

Bebauungsplan "Langmatt-Rötz II" in Achern-Wagshurst

Begründung

Entwurf Fassung zur Offenlage

Stand: 05.04.2017

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen	4
1.1	Ziele und Zwecke der Planung	4
1.2	Anlass und Notwendigkeit der Planaufstellung.....	4
1.3	Verfahren	4
1.4	Rahmenbedingungen	4
1.4.1.	Lage / Abgrenzung des Planungsgebietes.....	4
1.4.2.	Eigentumsverhältnisse	5
1.4.3.	Topografie / Gelände.....	5
1.5	Umliegende Bebauung.....	5
1.6	Verkehrliche Situation.....	5
1.7	Umwelt / Artenschutz	5
1.8	Immissionen	6
1.9	Gewässer / Grundwasser	6
1.10	Ver- / Entsorgung	6
1.11	Hochwasserschutz	7
1.12	Einschränkungen durch angrenzende Nutzungen.....	7
1.13	Boden	8
1.14	Altlasten	8
1.15	Militärische Altlasten / Kampfmittel	8
1.16	Denkmalschutz / Archäologische Funde	8
2.	Vorhandene Planungen und Untersuchungen	9
2.1	Regionalplan Südlicher Oberrhein	9
2.2	Flächennutzungsplan	9
3.	Planinhalte und -festsetzungen	9
3.1	Planungsalternativen.....	9
3.2	Städtebauliche Kennwerte.....	10
4.	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	10
4.1	Art der baulichen Nutzung	10
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
4.3	Bauweise	11
4.4	Überbaubare Grundstücksflächen	11
4.5	Anzahl der Wohnungen.....	11

Begründung

4.6	Von Bebauung freizuhalten Flächen	11
4.7	Verkehrsflächen	11
4.8	Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und –leitungen.....	12
4.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	12
4.10	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	12
4.11	Erhalt / Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....	12
4.12	Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB).....	12
5.	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	12
5.1	Gebäudegestaltung	12
5.2	Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen	12
5.3	Einfriedungen.....	13
5.4	Werbeanlagen.....	13
5.5	Kenntnisgabepflicht für Geländeaufschüttungen und –abgrabungen.	13
5.6	Anzahl der notwendigen Stellätze	13
6.	Anlagen	13

1. Vorbemerkungen

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Achern mit ihren Eingemeindungen erfreut sich seit Jahren stetig wachsender Beliebtheit was sich nicht nur in den steigenden Einwohnerzahlen niederschlägt, sondern auch zu einer lebhaften Nachfrage nach Immobilien und Baugrundstücken führt. Die Stadt Achern bemüht sich strukturell in allen Stadtteilen Möglichkeiten zu schaffen, um die Stadtteile aktiv und attraktiv zu halten. Es ist aber darüber hinaus erforderlich auch die Ansiedlung junger Familien durch Ausweisung von geeigneten Wohnimmobilien und Bauplätzen zu fördern um die sozialen und wirtschaftlichen Einrichtungen eines aktiven Ortes am Leben zu erhalten. Zuletzt wurde in Wagshurst im Jahr 1998 das Baugebiet "Langmatt-Rötz" erschlossen. Die dort geschaffenen 67 Bauplätze waren innerhalb von 5 Jahren veräußert und sind überwiegend bebaut. Seither standen in diesem Stadtteil keine geeigneten Grundstücke für eine Baulandentwicklung zur Verfügung, weshalb eine große Nachfrage nach Bauplätzen besteht.

Seit 2012 wurden dann Eigentümergespräche zur Feststellung der Mitwirkungsbereitschaft zur Entwicklung eines Baugebietes "Langmatt-Rötz II", westlich angrenzend an das zuletzt realisierte Baugebiet, geführt. Mit den Eigentümern im Norden konnte leider keine Einigung erreicht werden, aber für den südlichen Teilbereich kann jetzt, nach intensiven Besprechungen mit den Eigentümern, zumindest eine Teilfläche einer städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

Nach der Durchführung eines Bauleitplanverfahrens zur Sicherung der Entwicklung dieses Gebietes kann der angespannte Grundstücksmarkt somit für einige Zeit entlastet werden.

