage mit Nebenräumen (Keller, etc.) errichtet werden. Da diese Nebenräume Teil der Hauptnutzung sind, müssen diese innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen. Um aber die oberirdischen Anlagen in ihrer Größe zu fassen und die zur Hauptnutzung geltenden unterirdischen Anlagen zu regeln, wurden für diese separate Baugrenzen festgesetzt, die etwas größer ausfallen.

A4.1 Offene Stellplätze, Tiefgaragen und oberirdische Garagen

Die städtebauliche Konzeption sieht oberirdisch nur vereinzelt Besucherstellplätze als offene Stellplätze vor. Die Unterbringung des weitaus größeren Teils der Stellplätze erfolgt in einer Tiefgarage, weshalb diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen wird.

Oberirdische Garagen werden aufgrund der möglichen Beeinträchtigung des städtebaulichen Bildes und der gewollten Förderung des Baus einer Tiefgarage gänzlich ausgeschlossen.

A4.2 Nebenanlagen

Aus städtebaulichen Gründen ist es wünschenswert, dass die Gartenbereiche im Plangebiet nicht mit zahlreichen Nebenanlagen bebaut werden. Somit soll die Festsetzung zu einem ruhigen Erscheinungsbild beitragen. Nachbarschaftliche Belange werden durch die Festsetzung ebenfalls berücksichtigt.

A5 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB wird die Möglichkeit eröffnet, abweichende Maße der Abstandflächen zuzulassen. Auf Grund der besonderen städtebaulichen Situation, der Bestandsmauer, der topographische Situation des Grundstücks mit starkem Geländesprung, können die Abstandflächen unter Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie einer ausreichenden Belichtung und Belüftung zueinander reduziert werden.

A6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

A6.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Die öffentliche Verkehrsfläche dient der Erschließung des Plangebietes und sichert den bauplanungsrechtlichen Bestand der Mönsheimer Straße.

A7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A7.1 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

Zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers wird das bestehende Mischsystem der Gemeinde genutzt. Ein getrenntes System besteht derzeit nicht.

A7.2 Oberflächenbelag Erschließungswege / Stellplätze

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für offene Stellplätze und Wege hat ebenfalls ökologische Gründe. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

A7.3 Dachbegrünung

Die Wärmespeicherung des Substrates und der Vegetationsschicht verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch

Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen.

Dachbegrünungen mit Pflanzgesellschaften, die weitgehend durch natürliche Sukzession bestimmt wurden, dienen als ökologische Trittsteine für diverse Insekten und Vogelarten.

A7.4 Tiefgaragenüberdeckung

Die Festsetzung einer Mindestüberdeckung von Tiefgaragen hat ökologische und städtebauliche Gründe. So wird ausreichend Boden für geeignete Bepflanzungen geschaffen und das Gebiet grünplanerisch gestaltet.

A7.5 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Durch die nächtliche Straßenbeleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Entscheidend für die Lockwirkung einer Lampe ist der Spektralbereich des Lichts.

Bei der Außenbeleuchtung ist auf eine gute Lichtlenkung, d.h. streulichtarme Anlagen zu achten. Die Leuchtmittel sollten im Spektrum zwischen 2.000 bis max. 3.000 Kelvin (Farbtemperatur warmweiß) liegen. Dieses Licht mit geringem Blauanteil stört den Tag-Nacht-Rhythmus von Menschen weniger und zieht deutlich weniger Insekten an. Als besonders geeignet haben sich Natriumdampf-Hochdrucklampen und LEDs erwiesen. Insbesondere der Einsatz von gelben oder warm-weißen LED-Lampen zeigte deutlich geringere Lockwirkungen auf nachtaktive Insekten.

A7.6 Artenschutzvermeidungs- und Minimierungsmaßnahme

Die Festsetzung, die Baufeldfreimachung und Rodung von Bäumen und Sträuchern außerhalb der Brutzeit der Vogelarten durchzuführen wird getroffen, um baubedingte Konflikte durch Störung, Tötung oder Verletzung geschützter Tierarten zu vermeiden.

A8 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder

Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen

A8.1 Aktiver Lärmschutz

Entsprechend der „Schalltechnischen Untersuchung Bebauungsplan Mönsheimer Straße 4 in Friolzheim“ der ACCON GmbH, Bericht Nr. ACB-0220-8667/04 Rev. 1, Greifenberg, 03.03.2020“ sind, aufgrund der Gewerbelärmimmissionen, aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Mauer mit einer Mindesthöhe umzusetzen. Die Höhe muss mindestens zwei Meter über Gelände des höher gelegenen Flurstücks betragen, weshalb die Mindesthöhe festgesetzt wurde. Um die Außenwohnbereiche zu schützen, ist als aktiver Lärmschutz die Lärmschutzwand erforderlich.

