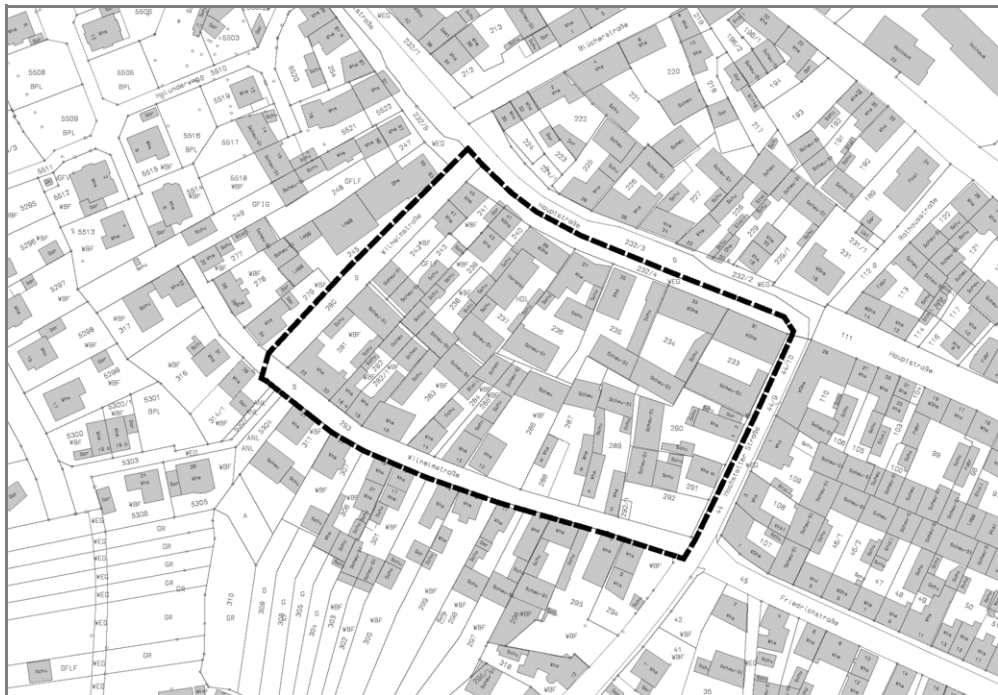


Gemeinde Dettenheim

# Bebauungsplan “Wilhelmstraße Nord”

– Entwurf –



Karlsruhe  
Juli 2022

Gemeinde Dettenheim

# Bebauungsplan “Wilhelmstraße Nord”

– Entwurf –

## Bearbeiter

Dr. Ing. Frank Gericke (Projektleiter)

Dipl.-Ing. Marc Christmann (Stadtplaner, Rgbm.)

M.Sc. Erika Bierich (Stadtplanerin)

M.Eng. Martina Marek

## Verfasser

**MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG**

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721/ 94006-0

Erstellt für die Gemeinde Dettenheim

im Juli 2022

## Inhalt

### Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text
- A - 4 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Vermerke

### Teil B Begründung

- B - 1 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
- B - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften
- B - 3 Umweltbelange

### Anlagen

- B - 4 Kenndaten der Planung
- B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 6 Städtebauliches Konzept
- B - 7 Rechtsgrundlagen, Verfahrenvermerke, Satzungstext

# Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Die Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in die Planzeichnung bedeutet:

**WA 1/2 = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit § 1 Abs. 3, 5 und 6 BauNVO.**

Im WA (WA 1 und WA 2) sind folgende Nutzungen zulässig:

- ▶ Wohngebäude,
- ▶ Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- ▶ die der Versorgung des Gebiets dienende Läden,
- ▶ Schank- und Speisewirtschaften,
- ▶ nicht störende Handwerksbetriebe.

Unzulässig sind:

- ▶ Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- ▶ sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- ▶ Anlagen für Verwaltungen,
- ▶ Gartenbaubetriebe,
- ▶ Tankstellen.

**MI 1/2 = Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit § 1 Abs. 3, 5, 6 und 9 BauNVO.**

Im MI (MI 1 und MI 2) sind folgende Nutzungen zulässig:

- ▶ Wohngebäude,
- ▶ Geschäfts- und Bürogebäude,
- ▶ Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- ▶ Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- ▶ sonstige Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:

- ▶ Anlagen für Verwaltungen,
- ▶ Gartenbaubetriebe,

- ▶ Tankstellen
- ▶ Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Hiervon abweichend sind im gesamten Plangebiet eigenständige Werbeanlagen bis auf solche an der Stätte der eigenen Leistung sowie Sexshops und solche Betriebe unzulässig, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z.B. Bordelle, bordellartige Betriebe, sogenannte Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zweck der Vornahme sexueller Handlungen.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

### 1.2.1 Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (A-3) für die Baugebiete WA und MI festgesetzt.

Dabei darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

- ▶ Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- ▶ Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sowie
- ▶ bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

im WA bis zu einer GRZ von 0,6 und im MI bis 0,8 überschritten werden. Im WA darf die GRZ durch wasserdurchlässige Stellplätze oder Tiefgaragen unter der Geländeoberfläche um weitere 0,1 überschritten werden.

### 1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

### 1.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Firsthöhe ( $FH_{max}$ ) und die maximal zulässige Traufhöhe ( $TH_{max}$ ) sind durch Planeinschrieb festgesetzt.

Oberer Bezugspunkt der zulässigen Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut; hiervon ausgenommen sind Vorbauten. Oberer Bezugspunkt der zulässigen Firsthöhe und Gebäudehöhe ist der obere Abschluss des Gebäudes.

Unterer Bezugspunkt der zulässigen Traufhöhe, Firsthöhe und Gebäudehöhe ist die vorgelagerte Höhe der Straßen- bzw. Gehweghinterkante an der Grundstücksgrenze, gemessen in der Gebäudemitte.

Die Firsthöhe darf zusätzlich um maximal 1,0 m von technisch notwendigen Dachaufbauten auf maximal 10 % der Dachfläche und ohne Flächenbegrenzung von Anlagen für regenerative Energien überschritten werden.

### **1.3 Bedingtes Baurecht (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**

Eine neue Hauptnutzung in zweiter Reihe (WA 2 und MI 2) ist nur dann zulässig, wenn bereits in der 1. Reihe (WA 1 und MI 1) eine Bebauung in Form eines Wohngebäudes oder eines Gebäudes mit sonstiger zulässiger Hauptnutzung nach Festsetzung 1.1 (Art der baulichen Nutzung) besteht.

### **1.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

#### **1.4.1 Bauweise**

##### WA 1/ MI 1: Abweichende Bauweise 'a1' gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

In der abweichenden Bauweise 'a1' muss auf die seitliche Grundstücksgrenze gebaut werden, ohne den bauordnungsrechtlichen Grenzabstand einzuhalten (einseitige Grenzbebauung), wenn:

- ▶ die seitliche Grundstücksgrenze, an die gebaut werden muss, zeichnerisch gekennzeichnet ist, oder
- ▶ wenn die Baulinie die seitliche Grundstücksgrenze definiert.

Ausnahmsweise darf eine zweiseitige Grenzbebauung zugelassen werden, ohne den bauordnungsrechtlichen Grenzabstand einzuhalten, sofern es die schmale Grundstückssituation (Grundstücksbreite bis 10m) baulich-funktional erfordert und auf dem Nachbargrundstück ebenfalls an die Grenze gebaut wird. Zudem ist eine zweiseitige Grenzbebauung zulässig, sofern es sich um eine Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung (Neubau) eines bestehenden zweiseitigen Grenzbaus handelt.

### MI 2: Abweichende Bauweise 'a2' gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

In der abweichenden Bauweise 'a2' muss auf eine seitliche Grundstücksgrenze gebaut werden, ohne den bauordnungsrechtlichen Grenzabstand einzuhalten (einseitige Grenzbebauung). Der bauordnungsrechtliche Grenzabstand zu den übrigen Grundstücksgrenzen ist zu beachten.

Ausnahmsweise darf eine zweiseitige Grenzbebauung zugelassen werden, ohne den bauordnungsrechtlichen Grenzabstand einzuhalten, sofern es die schmale Grundstückssituation (Grundstücksbreite bis 10m) baulich-funktional erfordert und auf dem Nachbargrundstück ebenfalls an die Grenze gebaut wird.

### WA 2: Geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO

In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.

## **1.4.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Terrassen, die mit der Hauptnutzung verbunden sind, sind bis zu einer maximalen Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> sowie einer maximalen Tiefe von 3,2 m außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Eine Überdachung der Terrassen ist (unter Einhaltung der Abstandsflächen) zulässig. Wintergärten und Balkone sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## **1.4.3 Stellung der baulichen Anlagen**

Die Stellung der Hauptgebäude muss der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Hauptfirstrichtungen entsprechen, soweit diese dort festgesetzt ist.

Untergeordnete Nebenfirste sind quer zur Hauptfirstrichtung zulässig.

## **1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 BauNVO und § 14 BauNVO)**

Oberirdische Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Stellplätze, Carports und Garagen sind im Plangebiet ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.



Untergeordnete Nebenanlagen bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 3,5 m an der höchsten Stelle und einer Grundfläche bis 15 m<sup>2</sup> können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Die Höhe dieser Nebenanlagen wird auf die natürliche Geländeoberkante (GOK) bezogen.

Untergeordnete Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Gas, Elektrizität, Wärme und Wasser und der Ableitung von Abwasser dienen, dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Oberirdische Wärmetauscher der Gebäude sind hiervon ausgenommen.

### **1.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Im WA 1 und WA 2 ist je Wohngebäude maximal eine Wohneinheit zulässig.

Im MI 1 sind pro Wohngebäude maximal 3 Wohneinheiten sowie im MI 2 maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude zugelassen.

