
Kehl - Sundheim

ALTER SPORTPLATZ

BEGRÜNDUNGEN

Gültigkeitstabelle

BPlan-Nr.	Änderung-Nr.	Rechtskraft	Sachstand
4680-03-10-00	Urplan	20.01.1995	In Kraft getreten, teilweise überlagert
4680-03-10-01	1. Änderung	06.08.1998	In Kraft getreten
4680-03-10-02	2. Änderung	22.07.2011	In Kraft getreten

Inhaltsverzeichnis

BPLAN „ALTER SPORTPLATZ“ IN KEHL-SUNDHEIM, ORIGINAL

BPLAN „ALTER SPORTPLATZ“ IN KEHL-SUNDHEIM, 1. ÄNDERUNG

BPLAN „ALTER SPORTPLATZ“ IN KEHL-SUNDHEIM, 2. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Alter Sportplatz Sundheim" in Kehl-Sundheim

I. Notwendigkeit der Planaufstellung

Nachdem die neue Sportplatzanlage Sundheim südlich des Niedereich ihrer Bestimmung übergeben wurde, ist das Gelände des alten Sportplatzes zwischen Martin-Luther-Weg und Melanchthonweg für andere Nutzungen frei geworden. In der gegebenen Situation -Wohnumfeld- ist natürlich in erster Linie an eine Wohnbebauung zu denken. Auch die Nähe zum Ortsmittelpunkt und Versorgungseinrichtungen sowie Schule etc. spricht hierfür.

Im noch verbindlichen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1978 ist das Areal als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung in Anlehnung an das bestehende Umfeld zu erreichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

II. Planinhalt

1. Gesamtkonzeption

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind so ausgelegt, daß der Gebietscharakter der angrenzenden Wohnbebauung aufgenommen wird.

Im südlichen Teil des Bebauungsplans unmittelbar angrenzend an die alte Ortslage ist eine Altenwohnanlage mit Tagespflegestätte vorgesehen.

2. Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Gebiets erfolgt über die vorhandene Straße Martin-Luther-Weg. Weiterhin ist vorgesehen den Melanchthonweg zu verlängern.

Die geplante Verlängerung des Melanchthonwegs soll als verkehrsberuhigte Straße ausgebaut werden.

Auf die Festsetzung eines Wendebereiches wurde bewußt verzichtet, um eine flächensparende Erschließung zu erhalten.

Für die späteren Anlieger an diese Verkehrsfläche bestehen ausreichende Wendemöglichkeiten auf den eigenen Grundstücken.

3. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt zum einen über bestehende Anlagen in der Straße Martin-Luther-Weg. Zusätzlich sind vorhandene Anlagen im Melanchthonweg zu verlängern um die Ver- und Entsorgung sicherzustellen.

Die verkehrsmäßige Erschließung im Melanchthonweg entspricht nicht den einschlägigen Richtlinien der Müllentsorgung.

Es ist deshalb notwendig, daß die Anwohner des Melanchthonweges ihre Müllbehälter an den Abfuhrtagen jeweils unmittelbar an dem Parkplatz Ecke Melanchthonweg/ Martin-Luther-Weg abstellen.

4. Grünflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Fläche ist so gewählt, daß im gesamten Innenbereich sehr große Freiflächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, entstehen.

Mit der Festsetzung, daß auf jedem Grundstück hochstämmige Bäume zu pflanzen sind, soll erreicht werden, daß eine ökologisch wertvolle Durchgrünung des Gebietes entsteht.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist Allgemeines Wohngebiet (WA gem. § 4 BauNVO) festgesetzt. Der Ausschluß gem. § 4 Abs. 2 Ziff. 2 und 3 teilweise von der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe und Anlagen für Sportliche Zwecke ist notwendig, um der Zielsetzung eines ungestörten Wohngebietes gerecht zu werden. Die Art der Festsetzungen wurde in Anlehnung an das nördlich und östlich angrenzende Wohngebiet getroffen.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde durch eine Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

Zur Durchsetzung der stadtplanerischen Ziele wurde noch eine maximale Trauf- und maximale Firsthöhe festgesetzt.

Bei dem Baugebiet handelt es sich um eine größere Baulücke im unmittelbaren Anschluß an ein bestehendes Wohngebiet mit maximal 2 Wohnungen je Gebäude.

Bei vollständiger Ausnutzung der Grund- und Geschoßfläche sind im Plangebiet WA 1 bis zu 4 Wohnungen je Wohngebäude möglich.