A8.2 Passiver Lärmschutz

Die Auswirkungen auf die zulässigen Geräuschemissionen bestehender Gewerbebetriebe durch die Nutzungsänderung und der heranrückenden Wohnbebauung im Plangeltungsbereich wurden untersucht. Die Gewerbelärmimmissionen an den geplanten Wohngebäuden werden überschreiten teilweise die Richtwerte der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm).

Um die Gewerbebetriebe in ihrer Tätigkeit nicht einzuschränken, ist es erforderlich, in einigen Bereichen des Plangebiets gemäß TA Lärm maßgebliche Immissionsorte auszuschließen.

A9 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A9.1 Pflanzzwang

Die Pflanzzwänge dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und fördern somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

Die Pflanzfestsetzungen dienen dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des Baugebietes, der Auflockerung der Bebauung, der Einbindung in den Landschaftsraum und der Anknüpfung an bestehende Begrünung sowie Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt.

Einer Erwärmung von versiegelten Flächen wird durch Baumpflanzungen entgegengewirkt. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas tragen diese Bäume zur Sauerstoffproduktion bei. Sie bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel und Insektenarten.

Die Festsetzung bzgl. der Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksfläche dient, neben der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen

Belangen, der Reduzierung der Bodenversiegelung. Gleichzeitig wird auch in vorliegendem Fall das Wohnklima durch die Bepflanzung günstig beeinflusst.

10 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

B1.1 Dachgestaltung

Dachform / -neigung

Durch die Dachform „Flachdach“ können vollwertige Geschosse mit verhältnismäßig niedrigen Gebäudehöhen erreicht werden, was einerseits der Belichtung und Besonnung von benachbarten Gebäuden und Grundstücken weniger beeinträchtigt, andererseits kostengünstiges Bauen ermöglicht.

B2 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

B2.1 Einfriedungen

Aufgrund der gewünschten Offenheit im städtebaulichen Erscheinungsbild ist die Regelung zu den Einfriedungen getroffen. Die Festsetzung dient daher der Gestaltung des Gebietes. Des Weiteren wird die Verkehrssicherheit durch die Offenhaltung des Straßenraums berücksichtigt.

B2.2 Stützmauern

Diese Festsetzung wurde zur Vermeidung stark abweichender Geländeänderungen von der vorhandenen Morphologie und zum Schutz der Nachbarschaftlichen Belange getroffen.

B3 Abstandsflächen

Die Festsetzung wurde getroffen, um die gewünschte Nutzung zu ermöglichen und das gewünschte städtebauliche Konzept umsetzen zu können. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die ausreichende Belichtung und Belüftung des Gebäudes müssen jedoch nachgewiesen werden. Auf die Ausführungen unter Ziffer A5 wird verwiesen.

B4 Stellplatzverpflichtung

Da im Plangebiet gem. der allgemein gesellschaftlichen Entwicklung zu erwarten ist, dass je Haushalt in der Regel mehr als ein Kfz vorhanden ist, wurde aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen abweichend von § 37 Abs. 1 LBO die Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätzen je Wohnung erhöht. Die geordnete Unterbringung der Fahrzeuge innerhalb des Geltungsbereichs wird somit gewährleistet und eine Belastung des bestehenden umgebenden Straßenraumes ausgeschlossen.

11 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des ca. 3.510 m² großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Allgemeines Wohngebiet:	ca.	3.100 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche:	ca.	400 m ²

12 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die Grundstücke sind durch die „Mönsheimer Straße“ bereits erschlossen, sodass keine weiteren öffentlichen Erschließungsmaßnahmen notwendig sind.

Das zu überplanende Grundstück befindet sich bereits im Eigentum des Projektentwicklers.

Da der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst wird, ist auch hier kein weiteres Verfahren notwendig.

13 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Realisierung des Bebauungsplans kann die große Nachfrage nach neuen Wohnbauflächen etwas bedient werden.

Hinweis: Gem. § 13a Abs. 2 i.V.m. §13 Abs. 3 BauGB wird von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Friolzheim, den

.....

Michael Seiß
Bürgermeister