Ausnahmsweise darf im MI 1 insgesamt eine weitere Wohneinheit zugelassen werden, wenn auf dem Baugrundstück selber je Wohneinheit Flächen für mindestens zwei PKW-Stellplätze für diese Wohneinheit freigehalten werden.

### **1.7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

In der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind insbesondere Gehwege, Radwege, Grundstückszufahrten, Parkplätze, Ladestationen für Elektrofahrzeuge, Bepflanzungen und Grünflächen sowie Flächen für Umspannstationen (Versorgungsflächen) zulässig.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung 'Platzbereich' sind insbesondere Parkplätze, Fahrradabstellplätze, Platzflächen und Fußgängerbereiche, Flächen für Trafostationen (Versorgungsflächen), Grünflächen, Bepflanzungen und Beleuchtungseinrichtungen zulässig.

## **1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Erhalt bzw. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB)**

### **1.8.1 Bodenschutz**

Durch Baumaßnahmen verdichtete, nicht überbaute Böden sind nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.

### **1.8.2 Wasserdurchlässige Materialien**

Neue Flächen für Stell- oder Parkplätze, Zufahrten und Wege sind – soweit wasserrechtlich zulässig – mit wasserdurchlässigen, begrünten Materialien herzustellen (z.B. Rasengitter, Rasenpflaster). Dabei ist die schadlose Beseitigung von Niederschlagswasser zu beachten.

### **1.8.3 Leuchtmittel**

Für die Außenbeleuchtung sowie in den öffentlichen Verkehrsflächen sind LED's mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000°K oder insektenfreundlichere Leuchtmittel in insektendicht eingehausten Lampen zu verwenden.

### **1.8.4 Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten.

Pro angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind entweder 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum oder 2 einheimische Laubsträucher anzupflanzen oder zu erhalten. Das Anpflanzen von Koniferen ist nur zusätzlich zu der Pflanzverpflichtung zulässig.

Alle Bepflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung durchzuführen, zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote sind Rodungen und Gehölzrückschnitte außerhalb der Fortpflanzungszeiträume der Vögel (d.h. nur zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar) auszuführen.

# Teil A - 2 Örtliche Bauvorschriften

## 2. Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung von Baden-Württemberg (§ 74 LBO)

### 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 2.1.1 Fassaden- und Wandgestaltung

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putz- oder Holzfassaden oder in Sichtmauerwerk mit nicht reflektierenden und nicht glänzenden Eigenschaften auszuführen. Wandflächen mit Metall- und Kunststoffmaterialien sind ausgeschlossen. Untergeordnet zum Hauptmaterial der Fassaden können sonstige Baustoffe, insbesondere aus den Materialien Glas und Metall mit nicht reflektierenden und nicht glänzenden Eigenschaften verwendet werden.

Bei der Gestaltung der Fassaden sind keine reinen Primär- und Sekundärfarben, keine Neon- oder glänzenden Farben, sondern nur gebrochene Farbtöne zulässig. Ebenso sind blendende Materialien, ausgenommen bei Fenster, Photovoltaik- und thermische Solaranlagen, unzulässig.

Im WA 1 und MI 1 wird an den Straßenfassaden ein baulich, im Material oder farblich abgesetzter Sockel von maximal 1,50 m Höhe vorgeschrieben. Das Maß der Sockelhöhe wird gemessen von der vorgelagerte Höhe der Straßen- bzw. Gehweghinterkante an der Grundstücksgrenze, gemessen in der Gebäudemitte.

Oberirdische Wärmetauscher der Gebäude sind ausschließlich an der seitlichen oder rückwärtigen Gebäudefassade anzubringen.

#### 2.1.2 Dachgestaltung

##### ▪ Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Die zulässigen Dachneigungen und Dachformen sind durch Planeinschrieb vorgeschrieben. Die Firstrichtung muss der im zeichnerischen Teil der örtlichen Bauvorschriften (Teil A-3) dargestellten Hauptfirstrichtung entsprechen, soweit diese dort festgesetzt ist. Untergeordnete Nebenfirstrichtungen sind im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung zulässig.

Bei der Deckung der Dächer ist das Farbspektrum von sand, ocker, erdbraun, kupferrot, rotbraun, braun, grau, hellgrau bis dunkelgrau zugelassen. Graue bzw. silbrige Dachflächen (inkl. Gaubendach- und -seitenflächen) Metall sind unzulässig.

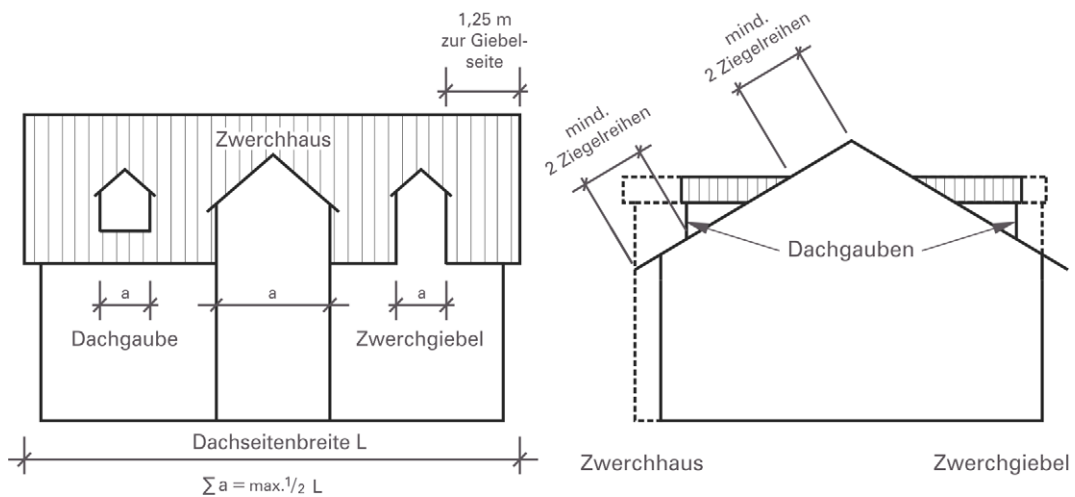
Bei Nebenanlagen, Carports und Garagen sowie bei Vordächern und Wintergärten sind zusätzlich Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer bis 15° zugelassen und

ausgenommen Wintergärten mit Glasdach extensiv zu begrünen. Die Extensivbegrünung ist mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm auszuführen und dauerhaft zu unterhalten. Werden die Dachflächen zur Nutzung der Sonnenenergie verwendet, kann auf die Begrünung in diesem Bereich verzichtet werden.

Bei der Gestaltung der Dächer (inkl. Gaubendach und Dächern von Zwerchhäusern und -giebel) sind keine engobierten, lackierten oder glänzenden Materialien zulässig. Photovoltaik- und thermische Solaranlagen sind hiervon ausgenommen.

#### ▪ Dachaufbauten und Dacheinschnitte

An einem Wohngebäude dürfen auf jeder Dachseite Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser erstellt werden.



**Abb. 1:** Erläuterungen zur Zulässigkeit von Dachgauben | Zwerchgiebel | Zwerchhäusern

Jede Dachgaube, jeder Zwerchgiebel und jedes Zwerchhaus, muss bis mindestens zwei Ziegelreihen, mindestens jedoch 0,5 m, unter der Oberkante First abgeschleppt werden. Unterhalb der Dachgauben müssen mindestens zwei Ziegelreihen durchlaufen und ein Mindestabstand von 0,5 m vom unteren Rand der Dachfläche eingehalten werden.

Von den Giebelseiten ist ein Abstand von mindestens 1,25 m einzuhalten. Die Summe der Länge der einzelnen Dachgauben darf auf jeder Dachseite nicht mehr als die Hälfte der Länge der Dachseite (max. 1/2 L) betragen.

#### ▪ Solaranlagen

Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Bei geneigten Dächern sind diese in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche, auf der sie angebracht

sind, anzupassen. Eine Überhöhung des Dachfirstes ist unzulässig. Solardächer sind zulässig.

## **2.2 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke, Plätze für bewegliche Abfallbehälter und Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nrn. 1 und 3 LBO)**

### **2.2.1 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten. Stein- oder Schottergärten sind ausgeschlossen.

### **2.2.2 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter**

Dauerhafte Plätze für Abfallsammelbehälter sind, sofern sie von dem öffentlichen Straßenraum oder Nachbargrundstücken einsehbar sind, einzuhausen oder einzugrünen.

## **2.3 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

Werbeanlagen sind nur im MI und nur an der Stätte der Leistung zulässig. Für jede Gewerbe bzw. Ladeneinheit ist höchstens eine Werbeanlage zulässig.

Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss (bis Oberkante EG-Rohdecke) zulässig. Sie dürfen Bauelemente nicht überlagern. Ihre Gesamthöhe darf 0,6 m nicht überschreiten. Schriftzüge sind in maximal 2 Zeilen zulässig. Die Länge der Werbeelemente soll auf die Fassade und ihre Gliederung Bezug nehmen und darf höchstens 2/3 der Ladenfrontlänge betragen.

Schriftzüge im Bereich der Vordächer werden nur zugelassen, wenn diese in die Vordachblende integriert werden und ein Höhenmaß von 0,3 m nicht überschreiten.

Werbeanlagen sollen in ihrer Farbe und Helligkeit auf die Fassade abgestimmt sein. Kontraste sollen dabei kleinflächig gehalten werden. Schriftzüge können auf die Fassade aufgemalt oder als plastische Einzelbuchstaben direkt auf der Wand angebracht werden. Einzelbuchstaben können auch auf einem in Farbe und Gestalt angepassten Schriftträger angebracht werden.