Dies widerspricht den Planungszielen und würde eine unerwünschte Umstrukturierung des Gebietes bedeuten. Die Grundstücksgrößen und auch die Ausnutzungswerte sollen aber beibehalten werden, um auch größere Ein- und Zweifamilienhäuser zu ermöglichen.

Um die Planintention durchzusetzen, ist die Beschränkung auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude im Bereich des WA 1 notwendig.

Im südlichen Teil des Gebietes ist eine Altenwohnanlage mit Tagespflegestätte vorgesehen.

Das Gelände ist die einzig verfügbare größere Fläche in unmittelbarer Nähe zu den Versorgungseinrichtungen innerhalb der bebauten Ortslage für eine solche Nutzung.

6. Bauweise

Um den angestrebten Gebietscharakter eines Wohngebietes mit Ein- und Zweifamilienhäuser auf relativ großen Grundstücken für den nördlichen und nordwestlichen Teil des Gebietes festzuschreiben, wurde die offene Bauweise nur mit Einzelhäuser festgesetzt.

Im WA 2 ist für die geplante Bebauung die abweichende Bauweise notwendig.

7. Höhenlage des Gebietes, Grundwasserschutz und Wasserwirtschaft

Das vorhandene Gelände liegt ca 0,4 bis 1,2 m tiefer als die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen.

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist deshalb so gewählt, daß diese über dem mittleren Grundwasserstand liegt.

III. Größe des Plangebietes und Realisierung

Der Gesamtgeltungsbereich beträgt ca 1,87 ha.

- WA 1 ca 1,16 ha
- WA 2 ca 0,385 ha
- Verkehrsfläche ca 0,325 ha

Der überwiegende Teil des Plangebietes befindet sich in städtischem Eigentum.

Nach Planreife, Neuteilung und Privatisierung kann mit der Bebauung des Gebietes begonnen werden.

Bodenordnende Maßnahmen nach Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

Stadtbauamt 604

Kehl, den 23.06.1998 Rd/Bé

B E G R Ü N D U N G

zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans "Alter Sportplatz" in Kehl-Sundheim

Der Bebauungsplan "Alter Sportplatz" in Kehl-Sundheim ist am 20.01.1995 in Kraft getreten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde im südlichen Teil eine Fläche für eine mehrgeschossige Bebauung festgesetzt. Es war beabsichtigt, hier eine Altenwohnanlage zu errichten.

Die beabsichtigte Altenwohnanlage soll nun nicht mehr an diesem Standort realisiert werden. Die Umplanung des Bebauungsplans ist daher notwendig.

Die Bebauungsplanänderung beinhaltet, daß im südlichen Teil des Geltungsbereichs Gebäude als Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind.

Die Art und das Maß der Nutzung des WA 1 sind für den Nordteil des Änderungsbereichs festgesetzt.

Die südliche Bauseite ist so festgesetzt, daß sowohl Einzel- wie auch Doppelhäuser mit einer Traufhöhe von max. 7,5 m und einer Dachneigung von 25° bis 35° zulässig sind.

Weitergehende öffentliche Erschließungen wie bisher im Bebauungsplan vorgesehen, sind keine notwendig. Ein eventuell im rückwärtigen Bereich liegendes Grundstück wäre durch eine Privatzufahrt zu erschließen.

Durch die Änderung des Bebauungsplans ist gewährleistet, daß der Übergang zwischen neuer und im südlichen Teil angrenzender vorhandener Bebauung in städtebaulich guter Weise geklärt ist.

Bebauungsplan "Alter Sportplatz Sundheim" in Kehl-Sundheim, 2. Änderung

im beschleunigten Verfahren
nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG



Inhaltsverzeichnis

A	Erfordernis, Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung	1
1	Erfordernis der Bebauungsplanänderung	1
2	Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung	1
B	Vorhandene Planungen und Untersuchungen	2
1	Regionalplanung	2
2	Vorbereitende Bauleitplanung	2
3	Bestehende Rechtsverhältnisse	3
4	Altlasten	3
5	Militärische Altlastenerkundung	4
6	Feinstaub (PM 10)	4
7	Stickstoffdioxide (NO ₂)	5
C	Städtebauliches Konzept	5
D	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	6
1	Art der baulichen Nutzung	6
2	Maß der baulichen Nutzung	6
3	Bauweise	6
4	Überbaubaren Grundstücksflächen	6
5	Flächen für Garagen und Stellplätze	6
6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
7	Hochwassergefährdetes Gebiet	7
8	Dezentrale Rückhaltung des anfallenden Regenwassers und gedrosselte Einleitung in den Regenwasserkanal	7
9	Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist	7
E	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	7
1	Dachform und Dachneigung	7
2	Gestaltung der Freiflächen	8
3	Niederspannungsfreileitungen	8
F	Verkehrerschließung, Ver- und Entsorgung	8
G	Flächenbilanz	8
H	Eingriff in Natur und Landschaft	9