1.2 Anlass und Notwendigkeit der Planaufstellung

Anlass für die Planaufstellung ist die Einwilligung der Grundstückseigentümer im Geltungsbereich zur Einbringung der Grundstücke und Mitwirkung an der Umsetzung des Plangebietes.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Bebauungsplangebietes geschaffen.

1.3 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt.

1.4 Rahmenbedingungen

1.4.1. Lage / Abgrenzung des Planungsgebietes



Der Stadtteil Wagshurst liegt an der südwestlichen Gemarkungsgrenze der Stadt Achern. Der ländlich geprägte Ort ist durch seine gute Infrastruktur (Kindergarten, Schule, Nahversorger, Metzgerei etc.) und die Nähe zu Achern beliebt bei jungen Familien.

Der Ort ist über die Kreisstraßen K5312 und K 5311 (Hanauer Straße) an das überörtliche Straßennetz angebunden. Das Baugebiet wird direkt von der Hanauer Straße am westlichen Ortsrand erschlossen.

Das Plangebiet ist ca. 1,78 ha groß und liegt am südwestlichen Ortsrand des Stadtteils Wagshurst. Es grenzt im Osten an das bestehende Baugebiet "Langmatt-Rötz", im Westen an die Hanauer Straße, nach Norden grenzen private Gärten an den Geltungsbereich. Im Süden grenzen eine Reihe sogenannter Rötzegrundstücke (kleinparzellerte Flurstücke, in denen früher der Hanf gewässert wurde) an den Geltungsbereich, weiter nach Süden folgen landwirtschaftliche Flächen.

Auf dem Gelände befinden sich derzeit Wiesenflächen und Gärten.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,78 ha.

Folgende Flurstücke liegen ganz bzw. teilweise im Planungsgebiet:

Ganz: 1443, 1444, 1445, 1446, 1447, 1448, 1449, 1450, 1451, 1452, 1453, 1454, 1455, 1461/1, 1461/2, 1461/3, 1461/4, 1461/5, 1461/6, 1461/7, 1461/8, 1461/9, 1461/10, 3625, 3626, 3627, 3645, 3646, 3647

Teilweise: 72 (Hanauer Straße), 3600, 1458, 1464 (Hanauer Straße / Am Dreschschof), 1437,

1.4.2. Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich zum Teil in Privatbesitz, zum Teil sind sie im Besitz der Stadt Achern. Für die überwiegende Anzahl privater Flächen liegen bereits Umlegungsvereinbarungen vor.

1.4.3. Topografie / Gelände

Das Baugelände ist nahezu eben und liegt auf einer Höhe von ca. 136,50 – 137,00 m+NN.

Im Geltungsbereich befinden sich vorwiegend private Wiesen- und Gartengrundstücke.

Im südlichen Geltungsbereich (Bereich Zufahrt Baugebiet) sind noch eine Reihe sogenannter Rötzegrundstücke betroffen. In dieser Region war der Hanfanbau zur Herstellung von Tauen und Seilen aber auch für Tücher und Leinwand weit verbreitet. Zur Vorbereitung der Hanffasern mussten diese gewässert werden. Hierzu erhielt jeder Hanfbauer ein gewässernahes Grundstück, woraus sich die kleinteilige Grundstückseinteilung ableiten lässt. Die Hanfproduktion ist mit der Erfindung der Kunstfaser völlig zum Erliegen gekommen und die Rötzen wurden verfüllt. Die Grundstücke befinden sich heute Großteils im städtischen Besitz.

1.5 Umliegende Bebauung

Angrenzend an die zu überplanenden Grundstücke befinden sich im Westen und Norden größere Wohn- und Nebengebäude, die aus landwirtschaftlichen Betrieben hervorgegangen sind. Im Osten grenzt das Baugebiet "Langmatt-Rötz" an das Plangebiet und nach Süden schließt, nach einer Doppelreihe Rötzegrundstücke, die offene Landschaft an das Baugebiet.