Lichtwerbung ist ausgeschlossen. Ausnahmsweise kann nach unten abstrahlende oder indirekt beleuchtete, jedenfalls blendfreie Lichtwerbung zugelassen werden, sofern diese deutlich in den Hintergrund der Gestaltung tritt und sich der Gebäu-

degestaltung eindeutig unterordnet. Die Verwendung von Blinklichtern, laufenden Schriftbändern sowie im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen und Leuchtkästen ist unzulässig. Ausnahmsweise zugelassene Lichtwerbung und ihre Tragkonstruktion dürfen auch in ihrer Tagwirkung die Fassadengestaltung und das Straßenbild nicht stören oder verunstalten.

Das Anbringen von Warenautomaten in Vorgärten, an Einfriedungen, an Hauswänden und im weiteren öffentlichen Straßenraum ist untersagt.

#### **2.4 Antennen und Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 2 Nrn. 4 und 5 LBO)**

Außenantennen (inkl. Satellitenempfangsanlagen) sind nur auf Dächern der Gebäude unter Wahrung eines Mindestabstands von 3,00 m zur straßenseitigen Dachtraufe zulässig.

Neue Niederspannungsleitungen müssen unterirdisch geführt werden.

#### **2.5 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Je Wohneinheit mit bis zu 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist 1 Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen. Je Wohneinheit mit mehr als 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

Gefangene Stellplätze (Stellplätze, die nur durch Überfahrt über einen anderen Stellplatz zu erreichen sind) zählen als ein vollwertiger Stellplatz, wenn sie zur selben Wohneinheit gehören und ein Stellplatz pro Wohneinheit kein gefangener Stellplatz ist.

# Teil A - 3 Planfestsetzungen



# Teil A - 4 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Vermerke

## **Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften und Regeln, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Vermerke**

### **Geotechnik**

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **Auffüllung der Grundstücke / Erdaushub**

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Die DIN 18 300 "Erdarbeiten" ist zu berücksichtigen. Sollten diese Regelwerke zum Zeitpunkt der Bauausführung nicht mehr gültig sein, so sind die zu dem Zeitpunkt gültigen vergleichbaren Regelwerke zu beachten.

### **Archäologische Funde**

Archäologische Funde und Befunde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich gemeldet werden. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die zuständige Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG und auf die Meldepflicht von Bodenfunden wird hingewiesen (§ 20 i.V.m. § 27 DSchG).

### **Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebiets des Zweckverbands Bodensee-Wasserversorgung. Auf die gültige Rechtsverordnung ist zu achten.

## Niederschlagswasser

Nach § 55 (2) WHG soll das Niederschlagswasser von Grundstücken schadlos versickert oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die schadlose dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist erlaubnisfrei. Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Es sollte im Vorfeld geprüft sein, ob ein ausreichend großer Grundwasserflurabstand für die Versickerung gewährleistet ist.

Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (Niederschlagswasserverordnung) ist zu beachten.

## Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Überflutungsfläche bei Extremhochwasser ( $HQ_{\text{extrem}}$ ) in einem vor  $HQ_{100}$  geschützten Bereich. Auf eine hochwasserangepasste Bauweise ist zu achten.

## Pflanzliste

Für die auf den Grundstücken durchgeführten Gehölzpflanzungen wird empfohlen, dass diese zu mindestens 80 % aus standortheimischen Arten lt. Pflanzliste bestehen. Bei der Auswahl von nicht-standortheimischen Arten sind Koniferen als Solitär nur zusätzlich zu der Pflanzverpflichtung zulässig.

Die empfohlene Artenauswahl für Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potenziellen natürlichen Vegetation berücksichtigen. Hierbei sind Pflanzen aus regionaler Herkunft gemäß § 44 NatSchG zu verwenden.

Zur Auswahl stehen einheimische Bäume und Sträucher, wie beispielsweise:

Bäume:           Echter Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)  
                  Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
                  Faulbaum (*Frangula alnus*)  
                  Feld-Ahorn (*Acer campestre*)

Feld-Ulme (*Ulmus minor*)  
Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*)  
Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*)  
Grau-Weide (*Salix cinerea*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Hänge-Birke (*Betula pendula*)  
Korb-Weide (*Salix viminalis*)  
Mandel-Weide (*Salix triandra*)  
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)  
Sal-Weide (*Salix caprea*)  
Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*)  
Silber-Pappel (*Populus alba*)  
Silber-Weide (*Salix alba*)  
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)  
Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)  
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)  
Winter-Linde (*Tilia cordata*)  
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)  
Zitterpappel, Espe (*Populus tremula*)  
Zweiggriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)

Obstbäume: Hochstämme regionaltypischer Obstsorten

Sträucher: Echte Hunds-Rose (*Rosa canina*)  
Fahl-Weide (*Salix rubens*)  
Gewöhl. Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)  
Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*)  
Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)  
Purpur-Weide (*Salix purpurea*)  
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Für die Baumpflanzungen in der Verkehrsfläche soll die GALK Straßenbaumlliste berücksichtigt werden.

Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Zum Schutz bestehender Bäume, die erhalten bleiben, wird auf DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' hingewiesen.

## Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten für alle Bauvorhaben im Plangebiet unabhängig davon, ob die Vorhaben baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften des §§ 69 ff BNatSchG.

Folgende Maßnahmen sind daher bei allen Bauvorhaben zu berücksichtigen:

Gebäude sind vor Abriss- oder Umbaumaßnahmen hinsichtlich vorhandener europarechtlich geschützter Arten und deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten fachlich zu prüfen. Sind entsprechende Arten oder Stätten vorhanden, sind die Bauvorhaben solange zu verschieben bis Jungtiere die Fortpflanzungsstätte verlassen haben bzw. die Ruhestätte nicht mehr besetzt ist. Da viele Tiere ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten häufig wechseln, sind zeitnahe Kontrollen vor den Eingriffen empfohlen.

Im Sinne der gehölzbrütenden Vogelarten wird empfohlen, im Planungsgebiet möglichst viele Gehölze zu erhalten und neue Gehölze anzupflanzen und Insekten anziehende Blütenpflanzen zu präferieren. Bei Gehölzrodungen sind § 39 BNatSchG, § 43 NatSchG Baden-Württemberg und das spezielle Artenschutzrecht zu beachten.

## Energie und Klimaschutz

Neben der Optimierung des Energieverbrauchs (z.B. durch kompakte Baukörper, gute Wärmedämmung bzw. Wärmerückgewinnung, solare Orientierung, vermehrter Bau mit Holz) werden für die Energiegewinnung emissionsarme Anlagen für regenerative Energien (z.B. lärmverträgliche, gestalterisch eingebundene Wärmepumpen ergänzt um stromerzeugende Photovoltaikanlagen oder entsprechend einem energetischen Quartierskonzept) empfohlen.

# Teil B Begründung

## Teil B: Begründung

<b>1. Planungsrechtliche Festsetzungen. ....</b>	<b>5</b>
<b>B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen .....</b>	<b>24</b>
1. Anlass der Planung. ....	24
2. Verfahren .....	24
3. Räumlicher Geltungsbereich .....	24
4. Einordnung in übergeordnete Planungen .....	25
4.1 Landesentwicklungsplanung. ....	25
4.2 Regionalplanung .....	25
4.3 Flächennutzungsplanung. ....	25
4.4 Verbindliche Bauleitplanung. ....	26
5. Bestandsanalyse. ....	27
5.1 Gelände .....	27
5.3 Erschließungssituation. ....	27
5.5 Vorhandene und angrenzende Nutzungen .....	30
6. Ziele der Planung. ....	31
6.1 Grundzüge der Planung .....	31
6.2 Nutzungskonzept. ....	31
6.3 Erschließungssituation. ....	32
6.4 Ver- und Entsorgung. ....	32
6.5 Grünordnung .....	33
6.6 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen .....	33
<b>B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften. ....</b>	<b>40</b>
<b>B - 3: Umweltbelange .....</b>	<b>45</b>

## B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

### 1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Dettenheim verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans im Ortsteil Liedolsheim das Planungsziel, die städtebauliche Verträglichkeit einer Neuordnung unter Berücksichtigung einer behutsamen Nachverdichtung und ggf. erforderlichen Entkernung zu regeln, um einer unkontrollierten und unmaßstäblichen Bauentwicklung oder Massierung von Wohneinheiten vorzubeugen. Aufgrund des allgemeinen Strukturwandels in der Landwirtschaft haben die meisten Scheunen, Schuppen bzw. sonstige Wirtschaftsgebäude im Plangebiet ihre ursprüngliche Funktion verloren. Neben zum Teil gut erhaltenden Scheunen und Schuppen im Gebiet, befinden sich auch baulich weniger gut erhaltende Scheunen, die kostenintensiv erhalten werden müssen oder die zweckentfremdet beispielsweise als Lager oder Abstellflächen genutzt werden. Somit wird beabsichtigt, die bisherige Rechtslage nach § 34 BauGB an zeitgemäße bauleitplanerische Ordnungen gemäß der Ziele des gesamtörtlichen Entwicklungskonzepts der Gemeinde Dettenheim anzupassen.

### 2. Verfahren

Die Fläche des Bebauungsplans umfasst ca. 14.850 m<sup>2</sup> und liegt innerhalb der Ortslage. Demnach soll dieser als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Dies bedeutet, dass auf die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, auf den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann.

Die Voraussetzungen hierfür liegen vor, da es sich um eine Planung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> handelt. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder Schutzzweck von Natura-2000 Gebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) oder Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S.1 BImSchG zu beachten sind.

### 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 14.850 m<sup>2</sup> mit den Flurstücken Nr. 44/10 (Weg), 232/4 (Weg), 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 280 (Wilhelmstraße), 281, 282, 282/1, 283, 284, 285, 286, 287, 289, 290, 291,



292, 292/1 ganz, sowie teilweise das Flurstück Nr. 293 (Wilhelmstraße). Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B-5) dargestellt.