Abbildungen

Abb. 1	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan	2
Abb. 2	Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Alter Sportplatz Sundheim"	3
Abb. 3	Ausschnitt aus dem Altlastenkataster	4

A Erfordernis, Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

1 Erfordernis der Bebauungsplanänderung

Im Ortsteil Sundheim besteht Wohnungsbedarf, der durch Nachverdichtungen nach § 34 BauGB nicht befriedet werden kann. Weitere kurzfristig realisierbare Flächen sind in diesem Ortsteil derzeit nicht vorhanden. Der Ortsteil ist als Siedlungsbereich innerhalb von Entwicklungsachsen ausgewiesen. Infolgedessen kann eine verstärkte Siedlungsentwicklung stattfinden.

Im räumlichen Geltungsbereich des seit 20.01.1995 rechtskräftigen Bebauungsplan "Alter Sportplatz Sundheim" befindet sich auf dem Flurstück 1707/46 ein öffentlicher Parkplatz, der einer zukünftigen Bebauung zugeführt werden soll und auf dem Flurstück 1707/1 befindet sich eine Fläche die von der Bebauung freizuhalten ist, die nach Süden verschoben werden soll. Für die Bebauung des Parkplatzes und die Verschiebung der Fläche die von der Bebauung freizuhalten ist, ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

Durch die Aktivierung des innerörtlichen Baulandpotenzials können der Flächenverbrauch im Außenbereich eingeschränkt und die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen besser ausgelastet werden.

Die Änderung des Bebauungsplans soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, weil die Änderung des Bebauungsplans den Maßnahmen der Innenentwicklung dient und die anrechenbare Grundfläche nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB weniger als 20.000 m² beträgt.

Die in der Änderung des Bebauungsplans festgesetzten Vorhaben unterliegen nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete).

Das festgesetzte Vogelschutzgebiet „7512- 401 Rheinniederung Nonnenweier - Kehl“ und das FFH-Gebiet „7512341 Rheinniederung von Wittenweier bis Kehl“ befindet sich östlich des Rheins. Östlich und südlich des Stadtgebietes liegt das festgesetzte Vogelschutzgebiet „7513- 441 Kinzig-Schutter-Niederung“ sowie das FFH-Gebiet „7513341 Untere Schutter und Unditz“. Die Änderung des Bebauungsplans beeinträchtigt keine FFH- oder Vogelschutzgebiete. Im Bebauungsplangebiet selbst befinden sich keine rechtlich geschützten Gebiete oder Objekte.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1, d. h. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange kann abgesehen werden. Weiterhin wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

2 Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

Mit der Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Bebauungsplangebiets geschaffen.

B Vorhandene Planungen und Untersuchungen

1 Regionalplanung

Die Stadt Kehl ist Mittelzentrum. Mittelzentren dienen der Deckung des gehobenen seltener auftretenden qualifizierten Bedarfs. Zentrale Orte versorgen eine größere Fläche in ihrem Umland, den sogenannten Verflechtungsbereich. Zum Mittelbereich der Stadt Kehl gehören die Gemeinden Rheinau und Willstätt. Eine Sonderstellung nimmt das Mittelzentrum Kehl durch seine unmittelbare Nähe zum französischen Oberzentrum Straßburg ein.

Der Ortsteil Sundheim ist im Regionalplan als Ort als Siedlungsbereich (SB) innerhalb von Entwicklungsachsen ausgewiesen. Siedlungsbereiche sind die Bereiche, in denen sich zur Entwicklung der regionalen Siedlungsstruktur die Siedlungstätigkeit vorrangig vollziehen soll. Die Siedlungstätigkeit soll über die Eigenentwicklung hinausgehen. Infolgedessen kann eine verstärkte Siedlungsentwicklung stattfinden.