1.6 Verkehrliche Situation

Die Hanauer Straße (K 5311), von Westen (Holzhausen/Hohbühn) kommend, verläuft unweit der westlichen Grenze des Baugebietes. Sie führt in einer großen Schleife durch den gesamten Ort und führt dann weiter nach Osten Richtung Önsbach. Auf Höhe des südwestlichen Ortseinganges mündet ein gut ausgebauter Feldweg am Dreschschof in die Hanauer Straße. Dieser Weg begrenzt das Baugebiet im Süden.

1.7 Umwelt / Artenschutz

Das artenschutzrechtliche Gutachten von 2013 hat ein Vorkommen nach Anhang IV der FFH-Richtlinie relevanter Arten aufgezeigt. In diesem Zusammenhang wurden CEF-Maßnahmen, Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung und Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen.

Diese Maßnahmen wurden in den Umweltbericht aufgenommen, mit bilanziert und bewertet. Der Entwurf des Umweltberichtes ist der Begründung als Anlage beigefügt. Planinterne und –externe Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden in die Festsetzungen übernommen.

1.8 Immissionen

Das Baugebiet befindet sich in relativer Nähe (ca. 900 m Luftlinie) zur bestehenden Autobahn BAB A5, im Westen wird das Plangebiet von der Kreisstraße K 5311 tangiert. Im Rahmen des Verfahrens ist zu ermitteln und berechnen ob es zu einem Überschreiten der gültigen Orientierungswerte der DIN 18005 kommt und gegebenenfalls Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen sind. Hierzu wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt (siehe Anlage). Als Ergebnis dieser Untersuchungen ist festzuhalten dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete geringfügig überschritten werden, erhöhte Anforderungen an die Außenbauteile (Wände, Dächer, Fenster) sind jedoch nicht erforderlich, der Schallschutz wird durch eine Standardbauweise nach den allgemeinen Anforderungen an die Bautechnik bereits ausreichend erbracht.¹

Es wird darauf hingewiesen, dass durch eine entsprechende Grundrissgestaltung (schutzbedürftige Räume wie Schlaf- und Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite orientieren) die Lärmbelastung der Bewohner weiter vermindert werden kann.

1.9 Gewässer / Grundwasser

Im Nordwesten verläuft der Rötze Graben in direkter Randlage zum Baugebiet. Es handelt sich hierbei um einen Vorfluter, der vom Rench-Flutkanal kommt und nach Norden abgeleitet wird. Dieses Gewässer ist auch in Bezug auf den Grundwasserhorizont relevant.

Aus der hydrogeologischen Karte Raum Bühl-Offenburg ist ablesbar, dass eine Schwankungsbreite der Grundwasserstände bis ca. 2,00 m (+/- 1,00 m) auftreten kann. Nach der Interpolation der Grundwassergleiche und unter Berücksichtigung der Grundwasserschwankungen ist für das Gebiet ein höchster Grundwasserstand von ca. 135,75 m+NN zu berücksichtigen. Dabei können zumindest zeitweise bzw. lokal gespannte Grundwasserstände auftreten.²

1.10 Ver- / Entsorgung

Die Entwässerung des Neubaugebietes "Langmatt-Rötz II" erfolgt wie die gesamte Stadtentwässerung von Wagshurst im Trennverfahren.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss des in den Erschließungsstraßen geplanten Schmutzwasserkanals DN 250 in östliche Richtung an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Straße "Am Kindergarten".

Für die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers im Neubaugebiet sind in den Erschließungsstraßen Regenwasserkanäle DN 300 bis DN 600 geplant. Auf Grund der Vorgaben des aktuellen Generalentwässerungsplans orientiert sich die Entwässerung nach Süden und mündet in einen bestehenden Graben entlang des Weges Fl. Nr. 1464.

Die geplanten Wasserversorgungsleitungen des Neubaugebietes schließen an das bestehende Netz in der Straße "Am Kindergarten" und in der Hanauer Straße an.