#### **4. Einordnung in übergeordnete Planungen**

##### **4.1 Landesentwicklungsplanung**

Laut Landesentwicklungsplan 2002 vom 23.07.2002 liegt die Gemeinde Dettenheim im Mittelbereich Karlsruhe in der Randzone um den Verdichtungsraum Karlsruhe/Pforzheim in der Region Mittlerer Oberrhein neben der Landesentwicklungsachse Karlsruhe - Eggenstein-Leopoldshafen - Linkenheim-Hochstetten - Graben-Neudorf - Waghäusel - (Schwetzingen).

##### **4.2 Regionalplanung**

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein vom 13.03.2002 (genehmigt am 17.02.2003) wird das Plangebiet in der Raumnutzungskarte als Siedlungsfläche im Bestand mit überwiegender Wohn-/Mischnutzung dargestellt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes des Zweckverbandes Bodensee-Wasserversorgung im Bereich der Zone III B. Laut Regionalplan liegt die Gemeinde Dettenheim innerhalb des Bereichs zur Sicherung von Wasservorkommen sowie im überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Katastrophenhochwasser. Die Hauptstraße, die durch das Plangebiet verläuft, wird im Regionalplan als Straße für überregionalen Verkehr ausgewiesen.

##### **4.3 Flächennutzungsplanung**

Das Plangebiet ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Graben-Neudorf/Dettenheim 2015 mit Beschluss am 10.04.2003 als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan formt die Nutzungsmischung durch Konzentration wohngebietskonformer Nutzungen im Süden und ortskernseitigen Mischgebietsnutzungen aus.

Hiervon abweichend könnte der FNP nach § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden, soweit dies vor dem Hintergrund der kleinen Fläche des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets und der Parzellenunschärfe des die kommunale Gesamtentwicklung steuernden Flächennutzungsplans erforderlich wäre. Jener steht die Bebauungsplanung nicht entgegen.

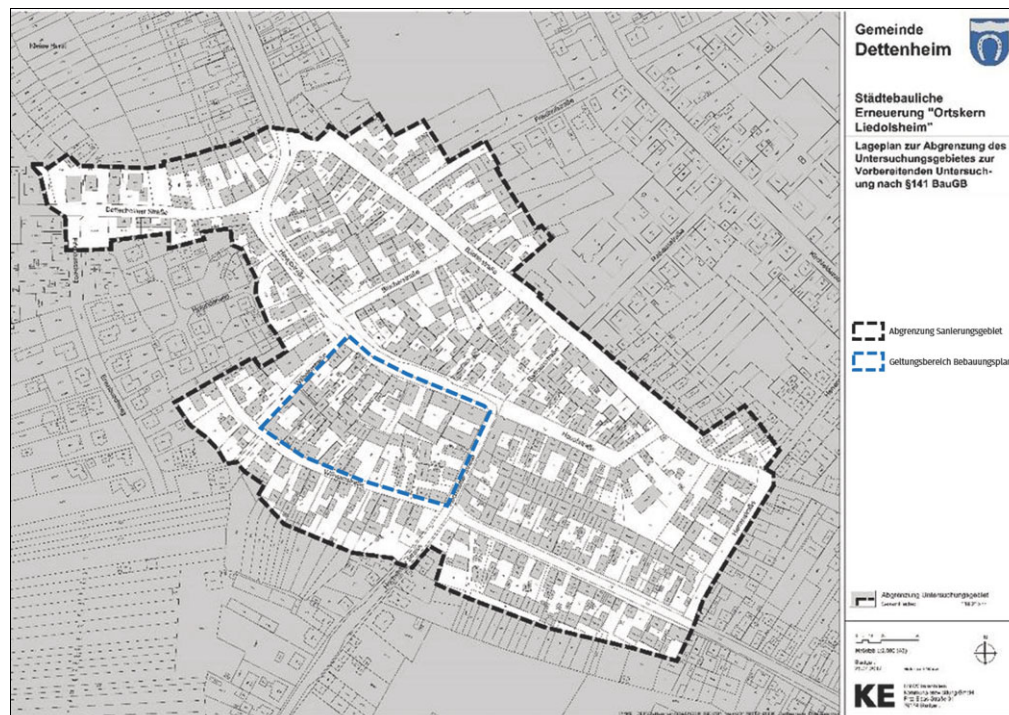
#### 4.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt größtenteils kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die baurechtliche Beurteilung erfolgt demnach aktuell gemäß den Vorgaben des § 34 BauGB. Lediglich ein kleines Teilgebiet im südöstlichen Bereich (Flurstücksnrn. 291, 292, 292/1) des Plangebiets liegt im Geltungsbereich des seit 25.01.2019 rechtskräftigen Bebauungsplans "Friedrichstraße". In diesem wird das Teilgebiet als Mischgebiet mit abweichender Bauweise festgesetzt. Das Flurstück Nr. 292 wird außerdem als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung 'Platzbereich/Parkplatz' ausgewiesen. Der neue Bebauungsplan ersetzt demnach im Überlagerungsbereich die bestehenden Festsetzungen.

Im westlichen Bereich grenzt an die Wilhelmstraße der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Hauptstraße - Dettenheimer Straße", rechtskräftig seit 1987, mit seiner vereinfachten Änderung, rechtskräftig seit 1992, an.

#### 4.5 Gemeindeentwicklungskonzept und Sanierungsgebiet

Das Plangebiet liegt vollständig im Sanierungsgebiet "Ortskern Liedolsheim" der Gemeinde Dettenheim. Die Gemeinde führt mit dem Projekt mit den Mitteln des Landes Baden-Württemberg geförderte städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen durch. Ziel dieses Projekts ist die Behebung oder nachhaltige Milderung der Missstände in der Gemeinde sowie die Entwicklung der Teile des Gemeindegebiets, damit das Wohnen im Ortskern wieder attraktiver wird.



**Abb. 1:** Abgrenzungsplan des Sanierungsgebiets "Ortskern Liedolsheim" mit Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das zu Grunde liegende Gemeindeentwicklungskonzept sieht die flächensparende Innenentwicklung, die Sanierung von Altbauten, die Stärkung als Wohnstandort, die vermehrte Nutzung regenerativer Energien und im Norden des Plangebiets den Erhalt öffentlicher Einrichtungen und von Einzelhandel/Dienstleistungen vor. Dem wird mit der Planung entsprochen.

## 5. Bestandsanalyse

### 5.1 Gelände

Das Gelände im Plangebiet ist relativ eben und überwiegend bebaut bzw. versiegelt.

### 5.2 Katastrophenhochwasser

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg, die auf der Webseite der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW) aufzurufen sind (Stand 22.03.2022), sind innerhalb des Plangebiets keine hochwassergefährdeten Flächen für  $HQ_{10}$ ,  $HQ_{50}$  und  $HQ_{100}$  vorhanden. Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb eines geschützten Bereichs bei  $HQ_{100}$ . Jedoch befindet sich das Plangebiet innerhalb einer Überflutungsfläche von Extremhochwasser ( $HQ_{\text{extrem}}^1$ ).

### 5.3 Erschließungssituation

#### 5.3.1 Fließender und ruhender Verkehr

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage des Ortsteils Liedolsheim an den innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen Hochstetter Straße und Hauptstraße. Diese binden als Landesstraße L 602 an die Bundesstraße B 35 Richtung Bruchsal/Pfalz und an die Bundesstraße B 36 Richtung Karlsruhe an. Dadurch ist auch der Anschluss an die Autobahn A 5 über die Anschlussstelle Karlsdorf bei Bruchsal gegeben. Somit ist das Plangebiet an das überörtliche und überregionale Verkehrsnetz angebunden. Über die Wilhelmstraße ist das Plangebiet ebenfalls zu erreichen und wird somit eingegrenzt.

---

<sup>1)</sup> Statistisch gesehen ist das  $HQ_{\text{extrem}}$  ein sehr seltenes Ereignis, und tritt seltener als 100 Jahre auf. Das  $HQ_{\text{extrem}}$  berücksichtigt dabei auch das Szenario bei Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen.

Siehe Leitfaden "Hochwassergefahrenkarten in Baden-Württemberg", abgerufen unter: [https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/documents/43970/44031/HWGK-Leitfaden\\_2016.pdf/4a07b4e4-c04b-4f0a-a5f4-e852799f9da0](https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/documents/43970/44031/HWGK-Leitfaden_2016.pdf/4a07b4e4-c04b-4f0a-a5f4-e852799f9da0) (Stand: 26.10.2020).

Entlang der Hauptstraße ist öffentliches, straßenbegleitendes Parken auf mehreren Flächen ausgewiesen. In der Wilhelmstraße ist das seitliche Parken zwar möglich, jedoch sind in diesem Bereich explizit keine Parkflächen ausgewiesen.

### 5.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) ist vom Plangebiet aus über die direkt angrenzende Bushaltestelle "Liedolsheim Mitte" sowie über die ca. 200 m entfernte Bushaltestelle "Liedolsheim Festhalle" zu erreichen. Die Haltestellen werden beide von der Linie 198 (Liedolsheim - Rußheim - Neudorf - Graben) sowie die Haltestelle "Liedolsheim Mitte" von der Buslinie 192 (Hochstetten - Liedolsheim - Rußheim - Huttenheim - Philippsburg) bedient.

Über die Linie 198 ist außerdem der Bahnhof in Graben-Neudorf innerhalb von 20 min erreichbar. Von dort aus ist die Gemeinde Dettenheim an das überregionale Schienennetz angeschlossen, u.a. durch Regionalzüge und S-Bahnen an die Ballungszentren Mannheim und Karlsruhe sowie Germersheim.