2 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Stadt Kehl stellt den Flächennutzungsplan in eigener Verantwortung auf. Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan vom 16.10.2004 als Wohnbaufläche dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplans ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

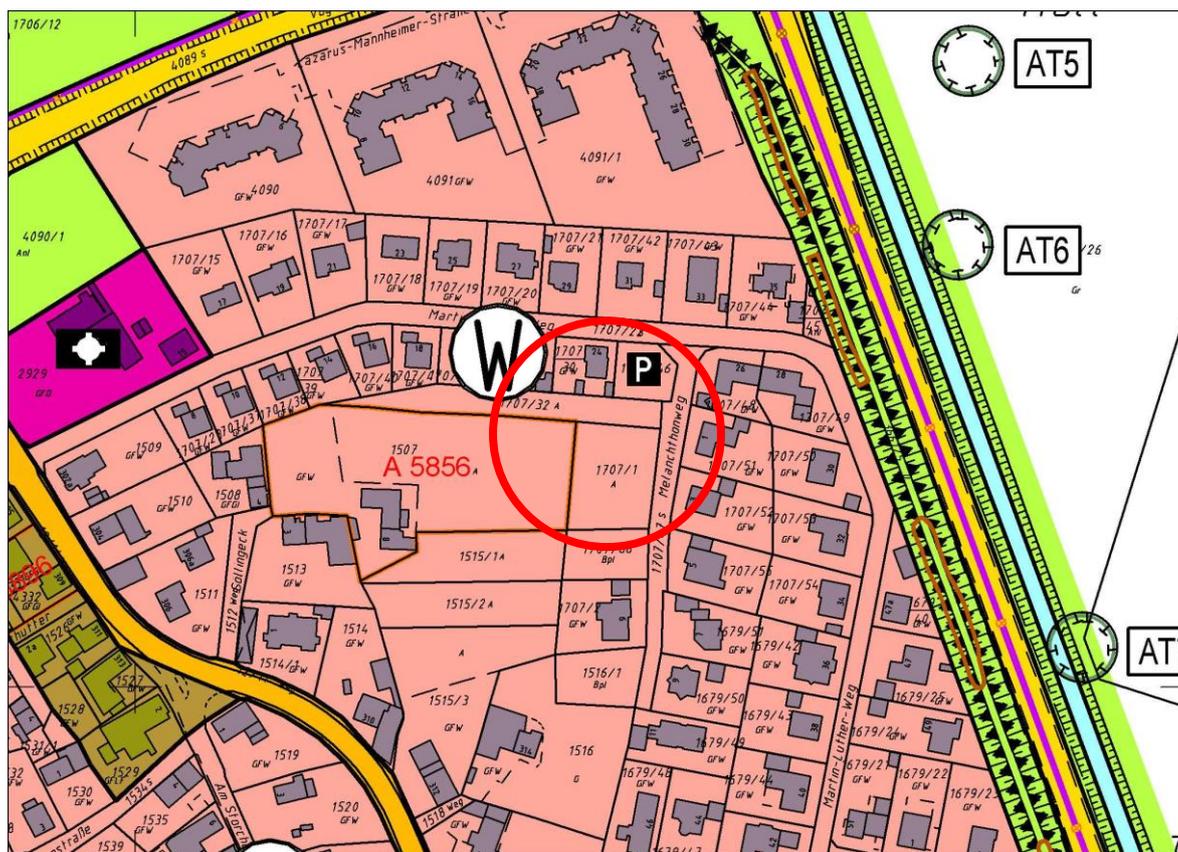


Abb. 1 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Bebauungsplangebiet liegt der seit 20.01.1995 rechtsgültige Bebauungsplan "Alter Sportplatz Sundheim" vor. Die letzte Änderung, 1. Änderung, des Bebauungsplans ist seit 06.08.1998 rechtsgültig.