Die genaue Trassenplanung erfolgt im Zuge der weiteren Bearbeitung der Erschließungsplanung. Die Trassen für neue Ver- und Entsorgungsleitungen, die das Gelände kreuzen, werden über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der jeweiligen Leitungsträger gesichert.

¹ Schalltechnische Untersuchung, Heine + Jud vom 23.12.2015

² Baugrunduntersuchungen, Hydrosond vom 02.02.2015

Regenwasserbewirtschaftung

Im Zuge der Erstellung des Generalentwässerungsplanes wurde eine Regenwasserbewirtschaftung für das Plangebiet geprüft. Auf Grund der Bodenverhältnisse und dem relativ hoch anstehenden Grundwasser ist eine Versickerung der Oberflächenwässer nicht möglich. Ein Rückhalt der Wässer ist auf Grund der Topografie ebenfalls nicht möglich.

Die Baugebietsfläche wurde bereits im aktuellen Generalentwässerungsplan hydraulisch detailliert berücksichtigt.

Stadt

1.11 Hochwasserschutz

Verbindliche Hochwassergefahrenkarten als wasserwirtschaftliche Fachinformationen für alle Gewässer mit einem Einzugsgebiet von mehr als 10 km² liegen für das Plangebiet noch nicht vor. Nach gesonderter Auskunft von Hydrotec, Ingenieurgesellschaft für Wasser und Umwelt, Aachen, die maßgebend an der Erstellung der Hochwasserrisikobewertungskarten beteiligt ist, kann jedoch festgestellt werden, dass in Wagshurst mit Blick auf die "Alte Rench" keine durch Hochwasser verursachten negativen Beeinträchtigungen bestehen. Bis zu einem HQ100 einschließlich wird am Oberstrom gelegenen Abschlag in Erlach die "Alte Rench" so gesteuert, dass in Wagshurst keine Ausuferungen auftreten. Es kann danach davon ausgegangen werden, dass für das Plangebiet "Langmatt-Rötze II" keine Hochwassergefährdung \leq HQ100 auftritt.

Die Planfläche wird jedoch, der derzeitigen Einschätzung auf Grundlage des vorliegenden Entwurfes der Hochwassergefahrenkarten zufolge, bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) überflutet. Die Gefährdung ergibt sich bei einem Hochwasserereignis $>$ HQ100 durch Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen. Im Geltungsbereich sind, bei dessen Bebauung, besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich, auf die besonders hingewiesen wird.

In diesen hochwassergefährdeten Gebieten gelten besondere Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS). Die VAwS regelt die materiell rechtlichen Anforderungen an Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wie z. B. auch private Heizölverbraucheranlagen.

Auf die, im Internet auf dem umfassenden Informationsportal www.hochwasserbw.de zugänglichen Kompaktinformationen zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie auf den Leitfaden "Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen" wird hingewiesen. Die "Hochwasserschutzfibel" informiert über Objektschutz und bauliche Vorsorge und ist auf der Internetseite des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (www.bmub.bund.de) zu finden.

1.12 Einschränkungen durch angrenzende Nutzungen

Im Norden an das Plangebiet angrenzend befinden sich private Grünflächen auf denen vereinzelt auch Obstbäume stehen. Die Flächen stellen sich aber meist durch Ihre Ausgestaltung (Laube, Grillstelle etc.) bereits als privat genutzte Gartenflächen dar. Von einer erwerbswirtschaftlichen Nutzung der Erträge ist nicht auszugehen. Darüber hinaus befinden sich große Teilbereiche dieser Flächen bereits in unmittelbarer Nähe zur bestehenden Wohnbebauung. Die Eigentümer bzw. Nutzer dieser Flächen sind somit bereits verpflichtet die gegebenenfalls erforderlichen Schutzabstände bei Spritzmitteleinsatz einzuhalten. Bei einer vorwiegenden Windrichtung von West/Südwest ist somit von einer Beeinträchtigung des neuen Baugebietes durch die vorhandene Nutzungen nicht auszugehen.