### 5.3.3 Radverkehr und Fußgänger

Über das öffentliche Straßennetz können Fußgänger und Radfahrer das Plangebiet erreichen. Für Radfahrer besteht keine gesonderte Infrastruktur.

### 5.3.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt im innerörtlichen und bereits bebauten Bereich. Somit stehen Anschlussmöglichkeiten an die technische Infrastruktur in den umliegenden Straßenzügen zur Verfügung.

## 5.4 Beschreibung der durchgeführten Erhebung

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist es die planerische und rechtliche Grundlage für die Sicherung und Entwicklung der bestehenden städtebaulichen Situation zu schaffen. Neben Regelungen über die Gebietstypologie, Baudichte und maßvolle Nachverdichtung soll auch die Gestaltung der Gebäude geregelt werden.

Damit die Bewohner diesen Planungsweg von Beginn an begleiten können, wurde im September/Oktober 2021 ein Fragebogen an alle Eigentümer im Geltungsbereich versendet. Von insgesamt 26 angeschriebenen Eigentümern, haben sich

11 Eigentümer rückgemeldet. Durch die Befragung soll zum einen die Aufmerksamkeit der Eigentümer darauf gerichtet werden, dass in diesem Bereich Planungen vorgenommen werden und zum anderen werden planungsrelevante Fragen aufgeworfen, um die konkreten Wünsche der Betroffenen in den Planungsprozess einbinden zu können.

Zielstellung dieser Befragung war es, die aktuelle Wohn- und Gebäudesituation aus Sicht der Eigentümer zu erfassen und deren Vorstellungen über zukünftige Veränderungen im Bereich der Nutzung von Gebäuden und Grundstücksflächen zu erfahren. Darüber hinaus wurden allgemeine Fragen zur Zufriedenheit gestellt und Verbesserungsvorschläge aus Sicht der Bewohner aufgenommen. Die Ergebnisse der Fragebogenaktion werden im Folgenden kurz dokumentiert:

- ▶ Innerhalb des Plangebiets ist überwiegend Wohnnutzung vorzufinden, nur wenige Eigentümer haben eine sonstige Nutzung, wie z.B. Feierraum oder Scheune angegeben. Im Vergleich dazu, gibt es einige leerstehende bzw. unbebaute Grundstücke, die zukünftig entwickelt werden können.
- ▶ Die Gebäudestruktur im Plangebiet ist vergleichsweise alt. Der Großteil der Gebäude wurde vor 1949 erbaut. Der bauliche Zustand der Hinterhäuser, Scheunen, Garagen, Gartenhäuser und sonstiger Gebäude wird dennoch als gut bzw. befriedigend bewertet. Die Haupthäuser werden zwar ebenso relativ gut bewertet, aufgrund des angegebenen Gebäudealters können jedoch vermutlich allgemeine Renovierungen notwendig werden. Besonders die Schuppen und Scheunen im Plangebiet benötigen, laut der Bewertung der Eigentümer, eine umfangreiche Renovierung bzw. Modernisierung eventuell im Zusammenhang mit einer Nutzungsänderung.
- ▶ Bei der Hälfte der Befragten besteht Interesse an Veränderungen auf ihrem Grundstück. Generell beziehen sich diese auf den Abriss bzw. Verkauf von Grundstücken. Aber auch Renovierungen und die Umnutzung der Hintergebäude zu Wohnen wird in Betracht gezogen. Außerdem sind zukünftig Veränderungen in Form eines Dachausbaus geplant. Diese Erkenntnisse sind planungsrechtlich relevant und können in der Bebauungsplanung ermöglicht bzw. erleichtert werden.
- ▶ Die Wohn- und Lebensqualität innerhalb des Gebietes wird durchschnittlich als gut angesehen. Besonders auffallend ist jedoch die schlechte Bewertung des Durchgangsverkehrs, des Parkplatzangebots sowie der Qualität des Straßenraumes. Hierzu werden auch Wünsche und Anregungen der Befragten geäußert, wie z.B. dass mehr Parkflächen für die Nachbarschaft zur Verfügung stehen und die Gehwegsituation an einigen Stellen im Plangebiet verbessert

bzw. gesichert wird. Demnach können auch hier relevante Erkenntnisse in den bauleitplanerischen Prozess aufgenommen werden. Ordnungsrechtliche oder gestalterischer Veränderungen können nicht im Bebauungsplanverfahren umfassend gelöst werden.

- Dadurch dass die Qualität der privaten Grün- und Gartenbereiche sowie die verfügbaren Freiflächen, Parks und Spielplätze im Plangebiet sehr positiv bewertet werden, kann neben den Nachverdichtungsmöglichkeiten auch auf den Erhalt und die Stärkung der Grünflächen in der Bebauungsplanung eingegangen werden.

Die Informationen aus den Fragebögen dienen u.a. als Orientierungshilfe für die Grundzüge der Planung. Konkrete Wünsche der Betroffenen werden somit im Planungsprozess mit aufgenommen und soweit wie möglich berücksichtigt.

## **5.5 Vorhandene und angrenzende Nutzungen**

### **5.5.1 Vorhandene Nutzungen und Gebäude**

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut. Hauptsächlich ist Wohnnutzung in ein- bis zweigeschossiger Bebauung mit Satteldächern vorzufinden. Darüber hinaus besitzt das Plangebiet dörfliche Siedlungsstrukturen mit ortsbildtypischen Scheunen und Höfen. Vereinzelt befinden sich im Plangebiet Gastronomiebetriebe und einzelne Dienstleistungsbetriebe, wie beispielsweise nördlich im Gebiet und entlang der Hauptstraße eine Apotheke und ein Restaurant mit einem großen Veranstaltungsgebäude. Außerdem befindet sich an der Ecke der Hauptstraße/Hochstetter Straße eine Textilreinigung.

### **5.5.2 Angrenzende Nutzungen und Gebäude**

Das Plangebiet liegt im direkten Umfeld zur Liedolsheimer Ortsmitte, in der sich neben Wohnnutzung ebenso Einzelhandel- und Dienstleistungsbetriebe sowie Gastronomiebetriebe befinden. Unweit des Plangebiets ist die Gemeindeverwaltung Dettenheim vorzufinden. Südlich und westlich wird das Plangebiet überwiegend von Wohnbebauung mit hauptsächlich Satteldächern und großen Gartenflächen umgeben. Direkt im Westen angrenzend befindet sich außerdem ein Landhandel mit einem großen Lagerraum sowie eine Bank.

## 6. Ziele der Planung

### 6.1 Grundzüge der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die bauleitplanerischen Grundlagen für die Sicherung und weitere Entwicklung von Wohnbauflächen im Bereich "Wilhelmstraße Nord" hergestellt werden. Durch die angestrebte behutsame Nachverdichtung im Innenbereich, wird die Notwendigkeit weiterer Flächenversiegelungen im Außenbereich vermindert.

Planerisches Ziel ist es, die Verträglichkeit zukünftiger Planungen zu regeln und eine unkontrollierte sowie unmaßstäbliche Bauentwicklung vorzubeugen. Im Bebauungsplan sollen folgende Planungsziele beachtet werden:

- ▶ Ermöglichung einer behutsamen Nachverdichtung durch Festlegung von Gebäudehöhe und Grenzabstand bzw. Grenzbau.
- ▶ Entkernung in zu dichten Bereichen.
- ▶ Erhalt der ortstypischen Gebäudestruktur.
- ▶ Regelung der Gebietsnutzungsart.
- ▶ Regelung der Straßenansichtsfassaden.
- ▶ Regelung der Wohnnutzung in zweiter Reihe.
- ▶ Regelung der notwendigen privaten Stellplätze.

### 6.2 Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept konkretisiert die Grundzüge der Planung und dient als städtebauliche Leitidee für das Plangebiet. Dabei werden die ortsspezifischen Besonderheiten und die daraus ableitbaren möglichen Lösungsansätze veranschaulicht, ohne einen zu hohen Detaillierungsgrad abzubilden. Das Konzept dient als Grundlage für den weiteren Planungsprozess und den daraus resultierenden Bebauungsplan.

Innerhalb des Geltungsbereichs sollen die vorhandene Wohnnutzung sowie die städtebaulich prägenden Baustrukturen erhalten bleiben. Vor diesem Hintergrund wird im Konzept zwischen Bestandsgebäude und Neubau als Beispiel unterschieden. Dadurch soll bei zukünftigen Planungen die städtebauliche Verträglichkeit geregelt und einer unkontrollierten und unmaßstäblichen Bauentwicklung vorgebeugt werden. Dennoch sollen die bereits bestehenden weiteren Nutzungen, wie Gastronomie und Dienstleistungsbetriebe zugelassen werden. Diese sollen jedoch die Wohnfunktion nicht wesentlich stören und ihr nebengeordnet werden.

Die behutsame Nachverdichtung im Plangebiet soll besonders durch eine kontrollierte Bebauung im Innenbereich bzw. in zweiter Reihe erfolgen. Hierbei wurde besonders darauf geachtet, dass erhaltenswerte Scheunen und Schuppen zu Wohnzwecken umgenutzt werden. Außerdem ist bei ausreichender Grundstückstiefe ebenfalls eine Bebauung in zweiter Reihe zulässig. Dadurch wird langfristig in einer kontrollierten Nachverdichtung ein zeitgemäßes Wohnen sichergestellt.

Durch die teilweise Entkernung des Gebiets entstehen neue Freiflächen mit einer gewissen Aufenthaltsqualität, die als zusammenhängende Grünstruktur im Plangebiet ein gesundes Mikroklima und eine hohe Wohnqualität schaffen können.