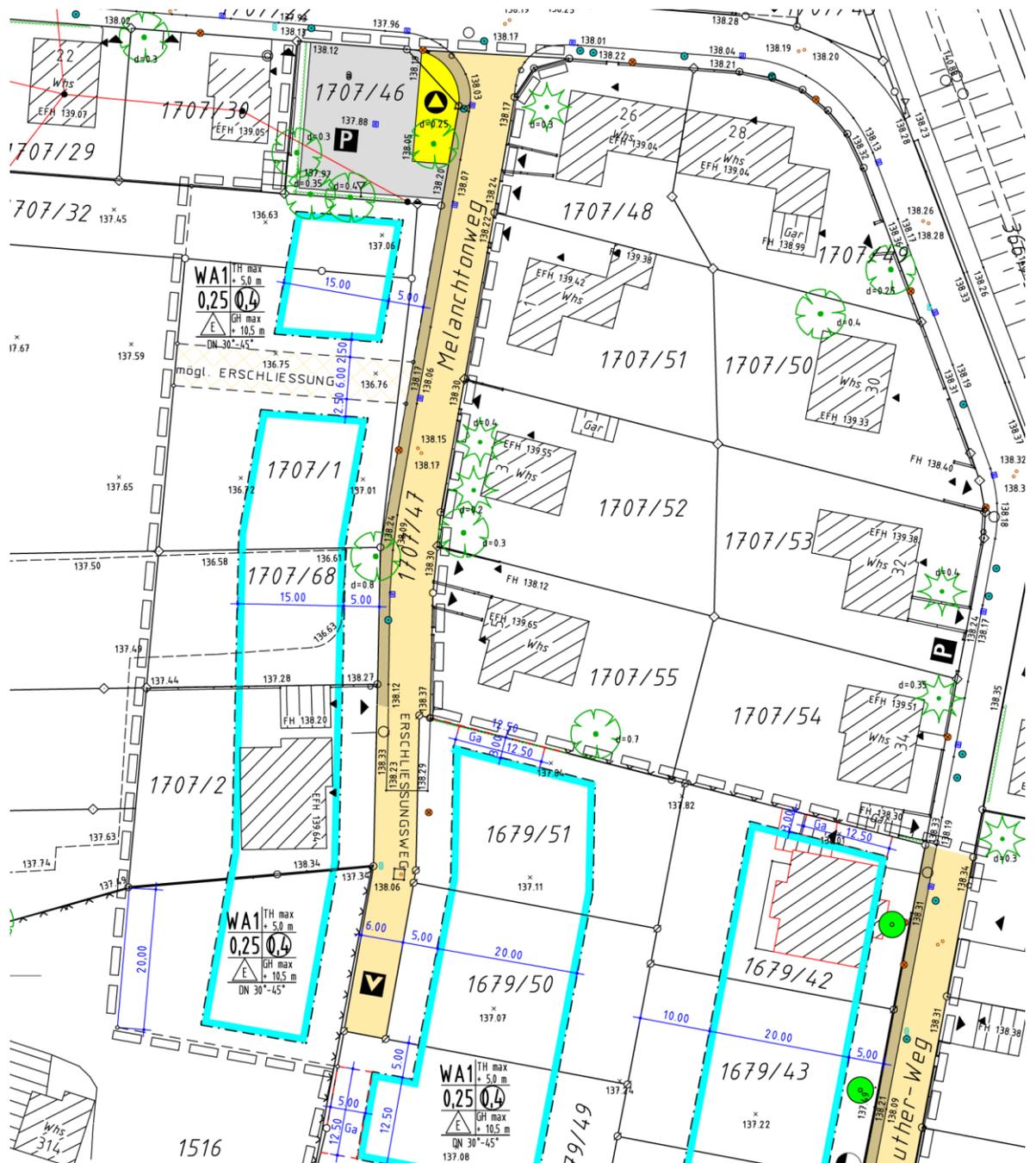


Abb. 2 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Alter Sportplatz Sundheim"

4 Altlasten

Das Landratsamt Ortenaukreis hat im Jahr 1994 eine flächendeckende historische Erhebung von

Altlastenverdachtsflächen durchführen lassen, die in den Jahren 2004 und 2006 aktualisiert worden sind.

Die Erhebungen umfassen sämtliche Flächen, die durch Auffüllung oder Aufhaldung verändert wurden sowie Flächen stillgelegter Betriebe. Jede Fläche wurde hinsichtlich ihrer Altlastenrelevanz bewertet und deren weiterer Handlungsbedarf festgelegt.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen.



Abb. 3 Ausschnitt aus dem Altlastenkataster

Die altlastenverdächtige Fläche, Flurstück 1507, befindet sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung. Die Altlastenfläche Nr. 5856 ist ein Altstandort an dem Eisen-, Blech- und Metallwaren hergestellt wurden.

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

5 Militärische Altlastenerkundung

Kampfmittel können vorhanden sein. Vor einem Bodenaushub bzw. vor Baubeginn ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart, Kontakt aufzunehmen.

6 Feinstaub (PM 10)

In Baden-Württemberg werden zwei Arten von Feinstaubmessungen durchgeführt. Die Spotmessung erfolgt entlang von vielbefahrenen Straßen, an denen Wohnnutzung direkt angrenzt (Straßenschluchten). Kehl wurde nicht in die Spotmessungen aufgenommen. Daneben gibt es das landesweite Messnetz der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) mit 44 Messstellen. Nördlich der Eisenbahnbrücke auf der Landzunge zwischen Rhein und Yachthafen steht die Messstelle der LUBW. Der Zeitrahmen für die

Beurteilung der Luftqualität liegt in der Regel bei einem Jahr.