Bei den Bäumen, die sich auf den im südlich angrenzenden Bereich der Rötzegrundstücke befinden, ist, sofern es sich überhaupt um Obstbäume handelt, auf Grund der Kleinteiligkeit der Grundstücke ebenfalls nicht von einer gewerblichen Nutzung auszugehen. Darüber hinaus befinden sich die meisten Grundstücke im Eigentum der Stadt Achern.

Zu den südlich angrenzenden Ackerflächen ergibt sich ein Abstand zu den südlichen Bauplätzen von ca. 30 m sodass auch hier keine Einschränkungen zu erwarten sind.

1.13 Boden

Der Baugrund im Geltungsbereich besteht, von der derzeitigen Geländekante ausgehend, aus Mutterboden, bindigen Schluff- und Sandablagerungen in wechselnden Mächtigkeiten und darunter aus Kiesablagerungen. Wegen der geringen Wasserdurchlässigkeit der bindigen Schichten ist nach stärkeren Niederschlägen mit Vernässungen und Wasseransammlungen in Baugruben u. ä. zu rechnen.¹

Aufgrund der vertikal und horizontal wechselnden Tragfähigkeiten des Untergrundes wird bei der Errichtung von Gebäuden empfohlen, bereits im Vorfeld den Bodenaufbau im Bereich des geplanten Baufensters erkunden zu lassen.¹

1.14 Altlasten

Im Bereich der geplanten Bebauung wurden keine Altlastenablagerungen festgestellt. Im Bereich der Zufahrtstraße wurde auf kleinen Flächen Bauschuttablagerungen in geringer Mächtigkeit angetroffen; dabei handelt es sich um Fahrbahnbefestigungen des Wirtschaftsweges. Diese Ablagerungen sind auszuheben und fachgerecht zu entsorgen.³

Angrenzend an das Baugebiet befindet sich im Bereich der südlich angrenzenden Flächen die Altablagerung "Die Rötz". Die Altablagerung und deren Auswirkungen auf das Grundwasser wurden im Zuge des Verfahrens untersucht (siehe Anlagen 5 und 6 dieser Begründung und Umweltbericht), eine direkte Gefährdung für das angrenzende Baugebiet kann ausgeschlossen werden. Auch von einer Grundwassergefährdung ist langfristig nicht auszugehen.

1.15 Militärische Altlasten / Kampfmittel

Im Plangebiet sind derzeit keine Kampfmittelverdachtsflächen bekannt. Vor einer Bebauung bzw. Bodeneingriffen ist dennoch eine Erkundung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart, zu empfehlen.

1.16 Denkmalschutz / Archäologische Funde

Im gesamten Plangebiet können archäologische Funde auftreten (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.). Dies ist umgehend der Archäologische Denkmalpflege, Stuttgart, zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Sollten Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein, ist ebenfalls die Archäologische Denkmalpflege hinzuzuziehen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

³ Schadstoffuntersuchung, Hydrosond vom 27.01.2015

2. Vorhandene Planungen und Untersuchungen

2.1 Regionalplan Südlicher Oberrhein

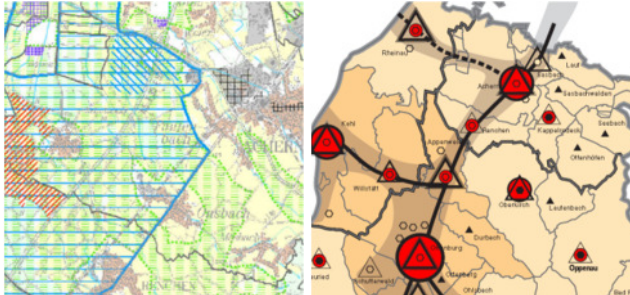


Abbildung 1: Auszüge aus der Raumnutzungskarte / Strukturkarte des Regionalplanes südlicher Oberrhein 1995

In der aktuellen Fassung des Regionalplans wird vorgeschlagen, die Stadt Achern zum Mittelzentrum auszubauen.