### **6.3 Erschließungssituation**

#### **6.3.1 Fließender und ruhender Verkehr**

Das Plangebiet wird wie bereits im Bestand über die Hauptstraße und Hochstetter Straße als innerörtliche Hauptverkehrsstraße erschlossen. Mit der Anschlussstelle an die Bundesstraße B 35 und B 36 ist das Gebiet an das Oberzentrum Karlsruhe und das Mittelzentrum Bruchsal angebunden. Über die Wilhelmstraße ist das Gebiet ebenfalls erschlossen.

Entlang der Hauptstraße sind im Seitenraum teilweise Parkmöglichkeiten gegeben. Diese sollen auch weiterhin in ihrer Funktion erhalten bleiben. Zusätzlich sollen private Stellplätze innerhalb der Baugrundstücke geregelt werden, um so die Parksituation, besonders in der Wilhelmstraße, zu verbessern.

#### **6.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

An der derzeitig vorhandenen ÖPNV-Struktur wird bei der Planung festgehalten.

#### **6.3.3 Radverkehr und Fußgänger**

Die Erschließung für Radfahrer und Fußgänger erfolgt auch weiterhin über die an das Plangebiet angrenzenden Straßen und Wege.

### **6.4 Ver- und Entsorgung**

Durch die bestehende Wohnnutzungen sind bereits Ver- und Entsorgungssysteme vorhanden. Die Anschlussmöglichkeiten des Gebietes an die technische Infrastruktur sind bereits über die angrenzenden Erschließungsstraßen vorhanden.



## 6.5 Grünordnung

Das Plangebiet ist bereits größtenteils überbaut. Die vorhandenen Gärten werden durch die Bewohner intensiv genutzt. Die Freiflächen der Baugebiete (innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen) sind entsprechend der textlichen Vorschriften zu begrünen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsvorschriften ausgenommen. Die Befestigung von Flächen ist zum Schutz des Landschaftshaushaltes zu minimieren.

Aufgrund der geplanten Nachverdichtung und der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung ist jedoch mit einer weiterhin hohen Versiegelung im Plangebiet zu rechnen. Da das Plangebiet jedoch auch bereits heute stark versiegelt ist, sind in diesem Zusammenhang nur geringfügige umweltrelevante Änderungen zu erwarten.

## 6.6 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

### 6.6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Lage des Plangebietes in der Gemeinde Dettenheim und der im Bestand vorhandenen Nutzungen wird im Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO und ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO vorgesehen.

Aufgrund der Lage des Plangebiets sowie der bestehenden, unterschiedlichen Nutzung (Restaurant, Apotheke, Veranstaltungsgebäude, Textilreinigung) entlang der Hauptstraße und entsprechend der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen gemischten Bauflächen in den zentraleren Bereichen, ist zum größten Teil ein Mischgebiete vorgesehen.

Im westlichen Bereich des Plangebietes wird aufgrund der Lage am Siedlungsrand, der angrenzenden Bestandsnutzung sowie der vorhandenen Nutzung entlang der Wilhelmstraße ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Sowohl im allgemeinen Wohngebiet als auch im Mischgebiet wird zwischen der 1. Baureihe (WA 1, MI 1) und 2. Baureihe (WA 2, MI 2) unterschieden. Hier wird jedoch keine Differenzierung in der Nutzung vorgenommen, nur hinsichtlich der Bauweisen und Höhen baulicher Anlagen.

Zur Sicherung der Wohnnutzung und um Beeinträchtigungen insbesondere der umgebenden Wohngebiete auszuschließen, wird von der Möglichkeit der Feinsteuerung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO Gebrauch gemacht. Um eine Durchmischung ortstypischer Nutzungen auch im allgemeinen Wohngebiet zu ermöglichen, sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportli-

che Zwecke zulässig. Ausnahmsweise können im WA auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen werden. Dies entspricht dem Gebietscharakter; jedoch soll der Schwerpunkt der Nutzungen weiterhin in der Wohnnutzung liegen.

Um Störungen durch Nutzungen wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten und im WA durch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zu verhindern, sind diese sowohl im WA als auch im MI nicht zulässig, auch zum Schutz der Wohnruhe sowie um die wertvollen Innenbereichsflächen den zulässigen Nutzungen vorzubehalten und Beeinträchtigungen durch den aufkommenden Verkehr zu verhindern. Aus diesem Grund und dem Ziel, einem potenziellen Trading-Down-Effekt entgegen zu wirken, werden auch Sexshops und nutzungsähnliche Betriebe sowie eigenständige Werbeanlagen nicht zugelassen.

## 6.6.2 Maß der baulichen Nutzung

### ▪ Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) in den Baugebieten vermeidet eine zu starke städtebauliche Verdichtung im Gebiet und orientiert sich an dem für allgemeine Wohngebiete bzw. an dem für Mischgebiete in der BauNVO festgelegten Orientierungswert. Außerdem wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch die optimale Ausnutzung der Grundstücksfläche ermöglicht und dennoch Freiflächen zur Grundstücksnutzung geschaffen. Die Knödelnlinien unterteilen die beiden Baugebiete nicht, so dass die GRZ auf dem Baugrundstück insgesamt in jedem der Gebiete nachgewiesen werden kann.

Durch die Bebauung im Plangebiet wird die Ausweisung neuer Bauflächen im Außenbereich reduziert und innerörtliche Nachverdichtungspotenziale in der Ortsmitte genutzt. Somit wird den Zielen der nachhaltigen, kompakten Stadt entsprochen. Städtebauliche Gründe liegen somit über das allgemeine Ziel der Nachverdichtung, aufgrund der Dichte im Bestand und der Ortstypik vor. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben sichergestellt, da im Bebauungsplan ausreichend Freiflächen gesichert werden und insgesamt durch diese maximal zulässige GRZ nicht überall voll ausgeschöpft werden kann.

### ▪ Zahl der Vollgeschosse

Durch die Festlegung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse soll die vorhandene Ortscharakteristik des Ortsteils erhalten bleiben.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei begrenzt, um eine umgebungsverträgliche Gebäudehöhe und -struktur zu erreichen. Da im Bestand auch eingeschossige Gebäude bestehen, wird mit der festgesetzten Vollgeschoszahl im Sinne eines verantwortlichen Umgangs mit Grund und Boden auch eine vertikale Nachverdichtung ermöglicht.

#### ▪ Höhe baulicher Anlagen

Um die städtebauliche Struktur und das Maß der Bebauung zu regeln und um eine unmaßstäbliche Ausnutzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse zu verhindern, ist sowohl die maximale Trauf- als auch die maximale Firsthöhe baulicher Anlagen innerhalb des Plangebiets festgesetzt. Hierbei gibt es eine Unterscheidung zwischen der 1. Baureihe (WA 1/ MI 1) und der 2. Baureihe (WA 2/ MI 2), um den Blockinnenbereich weniger zu verdichten als den Rand.

Die Festlegung der Höhenentwicklung orientiert sich an den Bestandsgebäuden und sichert zudem die Anpassung der Neubebauung an die Umgebungsbebauung. Somit soll ein harmonisches Erscheinungsbild gewährleistet werden. Die Neu- oder Umbauten sollen sich damit auch weiterhin in ihrem Maßstab nach Höhe, Dachneigung und Fassadenabwicklung an der im Gebiet ursprünglich vorhandenen Gebäudestruktur orientieren.

Die maximalen Firsthöhen sollen in Verbindung mit der Dachform ein zu großes zweigeschossiges Gebäude verhindern.

### 6.6.3 Bedingtes Baurecht

Um zu verhindern, dass Hauptgebäude nur in zweiter Reihe errichtet werden und die erste Reihe unbebaut bleibt, wird eine bedingte Festsetzung getroffen. Demnach ist eine Bebauung im rückwärtigen Bereich lediglich dann zulässig, wenn im vorderen Bereich zur Straße hin eine Bebauung besteht. Somit soll die städtebaulich wichtige Raumkante entlang der Straßen im Plangebiet gesichert werden.

### 6.6.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

#### ▪ Bauweise

Mit der Festsetzung der Bauweise wird die Bebauung in ihrer bestehenden Baustruktur gesichert und die Struktur der zukünftigen Entwicklung des Gebietes definiert.

Die Festsetzungen der unterschiedlichen abweichenden Bauweisen im WA 1, MI 1 und MI 2 erfolgen bestandsorientiert und sichern langfristig die vorhandene Bebauung. Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise im WA 2 orientiert sich an der Bauweise der bestehenden Scheunen und Schuppen und sichert den gebietstypischen Charakter in diesem Bereich.

Unter der Maßgabe der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung der vorhandenen, historisch gewachsenen Ortsstruktur sowie zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, gilt es, die gewachsene, historische Baustruktur mit wechselnder Grenzbebauung und teilweise zweiseitiger Bebauung zu bewahren und weiterhin zu ermöglichen.

#### ▪ **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien städtebaulich verträglich gegliedert. Mit der Ausweisung von Baulinien wird außer an der engen Wilhelmstraße der ortsbildprägende Charakter der vorhandenen Randbebauung erfasst und langfristig gesichert. In diesem Zusammenhang wird auch der Platzbereich am Ecke Hochstetter Straße / Wilhelmstraße eindeutig beschrieben und dauerhaft durch Baukörper gesichert.

Zur Sicherung der bestehenden Grünflächen im Innenbereich und um einer ungegliederten Versiegelung des Gebiets entgegenzuwirken, werden nicht überbaubare Grundstücksflächen mit der Zweckbestimmung 'Garten' (G) ausgewiesen.

Durch die Zulassung von überdachten und mit der Hauptnutzung verbundenen Terrassen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche wird eine Aufwertung der Wohnqualität durch Sicherung von Gartenflächen erzielt. Die Begrenzung der maximalen Tiefen der Terrassen, sowie die Unzulässigkeit von Wintergärten und Balkonen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen 'G' soll eine weitere unkontrollierte Versiegelung des Gartenbereichs verhindern. Überdachungen der Terrassen sind zur Verschattung zugelassen.