Im Jahr 2008 wurde aufgrund der allgemeinen Belastungssituation an insgesamt 9 Tagen der Grenzwert von $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ als Tagesmittel (repräsentativer Messwert) überschritten; im Jahr 2009 bereits 15 mal. Im Jahr 2008 betrug der Jahresmittelwert $19 \mu\text{g}/\text{m}^3$ und $22 \mu\text{g}/\text{m}^3$ im Jahr 2009, d. h. der Jahresmittelwert hat sich um $3 \mu\text{g}/\text{m}^3$ erhöht.

Wenn der Tagesmittelwert von $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ im Kalenderjahr mehr als 35 mal überschritten wird, so sind die Städte verpflichtet, Luftreinhaltepläne aufzustellen, in der Maßnahmen wie Geschwindigkeitsreduzierung, Einrichtung von Umweltzonen etc. zur Minderung der Feinstaubbelastung zu ergreifen sind. In Kehl sind 35 Überschreitungen des Grenzwertes pro Jahr jedoch noch nie vorgekommen.

7 Stickstoffdioxide (NO₂)

Zu den wichtigsten Quellen der Stickstoffoxide in der Umwelt gehört neben Kraftwerken und Feuerungsanlagen der Verkehr. Bei Verbrennungsvorgängen entsteht neben Stickstoffmonoxid auch Stickstoffdioxid. Aus dem emittierten Stickstoffmonoxid wird durch Oxidation in der Atmosphäre Stickstoffdioxid. Schon eine vergleichsweise geringe Erhöhung an Stickstoffdioxid führt bei der Bevölkerung zu einem nachweisbaren Anstieg an Atemwegserkrankungen.

Die höchste Konzentration an Stickstoffoxiden werden an eng bebauten, viel befahrenen Straßen gemessen, weil sich die Autoabgase dort nicht ungehindert ausbreiten können und daher nur langsam in der Atmosphäre verdünnt werden.

Für die Beurteilung der gesundheitlichen Auswirkungen durch bestimmte Luftschadstoffe stehen die gesetzlich festgelegten Grenzwerte zur Verfügung. Nach der 22. BImSchV beträgt der einzuhaltende Grenzwert für NO₂ ab 2010 im Jahresmittel $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Durch die Messstelle der LUBW in Kehl-Hafen wurden folgende Werte ermittelt:

Jahr	max. 1 h-Wert	98 %-Wert	Jahresmittelwert
2008	$115 \mu\text{g}/\text{m}^3$	$64 \mu\text{g}/\text{m}^3$	$24 \mu\text{g}/\text{m}^3$
2009	$135 \mu\text{g}/\text{m}^3$	$72 \mu\text{g}/\text{m}^3$	$27 \mu\text{g}/\text{m}^3$

Es kann festgestellt werden, dass auch im Jahr 2009 der Jahresmittelwert für NO₂ in Kehl unterhalb des einzuhaltenden Grenzwertes liegt. Allerdings haben sich auch bei den Stickstoffdioxiden die Werte zum vorangegangenen Jahr erhöht.

C Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht ein Einfügen der Wohngebäude in das gewachsene Gebiet vor. Geplant ist eine Bebauung mit Einzelhäusern. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Festsetzungen des Bebauungsplans "Alter Sportplatz Sundheim" in seiner aktuellen Fassung. Im WA 1 an der Kreuzung Martin-Luther-Weg und Melanchthonweg ist eine höhere Traufhöhe und eine höhere Grundflächenzahl (GRZ) als im WA 2 festgesetzt.

D Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung und den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Nicht zulässig, um das Wohnen und die angrenzende Bebauung nicht zu stören, sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Gewerbebetriebe und die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Im Bereich WA 1 entspricht die Grundflächenzahl mit 0,4 und im Bereich WA 2 entspricht die Grundflächenzahl mit 0,25 der Bebauungsdichte der angrenzenden Bebauung.

Geschossflächenzahl

Im Bereich WA 2 entspricht die Geschossflächenzahl mit 0,4 der Geschossflächenzahl der angrenzenden Bebauung.

Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhen richten sich im WA 1 und im WA 2 wesentlich nach der bestehenden Bebauung bzw. nach den aktuellen Festsetzungen. Im WA 1 orientiert sich die Gebäudehöhe an dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Sundheim Nord-Ost", der für das Flurstück 1707/30 zwei Vollgeschosse festsetzt. In Bezug auf die zwei Vollgeschosse wird eine maximale Trauf- und Gebäudehöhe in Meter festgesetzt. Im WA 2 setzt der rechtsgültige Bebauungsplan "Alter Sportplatz Sundheim" eine Traufhöhe von maximal 5,0 Meter und eine Geschosshöhe von maximal 10,5 Meter fest. Die maximale Traufhöhe (TH) in Meter wird zwischen der Oberkante der Verkehrsfläche mittig vor dem Grundstück und dem Schnittpunkt zwischen Dachhaut und senkrechter Außenwand (Traufpunkt) gemessen. Die maximale Gebäudehöhe (GH) in Meter wird zwischen der Oberkante der Verkehrsfläche mittig vor dem Grundstück und dem höchsten Punkt der Dachhaut gemessen.

3 Bauweise

Entsprechend den Einschrieben im Plan sind nur Einzelhäuser in der offenen Bauweise zulässig. Die offene Bauweise wird festgesetzt, um ein Mindestmaß an Durchlässigkeit zwischen den Gebäuden zu erreichen.

4 Überbaubaren Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzt. Sie werden so gelegt, dass sie dem Bauherrn eine große Vielfalt in der Größe und Stellung der baulichen Anlagen ermöglichen.

5 Flächen für Garagen und Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur im unmittelbaren Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen. Durch die Festsetzung wird die städtebauliche Gestaltung der Freiflächen und des Straßenraums bewahrt.

Stellplätze, Zufahrten und Wege dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise, mit wasserdurchlässigen Materialien, errichtet werden. Durch die Festsetzung werden ökologische Gesichtspunkte berücksichtigt.

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

Neuanlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen der Gefährdungsstufe D nach § 6 Abs. 3 der VAWs müssen gegen das Austreten von wassergefährdeten Stoffen infolge Hochwassers, insbesondere gegen Auftrieb, Überflutung oder Beschädigung gesichert werden.

7 Hochwassergefährdetes Gebiet

Der gesamte Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans liegt in einem hochwassergefährdeten Gebiet im Innenbereich nach § 80 Abs. 1 WG. Bei der Bebauung sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans wird bei einem größeren als einem hundertjährigen Hochwasserereignis bei Versagen der vorhandenen Schutzeinrichtungen (Kinzig bzw. Rhein) überflutet. In diesen hochwassergefährdeten Gebieten gelten besondere Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAWS). Diese VAWS regelt die materiell rechtlichen Anforderungen an Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wie z.B. auch private Heizölverbraucheranlagen.

8 Dezentrale Rückhaltung des anfallenden Regenwassers und gedrosselte Einleitung in den Regenwasserkanal

Innerhalb der Grundstücke, die das anfallende Regenwasser nicht direkt in den vorhandenen Regenwasserkanal im Martin-Luther-Weg mit der Dimension DN 400 einleiten können, ist das anfallende Regenwasser auf dem Grundstück dezentral zu sammeln und gedrosselt in den Regenwasserkanal im Melanchthonweg mit der Dimension DN 250 einzuleiten.

Technisch ist dies durch eine dezentrale Rückhaltung und Versickerung auf dem eigenen Grundstück oder alternativ durch eine bewirtschaftete Zisterne mit Überlauf in die vorhandene Kanalisation zu realisieren. Eine bewirtschaftete Zisterne ist ein dezentraler Kleinspeicher zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung des anfallenden Regenwassers. Die Zisterne ist mit zwei Überläufen vorzusehen, wobei der zweite Überlauf (DN 50) unter dem Hauptüberlauf (DN 100) vorzusehen ist. Der zweite Überlauf dient der kontrollierten Entleerung der Zisterne nach Regenfällen. Alternativ kann die kontrollierte Entleerung der Zisterne nach Regenfällen durch eine Pumpanlage realisiert werden.

Der vorhandene Regenwasserkanal im Melanchthonweg mit der Dimension DN 250 kann nicht mehr als den vorhandnen Bestand ableiten. Die Festsetzung einer dezentralen Rückhaltung und einer gedrosselten Einleitung in den Regenwasserkanal ist für die technische Erschließung der Grundstücke am Melanchthonweg erforderlich.