Im Regionalplan wird zum Ausdruck gebracht, dass die große Kreisstadt Achern von hoher Zentralität gekennzeichnet ist, was bereits in den sechziger Jahren auch in verschiedenen wissenschaftlichen Untersuchungen nachgewiesen wurde. Durch seine Industrie- und Gewerbebetriebe besitzt Achern

eine beachtliche Arbeitsplatzzentralität, gleichzeitig sind auch die zentralen Dienstleistungen vorhanden, welche die Einstufung als Mittelzentrum rechtfertigen. Die Kernstadt erhält im Regionalplan die Gemeindefunktion Ort als Siedlungsbereich (SB).

Das Plangebiet liegt innerhalb der in der Strukturkarte ausgewiesenen Landesentwicklungsachse.

2.2 Flächennutzungsplan



Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Achern

Die vorliegende innerörtliche Grünfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Die Fläche, die sich in unmittelbarer Nähe zu den Infrastruktureinrichtungen in der Stadtmitte befindet, dient vor allem dem vorhandenen Eigenbedarf an Bauland, da sonst vorhandene Baugebiete bereits erschöpft sind und keine weiteren Entwicklungsfläche zur Verfügung stehen.

Der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Achern ist am 05.12.2012 vom Regierungspräsidium Freiburg genehmigt worden und ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 14.12.2012 wirksam geworden.

3. Planinhalte und -festsetzungen

3.1 Planungsalternativen

Die aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden und zur Verfügung stehenden Flächen sind in Wagshurst sehr begrenzt. Im Bereich der Fläche "Langmatt-Rötz II" kann jetzt ein Teilbereich der Erschließung zugeführt werden. Auf Grund des Geländezuschnitts ergeben sich keine gravierend voneinander abweichenden Erschließungsvarianten.

Im Vorfeld wurde aber für das Gesamtgebiet ein Planentwurf erarbeitet, der sicherstellt, dass eine spätere Gebietsentwicklung der Restfläche möglich ist. Entsprechende Vorbereitungen, wie zum Beispiel die Sicherung von zwei Straßenanschlüssen nach Norden zur Weiterführung der Gebietserschließung wurden berücksichtigt.

3.2 Städtebauliche Kennwerte

Wohneinheiten und Personen nach Wohnformen im allgemeinen Wohngebiet

Nr.	Wohnform	Vollgeschosse (VG)	Bauplätze	Wohneinheiten (WE)	Belegungs-ziffer (P/WE)	Personen (P)
1.0	WA-Gebiet					
1.1	freistehendes Ein- / Zweifamilienhaus	1 - 2	23	23 + 12	2,3	81
1.0	WA-Gebiet					
		---	23	35	2,3	81

Dichtewerte

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Nettowohnungsdichte:

ca. 20 WE / ha

Nettowohndichte:

ca. 45,5 P / ha

Flächennutzung

Nr.	Flächenbezeichnung	Fläche			
		[ha]	[%]	Summe [ha]	Summe [%]
1.0					
1.1	Nettobauland Allgem. Wohngebiet [WA]	1,35	76	1,38	76
1.2	Öffentliche Verkehrsfläche	0,35	20	0,35	20
1.3	Öffentliche Grünflächen	0,08	4	0,02	4
1.3	Bruttobauland	1,78	100,0	1,78	100,0
1.4	Räumlicher Geltungsbereich	---	---	1,78	---

4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Wohngebiet wird, entsprechend den Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan und unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen nach § 4 (§) BauNVO werden auf Grund zu erwartender Unverträglichkeit mit dem Gebietscharakter nicht zugelassen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den bestehenden Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes "Langmatt-Rötz". Die Festsetzungen wurden auf Grund der bereits erteilten Befreiungen im angrenzenden Baugebiet etwas angepasst bzw. gelockert.