#### ▪ **Stellung der baulichen Anlagen**

Die Festsetzung der Firstrichtung im Bereich der hinteren Baureihe im WA 2 und MI 2 erfolgt aus städtebaulichen Gründen, um die einheitliche Ausrichtung der Baukörper in Anpassung an die bestehende Bebauung sicherzustellen.

### 6.6.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen

Um ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild zu erreichen und das unkontrollierte Durchwachsen der Grundstücksflächen zu vermeiden, sind neue Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen und den für diese ausgewiesenen Flächen zugelassen. Um dennoch eine Flexibilität der Grundstücksnutzung zu erreichen, sind hiervon abweichend begrenzt Nebenanlagen bis zu einer maximalen Gesamthöhe und Grundfläche zulässig.

Um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen sind Wärmetauscher ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen anzubringen.

### 6.6.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Der Bebauungsplan sieht eine Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf maximal 1 Wohneinheit pro Wohngebäude im WA 1 und WA 2 vor, um eine Umstrukturierung der städtebaulichen Eigenart im Bereich der Wilhelmstraße sowie der Hochstetter Straße zu verhindern. Ohne diese Einschränkung wäre in Wohngebäuden eine größere Zahl von Wohnungen zulässig, die u.a. auch ein höheres Verkehrsaufkommen in der ohnehin engen Wilhelmstraße bzw. der stark befahrenen Hochstetter Straße und einen größeren – auf der Grundstücksfläche nachzuweisenden – Stellplatzbedarf befürchten müsste.

Im MI 1 wird bestandsorientiert die Zahl der Wohnungen auf maximal 3 Wohneinheiten pro Wohngebäude beschränkt. In dem rückwärtigen Bereich des MI werden aufgrund der relativ dichten Bebauung bzw. zur Sicherung der vorhandenen Grünflächen zwei Wohneinheiten im MI 2 pro Gebäude zugelassen.

Ausnahmsweise darf im MI 1 eine weitere Wohneinheit entstehen, wenn der Flächenanteil für 2 PKW-Stellplätze auf dem Baugrundstück für diese Wohneinheit nachgewiesen werden kann. Damit soll verhindert werden, dass eine übermäßig hohe Anzahl an Wohneinheiten entlang der Hauptstraße entsteht bzw. eine Stellplatzproblematik auf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ausgelöst wird ohne Flächenvorsorge auf den Privatgrundstücken.

### 6.6.7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Durch die Zulässigkeit von Gehwegen, Radwegen, Grundstückszufahrten, Parkplätzen, Ladestationen für Elektrofahrzeuge, Bepflanzungen, Grünflächen und Versorgungsflächen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche wird eine hohe Flexibilität der Gestaltung erreicht.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Platzbereich' kann die Fläche weiterhin als Parkplatz genutzt werden, wäre jedoch auch als kommunaler Platz mit angrenzender Randbebauung flexibel beispielbar.

#### **6.6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Erhalt bzw. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen**

##### **▪ Bodenschutz**

Um einer übermäßigen Minderung der Bodenfunktionen entgegenzuwirken, sind verdichtete, nicht überbaute Böden nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.

##### **▪ Wasserdurchlässige Materialien**

Um dem Bodenschutz entgegenzukommen und den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen, sind die öffentlichen und privaten Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Aufgrund verbleibender luftgefüllter Poren bei der Durchsickerung ist nur etwa 50% des Porenraums für die Wasserbewegung verfügbar (Merkblatt für wasserdurchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen, FGSV, 1998). Um dementsprechend dauerhaft eine Ableitung der Bemessungsregenspende für flächenhafte Versickerung ohne Speichermöglichkeit vom 10 min Regen nach ATV-Arbeitsblatt A 138 von umgerechnet 270 l/(sxha) zu erreichen, ist ein mittlerer Durchlässigkeitsbeiwert  $k_f$  von mindestens  $5,4 \times 10^{-5}$  m/s angesetzt.

##### **▪ Leuchtmittel**

Zur Schonung von Insekten sind für die Außenbeleuchtung sowie in den öffentlichen Verkehrsflächen insektenfreundliche (und energiesparende) insektendicht eingehauste LED's mit einer Farbtemperatur von max. 3.000° K (oder insektenfreundlichere Leuchtmittel) zu verwenden.

- **Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Aus gebietsgestalterischen Gründen, zur Minimierung der Eingriffe und zur Durchgrünung des Plangebietes ist die nicht überbaubare Grundstücksfläche als Garten- und Vegetationsflächen (Grünflächen) anzulegen. Zusätzlich müssen dafür auch Baum- und / oder Strauchpflanzungen erfolgen. Pro angefangenen 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein einheimischer standortgerechter Laubbaum oder zwei einheimische Sträucher anzupflanzen oder zu erhalten.

Durch die Festsetzung werden die Grundstücke für die Bewohner des Gebietes mit einem Mindestangebot an Grün aufgewertet und einen Beitrag zur natürlichen Nutzung geleistet.

Koniferen sind aufgrund ihrer zumeist geringeren faunistischen Artenvielfalt nicht anrechenbar und damit die landschaftstypischen Laubgehölze in ausreichenden Umfang etabliert werden.

Zum Schutz der Vögel während der Brutzeit ist das Roden und der Rückschnitt von Gehölzen nur innerhalb eines bestimmten Zeitraums zulässig.

## **B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

### **7. Begründung örtliche Bauvorschriften**

#### **7.1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wilhelmstraße Nord" überein (s. Teil B-1 Kapitel 3). Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B-5) im Maßstab 1:1.500.

#### **7.2 Ziele der Planung**

Die allgemeinen Ziele der Planung sind in Teil B-1 Kapitel 6 ausführlich dargelegt. In Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften wird insbesondere auf die städtebauliche Einbindung neuer Baukörper in die umgebende Bebauung bzw. die naturräumlichen Gegebenheiten Wert gelegt.

#### **7.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

##### **▪ Fassaden- und Wandgestaltung**

Um einen einheitlichen Gebietscharakter zu sichern, werden Anforderungen an die Gestaltung der Fassaden der Gebäude in Form von Materialvorgaben und Farbtöne getroffen. Die Verwendung von Materialien mit reflektierenden und glänzenden Eigenschaften sind zur Vermeidung von Blendungen nicht zulässig.

Auch werden schrille (aufdringliche) Farben in Form von reinen Primär- und Sekundärfarben, Neonfarben sowie glänzende Farben zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zur Vermeidung einer aufdringlichen Gestaltung ausgeschlossen. Sie treten gestalterisch zu stark in Erscheinung und können das Ortsbild stören.

Um den gebietstypischen Charakter im Straßenraum weiterhin zu erhalten, wird entlang der Straßen im WA 1 und MI 1 ein optischer Sockel vorgeschrieben (zur Ermöglichung einer hochwasserangepassten Bauweise ist die Höhe des EG-Fußbodens nicht eigens reglementiert). Um wiederum einen zu abweisenden Charakter zu vermeiden, wird dieser auf maximal 1,50 m Höhe begrenzt. In der zweiten Gebäudereihe kann auf einen Sockel verzichtet werden.



### ▪ Dachgestaltung

Die Festsetzung zur Dachneigung, Dachform, Firstrichtung, Dachaufbauten und Dacheindeckung sind aus dem Ortsbild des Plangebiets nachempfunden. Um zu hohe und nicht mehr zeitgemäße Dachneigungen zu begrenzen, wird eine Spannweite festgesetzt, die vor allem sehr steile Dachneigungen verhindert. Zudem sichern die Vorgaben eine geordnete städtebauliche Gesamtgestalt der Bebauung, ohne die Nutzungsmöglichkeiten zu stark einzuschränken.

Zur gestalterischen Integration in das Ortsbild orientiert sich die Festsetzung der Dacheindeckung einerseits an den Bestand und der umgebende Bebauung, andererseits ermöglicht sie ausreichende Spielräume für eine individuelle Gebäudegestaltung. Die Verwendung von engobierten, lackierten und glänzenden Materialien sind aus Verkehrssicherheitsgründen und zum Schutz der Nachbarn vor Blendwirkungen nicht zugelassen. Engobierte Materialien besitzen zum Teil mattglänzende bzw. glänzende Eigenschaften und werden aus diesen Gründen neben allgemein glänzenden Materialien explizit ausgeschlossen. Von der Festsetzung ausgenommen werden Photovoltaik- und thermische Solaranlagen.

Aus allgemein ökologischen Gründen und dem Ziel des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden wird die Begrünung der flachen Dächer bei Nebenanlagen, Garagen, Carports und Wintergärten ohne Glasdach festgeschrieben. Als Nebeneffekt wird damit auch eine Minderung bzw. Rückhaltung des Regenwassereintrags in das Entwässerungssystem erreicht. Für den Fall, dass auf dem Flachdach der Nebenanlage, der Garage oder des Carports Maßnahmen zur Gewinnung von regenerativer Energie vorgenommen werden sollen, kann von der Verpflichtung zur Dachbegrünung entbunden werden.

Durch die Zulässigkeit der Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser) wird eine Erweiterung der Wohnfläche ermöglicht, die durch eine kontrollierte Aufstockung ein zeitgemäßes Wohnen gewährleistet. Dabei orientiert sich die Festsetzung an der Dachgaubensatzung der Gemeinde Dettenheim.

Aus gestalterischen Gründen sind Solaranlagen an die Dachneigung auszurichten.

## 7.4 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke, Plätze für bewegliche Abfallbehälter, Einfriedungen

### ▪ Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Zwecks einer durchgrüneten Gebietsgestaltung, v.a. im rückwärtigen Bereich, sind nicht überbaute Grundstücksflächen als Garten- und Vegetationsflächen an-

zulegen und Steingärten ausgeschlossen. Dies ist im Übrigen auch ökologisch, für die Regenwasserrückhaltung und das Kleinklima vor Ort vorteilhaft.