9 Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist

Die festgesetzte Fläche ist von der Bebauung freizuhalten. Sie dient als Erschließungsfläche für mögliche zukünftige städtebauliche Entwicklungen der hinterliegenden Flächen. Im hinterliegenden Bereich befindet sich eine große zusammenhängende Wohnbauentwicklungsfläche, die für eine zukünftige städtebauliche Entwicklung geeignet ist. Die Erschließung ist durch diese festgesetzte Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, gesichert.

E Begründung der örtlichen Bauvorschriften

1 Dachform und Dachneigung

Entsprechend der Umgebungsbebauung sind im WA 1 geneigte Dachformen mit einer Dachneigung (DN) von 30° bis 45° und im WA 2 Flachdächer, die extensiv begrünt sind und geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung (DN) bis 45° zulässig.

Die Dachneigung orientiert sich an der bestehenden Bebauung. Östlich des Melanchthonwegs befinden sich bestehende Gebäude mit Flachdächern. Entlang des Martin-Luther-Wegs befinden sich überwiegend Gebäude mit geneigten Dachflächen.

Bei Hauptgebäuden sind Dachgauben zulässig. Die zulässige Breite der Gauben beträgt maximal zwei Drittel der Dachlänge.

Entgegen dem Einschrieb im Plan sind bei Garagen, überdachten Stellplätzen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sowie untergeordnete und verbindende Gebäudeteile extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

Die Mindestsubstratdicke für extensiv begrünte Flachdächer muss mindestens 10 cm betragen.

Die Verwendung glänzender Dacheindeckungen außer für Verglasungen und Solaranlagen ist unzulässig.

Dacheindeckungen aus Blei, Zink, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nicht zulässig. Dies gilt auch für Dacheindeckungen mit "Lotuseffekt", bei denen schwermetallhaltige Beschichtungen wie Zink zur Anwendung kommen. Dachinstallationen wie Regenrinnen, Kehlbleche und Fallrohre können aus Kunststoff, beschichteten Blechen, Aluminium oder Edelstahl ausgeführt werden. In begründeten Fällen können in geringem Maße anderweitige Materialien verwendet werden, wenn dargelegt werden kann, dass eine Ausführung auf anderem Wege nicht möglich ist.

2 Gestaltung der Freiflächen

Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Garten anzulegen und zu pflegen und nicht vollständig zu versiegeln.

3 Niederspannungsfreileitungen

Nicht zulässig sind Niederspannungsfreileitungen, da diese das Gesamtbild des Bebauungsplangebietes erheblich stören.

F Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung

Das Flurstück 1707/46 befindet sich an der Ecke Martin-Luther-Weg / Melanchthonweg. Das freizuhaltende Sichtfeld wurde für den Knotenpunkt Martin-Luther-Weg / Melanchthonweg nach der RAS 06 konstruiert. Das konstruierte Sichtdreieck berührt keine privaten Flächen. Die Trinkwasserversorgung ist gesichert. Das Schmutzwasser wird in den vorhandenen Schmutzwasserkanal (DN 250) und das Regenwasser in den vorhandenen Regenwasserkanal (DN 400), beide im Martin-Luther-Weg, eingeleitet. Auf einem Grundstück mit 493 m² ist eine dezentrale Regenwasserrückhaltung nicht realisierbar.

Das Flurstück 1707/1 befindet sich am Melanchthonweg. Die Trinkwasserversorgung ist gesichert. Das Schmutzwasser wird in den vorhandenen Schmutzwasserkanal (DN 250), im Melanchthonweg, eingeleitet. Das Regenwasser wird auf dem Grundstück dezentral gesammelt und gedrosselt in den vorhandenen Regenwasserkanal (DN 250), im Melanchthonweg, eingeleitet. Auf einem Grundstück mit 1.492 m² ist eine dezentrale Regenwasserrückhaltung problemlos realisierbar.

G Flächenbilanz

Das Bebauungsplanänderungsgebiet hat ein Bruttobauland von 2.174,76 m² und ein Nettobauland von 2.174,76 m².

Bebauungsplanänderungsgebiet

Nettobauland	2.174,76 m ²	100,00 %
Bruttobauland	2.174,76 m ²	100,00 %

H Eingriff in Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans befindet sich innerhalb bebautem Gebiet. Nach § 18 Abs. 2 BNatSchG sind auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB die §§ 14 bis 17 BNatSchG (Eingriffe in Natur und Landschaft) nicht anzuwenden.

Die Änderung des Bebauungsplans soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, d. h. ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist hier nicht erforderlich.

[Zurück zum
Inhaltsverzeichnis](#)