4.3 Bauweise

Für den Geltungsbereich wurde die offene Bauweise festgesetzt, wobei nur Einzelhäuser zulässig sind. Doppelhäuser sind nur als Ausnahme zulässig, um sicherzustellen, dass beide betroffenen Grundstücke zeitnah zueinander bebaut und die Gestaltung der beiden Häuser aufeinander abgestimmt ist. Hausgruppen / Reihenhäuser sind auf Grund der Gebietsgröße und der Grundstückszuschnitte nicht zulässig. Außerdem passen diese Haustypen auch städtebaulich nicht in die vorhandene, umgebende Baustruktur.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzt. Die großzügig gestalteten Baugrenzen sollen den Bauherren eine flexible Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück ermöglichen.

Um der Forderung nach der Verminderung von Flächenversiegelungen im allgemeinen und den Annahmen des Generalentwässerungsplanes im Besonderen nachzukommen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO außerhalb des Baufensters nur bis zu einer Maximalgröße von 40 m² zulässig.

Um die Einschränkungen im öffentlichen Verkehrsraum durch ein- und ausparkende Fahrzeuge zu vermindern wurde ein Mindestabstand von 2,50 m von Nebenanlagen zum Fahrbahnrand festgesetzt.

4.5 Anzahl der Wohnungen

Zur Sicherung des Gebietscharakters werden maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zugelassen. Ein Geschosswohnungsbau ist aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht.

4.6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Zur Gewährleistung erforderlicher Sichtverhältnisse von wartepflichtigen Fahrzeugen auf den bevorrechtigten Verkehrsraum wurden Bereiche im zeichnerischen Teil gekennzeichnet, die von Bebauung freizuhalten sind, beziehungsweise in denen nur eingeschränkt gebaut werden darf. Zur Konstruktion der Sichtdreiecke wurde von einer Fahrzeuggeschwindigkeit von ca. 30 km/h ausgegangen.

4.7 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über eine Ringstraße mit Anbindung an die Hanauer Straße. Die neue Erschließungsstraße erhält eine Gesamtbreite von 7,50 m. Es ist vorgesehen, die Flächen in Fahrbahn und Gehwegfläche aufzuteilen und eine sogenannte Verkehrsartentrennung herzustellen. Für den Begegnungsverkehr von Lkw/Pkw ist, gemäß Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, mit eingeschränkten Spielräumen eine Fahrbahnbreite von 5,00 m zuzüglich beidseitig 0,50 m Sicherheitsstreifen erforderlich. Der Gehweg hat eine nutzbare Breite von 2,00 m wobei sich diese aus 1,50 m Mindestbreite zuzüglich 0,50 m Sicherheitsstreifen zusammensetzt. Die Aufteilung der Nutzungsflächen innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Eventuelle verkehrsrechtliche Regelungen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht zu treffen.

Darüber hinaus sind Flächen für öffentliche Stellplätze festgesetzt. Die Stellplätze haben eine Tiefe von 5,00 m. Um die Parkstände ohne Rangierbewegungen anfahren zu können ist allerdings eine Fahrgassenbreite von 6,00 m erforderlich, weshalb zwischen Parkplätzen und Fahrgasse noch ein Zwischenstreifen von 1,00 m vorgesehen ist. Bei einer geplanten Einzelstellplatzbreite von 2,50 m können voraussichtlich 23 öffentliche Stellplätze hergestellt werden.

4.8 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und –leitungen

Eine oberirdische Führung von Kabeln oder ähnlichen Leitungen ist aus stadtgestalterischen Gründen nicht zulässig.

4.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der Entwurf des Umweltberichtes ist in der Anlage beigefügt. Planinterne und –externe Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden, soweit möglich, in die Festsetzungen beziehungsweise in die nachrichtlich übernommenen Hinweise aufgenommen.

Darüber hinaus wurden externe Ausgleichsmaßnahmen gemäß Vorgaben des Umweltberichtes festgesetzt.

4.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes sind verschiedene Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadt Achern bzw. der jeweiligen Leitungsträger festgesetzt. Zusätzlich ist entlang des Rötzegrabens im Osten ein Geh- und Fahrrecht zur Gewässerpflege bestimmt.