#### ▪ Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Aus gestalterischen Gründen und zur Wahrung des Ortsbildes sind vom öffentlichen Straßenraum oder von Nachbargrundstücken einsehbare Abfallsammelbehälter einzuhausen oder zu begrünen.

#### ▪ Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

Die Vorschriften zur Einfriedigung der Grundstücke entlang der Straßenseite sollen das vorhandene Erscheinungsbild erhalten und weiterhin fördern. Demnach sind sowohl offene als auch geschlossene Einfriedungen begrenzt auf eine Höhe von 1,80 m zulässig.

### 7.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen werden grundsätzlich nicht ausgeschlossen, jedoch zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes in ihrer Lage, Größe und Anzahl auf ein städtebaulich verträgliches Maß begrenzt.

Die Regelungen zur Gestaltung von Werbeanlagen sollen zudem sicherstellen, dass der Charakter des Gebietes nicht beeinträchtigt wird und gleichzeitig für den Gebietstyp ausreichende Werbemöglichkeiten eröffnet werden.

Lichtwerbung kann die Wohnqualität, die Architektur und das Ortsbild stören und ist daher ausgeschlossen. Ausnahmsweise ist sie zulässig, ist dabei aber auf ein angemessenes Maß und in ihrer Art zu beschränken. Um Störungen oder Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit und der Wohnqualität zu vermeiden, sind wechselnde oder bewegte Lichtwerbung unzulässig. Durch die Vorgaben werden mit dem Ortsbild unverträgliche Warenautomaten ausgeschlossen.

### 7.6 Antennen und Niederspannungsfreileitungen

Zum Schutz der architektonischen Fassadengestaltung sind Außenantennen (inkl. Satellitenempfangsanlagen) nur auf den Dächern der Gebäude unter Wahrung eines Mindestabstands zur straßenseitigen Dachtraufe zulässig.

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und der architektonischen Freiraumgestaltung müssen neue Niederspannungsleitungen unterirdisch geführt werden.

### **7.7 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**

Die Vorschriften orientieren sich an der bestehenden Stellplatzsatzung der Gemeinde Dettenheim. Private Stellplätze sollen auf den eigenen Grundstücken angelegt werden. Daher ist die Anzahl der Stellplätze je Wohneinheit, die mehr als 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche aufweist, auf 2 festgesetzt. Ausgenommen werden hiervon kleinere Wohnungen (unter 50 m<sup>2</sup>), die üblicherweise als Einpersonenhaushalte genutzt werden, so dass daher ein Stellplatz als ausreichend bewertet wird. Bei einer nachträglichen Erweiterung der Wohnfläche bei Bestandsgebäuden muss die Stellplatzanzahl nicht erhöht werden.

Gefangene Stellplätze können einer Wohneinheit angerechnet werden, da innerhalb einer Wohneinheit die Auto-Schlüssel im Allgemeinen zugänglich sind und der zweite Stellplatz somit tatsächlich nutzbar ist. Diese Regelung orientiert sich an dem Ziel eines schonenden Umgangs mit Boden, da dadurch eine geringere Flächenversiegelung erreicht wird.

Bei einer geringeren Anzahl der notwendigen Stellplätze pro Wohngebäude bzw. Wohneinheit erfolgt aus der allgemeinen Erfahrung heraus eine Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraums, der im Plangebiet aufgrund der Bestandssituation keinen weiteren Spielraum bietet.

# Teil B - 3 Umweltbelange

### **B - 3: Umweltbelange**

Auf die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB kann gemäß § 13a BauGB verzichtet werden, da die festgesetzten Grundflächen zusammen weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000-Gebieten) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes oder dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Das Plangebiet ist im vorderen, straßenseitigen Bereich von einem hohen Versiegelungsgrad geprägt. Hier befinden sich neben den Hauptgebäuden mehrere Nebengebäude, Schuppen und Scheunen, die zum Teil über einen versiegelten Hofbereich erschlossen sind bzw. bereits als Hauptgebäude in zweiter Reihe genutzt und erschlossen werden.

Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke befinden sich überwiegend großzügige Grün- und Gartenbereiche. Die derzeit bestehende Situation wird durch den Bebauungsplan kaum verändert. Die privaten Grün- und Gartenflächen werden dauerhaft als nicht überbaubare Grundstücksflächen mit der Zweckbestimmung 'Garten' gesichert, so dass deren Bestand und Nutzung unverändert bleibt. Auch wird Dachbegrünung teilweise vorgeschrieben.

Aufgrund der innerörtlichen Lage, der bereits vorhandenen Versiegelung sowie der bestehenden Nutzungen im Plangebiet werden die erwarteten Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie zur Landschaft und zur biologischen Vielfalt als vertretbar erachtet.

Die erwarteten Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt werden als gering erachtet, zumal das Plangebiet bereits bebaut ist und an Bestandsflächen im Ort angebunden wird.

Beeinträchtigungen und Auswirkungen von besonders oder streng geschützten Arten durch den Bebauungsplan, die der Planung entgegenstehen könnten, werden aufgrund der vorhandenen Bebauung und Nutzungen nicht erwartet.

Ergänzend wird auf die Hinweise zum Artenschutz (s. A-5) hingewiesen. Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) liegt ebenfalls nicht vor.

Die Planung erreicht im Zusammenspiel mit der LBO eine Durchgrünung des Plangebietes, welche für die innerörtliche Lage ausreichend ist und im hinteren Bereich zum Teil großzügig ist. Zum Schutz von Insekten sind insektenfreundliche Leuchtmittel festgesetzt.

Negative umweltbezogenen Auswirkungen der Planung auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, die der Planung entgegenstehen könnten, sind nicht zu erwarten, insbesondere aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der bereits vorhandenen Nutzung in Anlehnung an die umgebende Bebauung.

Kulturdenkmale, die Umgebungsschutz genießen, sind von der Planung nicht betroffen. Umweltbezogene Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind nicht bekannt.

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen, die Risiken für die Umwelt ergeben, ist nicht gegeben oder ersichtlich. Erhebliche Emissionen, Abfälle oder Abwässer, die besonderer Regelungen bedürfen, sind durch das Plangebiet nicht zu erwarten.

Entgegenstehende Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen oder von Rechtsverordnungen zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität sowie sonstige Belange des Umwelt- und Klimaschutzes oder ihre Wechselwirkungen, die das öffentliche Interesse an der Planung überwiegen oder der Planung sogar entgegenstehen, bestehen nicht oder sind nicht ersichtlich. Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i sind nicht bekannt.

# Teil B - 4 Kenndaten der Planung

## Kenndaten der Planung

<b>Flächenverteilung</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Allgemeines Wohngebiet	4.140
Mischgebiet	7.715
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	2.600
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 'Platzbereich'	395
<b>Gesamt</b>	<b>14.850</b>



# Teil B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich

# Teil B - 6 Städtebauliches Konzept

# Teil B - 7 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke und Satzungstext

## Rechtsgrundlagen

### Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)

### Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

### Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

### Bundesnaturschutzgesetz

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)

### Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 23. Juni 2015, geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1250)

### Wasserhaushaltsgesetz

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)

### Wassergesetz für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 03. Dezember 2013, geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1248)

### Bundesimmissionsschutzgesetz

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), geändert durch Gesetz vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458) m.W.v. 01.10.2021

### Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334)

### TA Lärm

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 ((GMBL Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 01. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

### Landesbauordnung für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), geändert Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

### Gemeindeordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

## Verfahrensablauf und -vermerke zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften “Wilhelmstraße Nord”

<b>1</b>	Aufstellungsbeschluss		
1.1	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB	am	18.05.2021
1.2	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	19.05.2021
<b>2</b>	Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		
2.1	Gemeinderatsbeschluss über den Entwurf	am	
2.2	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	am	
2.3	Ortsübliche Bekanntmachung	am	
2.4	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	
2.5	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	
<b>3</b>	Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB, § 74 LBO		
3.1	Abwägungsentscheidung	am	
3.2	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften durch den Gemeinderat gemäß 10 Abs. 1 BauGB, § 74 LBO, § 4 GemO	am	
3.3	Mitteilung des Prüfergebnisses des Gemeinderats an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am	
<b>4</b>	Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, § 74 LBO	am	

## **Satzung zum Bebauungsplan sowie zu den örtlichen Bauvorschriften “Wilhelmstraße Nord”**

Aufgrund

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBL I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)

und

§ 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBL 2010 S. 357, ber. GBL S. 416), geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBL 2022 S. 1, 4)

und

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBL S. 1095, 1098)

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom ..... den Bebauungsplan “Wilhelmstraße Nord” sowie die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan als Satzung beschlossen:

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (§ 2 Ziff A - 3). Er ist Bestandteil der Satzung.

### **§ 2 Inhalt**

#### **Teil A Bestandteile**

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text vom ....., M 1:500
- A - 4 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Vermerke

**Teil B      Begründung**

- B - 1      Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
- B - 2      Begründung der örtlichen Bauvorschriften
- B - 3      Umweltbelange

**Anlagen**

- B - 4      Kenndaten der Planung
- B - 5      Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 6      Städtebauliches Konzept
- B - 7      Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext

**§ 3      Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtliche Bauvorschriften zuwiderhandelt.

**§ 4      Ersatz bestehenden Planungsrechts**

Die bislang rechtsgültigen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans "Friedrichstraße" werden im Überlagerungsbereich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans "Wilhelmstraße Nord" und der örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan ersetzt.

**§ 5      Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 BauGB in Kraft.

**Bestätigungen**

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom ..... wird bestätigt.

Gemeinde Dettenheim

Dettenheim, den .....

Ute Göbelbecker, Bürgermeisterin