4.11 Erhalt / Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Es wurden Vorgaben zur Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grünflächen gemacht.

4.12 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Zur Sicherung der Bebauung vor einem größeren als einem hundertjährigen Hochwasserereignis (HQ extrem) wurde festgesetzt, dass die Bestimmungen der Anlagenverordnung wasser-gefährdender Stoffe zu beachten ist.

5. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

5.1 Gebäudegestaltung

Um ein Mindestmaß an städtebaulicher Einbindung zu gewährleisten wurden durch die Festlegung des Rahmens zulässiger Dachformen und Dachneigungen unpassende Dachformen und Dachneigungen, die das Stadtbild stören würden ausgeschlossen.

Da das Niveau der Erschließungsstraße aus entwässerungstechnischen Gründen deutlich über dem derzeitigen Geländeniveau liegt, müssen die Baugrundstücke auf dieses Niveau angehoben werden. Da nach § 6 Abs. 2 LBO für die Ermittlung der zulässigen Wandhöhe von Gebäuden entlang der Grenze der höchste Punkt der Geländeoberfläche zu Grunde zu legen ist, käme es zu unbeabsichtigten Einschränkungen des Ersterbauers auf Grund des noch tief liegenden Nachbargrundstücks. Deshalb wird festgelegt, dass – sofern das hier angrenzende Nachbargrundstück noch nicht aufgefüllt ist, der Bezugspunkt der Schnittpunkt der Straßenhinterkante mit der Grenze ist.

5.2 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen

Die Festsetzungen zur Gestaltung und Unterhaltung von Freiflächen tragen zu Flächenentsiegelung und Durchgrünung des Gebietes bei. Die Wirkung von Begrünungen / Bepflanzungen ist für das Mikroklima im Baugebiet von entscheidender Funktion. Auf eine Einhaltung sollte unbedingt geachtet werden.

5.3 Einfriedungen

Es werden lediglich die Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und sonstigen öffentlichen Flächen geregelt. Außerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Sichtflächen ist eine Einfriedungshöhe von 1,20 m zulässig um dem zunehmenden Sicherheitsbedürfnis der Anwohner Rechnung zu tragen, die Kommunikation "über den Zaun" aber nicht zu unterbinden.

5.4 Werbeanlagen

Die zulässige Art und das Maß von Werbeanlagen sind grundsätzlich in der Landesbauordnung bereits geregelt. Hier wurde lediglich der Anbringungsort und die maximale Größe geregelt, um den Straßenraum nicht zu überfrachten.

5.5 Kenntnissgabepflicht für Geländeaufschüttungen und –abgrabungen.

Da das Baugebiet topografisch kaum bewegt ist, sind größere Änderungen am Bodenprofil weder erforderlich noch gewünscht. Zur Kontrolle und Minimierung von Geländemodellierungen wird deshalb festgesetzt, dass für alle Geländebewegungen Kenntnissgabepflicht besteht.

5.6 Anzahl der notwendigen Stellplätze

Unter Berücksichtigung des, in der Regel wesentlich über dem gesetzlich geforderten Mindestmaß an Stellplatzflächen liegenden Bedarfs wird die Stellplatzforderung im Zuge der örtlichen Bauvorschriften auf mindestens 2 pro Wohnung erhöht.

6. Anlagen

A1 – Umweltbericht (ILN, Bühl – Stand: 06.12.2016)

A2 – Artenschutzrechtliches Gutachten (ILN, Bühl – Stand: 04.12. 2013)

A3 – Schalltechnische Untersuchungen (Heine + Jud, Stuttgart – Stand: 23.12.2015)

A4 – Baugrunduntersuchungen (Hydrosond, Rheinmünster – Stand: 02.02.2015)

A5 – Schadstoffuntersuchungen (Hydrosond, Rheinmünster – Stand: 27.01.2015)

A6 – Orientierende Erkundung Altablagerung (Hydrosond, Rheinmünster – Stand: 30.11.2016)