

Begründung

zum Bebauungsplan „Am Angelbach“

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Am Angelbach“ liegt im Norden des Stadtteils Gauangelloch und umfasst den Bereich westlich der Hauptstraße und der Straße „Am Angelbach“ bis zum Angelbach bis zum Birkenweg. Die einbezogene Fläche beträgt ca. 1,25 ha.

2. Rechtliche Verhältnisse

Der Planbereich ist bisher nicht in einem Bebauungsplan erfasst. Westlich und südlich grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan „In der Weidenklinge“ an das Plangebiet.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen.

3. Bestand

Der Planbereich weist eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern aus den 50er – 70-er Jahren aus. Die Grundstücksgrößen betragen zwischen ca. 500 m² und 1150 m².

3.1 Angelbach

Im Westen tangiert der „Angelbach“ das Plangebiet. Dieser entspringt auf Gemarkung Gaiberg im Gaiberger Wald und fließt offen und naturnah von Norden nach Süden durch landwirtschaftlich geprägte Flächen und Laubmischwälder mit frostwirtschaftlicher Nutzung bis zum Ortsrand von Gauangelloch. Innerhalb von Gauangelloch ist der Bach vollständig verdolt. Diese Verdolung beginnt unmittelbar nördlich des Baugebietes und verläuft innerhalb des Baugebietes nahezu auf der Trasse des früheren, nach katastermäßig vorhandenen Bachbettgrundstücks. In einer von der Stadt Leimen in Auftrag gegebenen „Dokumentation Bestand“ vom 13.03.2007 des Ingenieurbüros E.Schulz GmbH wurden der derzeitige Bestand (Bäume, Überbauung, Nutzung und Zufahrtsmöglichkeiten) dokumentiert:

Die Zugangsmöglichkeiten bestehen ausschließlich von der Straße „Am Angelbach“. Bei einer Gesamtlänge von etwa 300 m ist dieser in Abständen von 30 – 40 m ohne zusätzliche Befestigungsmaßnahmen über private Grundstückseinfahrten möglich.

Im Bereich des Kanals und des ehemaligen Bachlaufs befinden sich ferner mehrere Bäume.

Der ehemalige Bachlauf ist katastermäßig noch vorhanden. Die Flächen werden von den angrenzenden Grundstücken mit genutzt. Das Bachbett ist vor Ort nicht mehr erkennbar und auf der Höhe der angrenzenden Baugrundstücke verfüllt. Ferner befinden sich auch drei Gartenhäuser auf dem Kanal und einige Garagen in der Nähe des Kanals. Die Lage des Kanals wurde aus der o.g. Dokumentation in den Plan übernommen.

4. Ziel und Zweck der Planaufstellung

Ziel und Zweck des Bebauungsplanentwurfes ist es, den Bereich städtebaulich im Einklang mit der angrenzenden Bebauung zu ordnen und baurechtliche Festsetzungen für eine weitere maßvolle Verdichtung zu treffen.

Nach § 13a BauGB wird dieser Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen, wobei die Ausnahmen nach § 4 (3) 1-5 BauGB ausgeschlossen sein sollen. Die festgelegte Grundflächenzahl beträgt zwischen 0,25 und 0,4 in Abhängigkeit der Grundstücksgröße. Bei einer zweigeschossigen Bauweise sollen hier Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein.

Ferner werden Festsetzungen über die zulässige Bauweise, der Anordnung von Stellflächen und Garagen und Pflanzgebote getroffen.

Nach § 68b des Wassergesetzes Baden-Württemberg soll die Ortspolizeibehörde durch Rechtsverordnung mindestens 5 m Gewässerrandstreifen festsetzen. Die Wasserbehörde kann durch Rechtsverordnung auch schmalere Randstreifen festsetzen, soweit Gründe der Allgemeinheit nicht entgegenstehen. Im „Gewässerentwicklungsplan Gauangelloch und Ochsenbach“ von 2002 des Planungsbüros Plessing, Heidelberg, werden als Aufgabenstellung größere Umgestaltungsmaßnahmen vor allem in den Ortsbereichen notwendig. Als Ziel ist hier die weitestgehende Öffnung der Verdolungsstraße innerhalb Gauangellocks aufgeführt. So werden als wasserbauliche Maßnahme „U1“ das Entfernen von Verrohrungen und Verdolungsstrecken innerhalb dieses Plangebietes beschrieben.

Die Planung übernimmt diese Vorgaben insoweit, dass soweit möglich ein Abstand von 5,0 m zum Rand des bestehenden Bachlauf mit einer möglichen Bebauung eingehalten wird. Weitere Maßnahmen wie die Schaffung öffentlicher Zugangsmöglichkeiten oder ggf. Zufahrtsrechte sollen in diesem Bebauungsplan nicht getroffen werden, da noch keine Planungen über einen Rückbau der Verdolung bestehen.

Auf Flst.Nr. 2137 und Flst.Nr. 319/1 wird das Baufenster unterbrochen, um Zufahrtsmöglichkeiten zum Bachgrundstück bzw. zur Verdolung auf den vorhandenen Hofeinfahrten zu schaffen.

Ferner werden für die Ableitung von Niederschlagswasser (Dachwasser) Festsetzungen in Form von Zisternen mit Überlauf in den Angelbach getroffen.

4.2 Örtliche Bauvorschriften

Ergänzend zu den Festsetzungen nach § 9 BauGB und §§ 1 – 23 BauNVO wurden örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke und der Stellplatzverpflichtung festgelegt.

5. Lärmschutz

Östlich des Plangebietes verläuft die K 4161 in Richtung Gaiberg. Mit einer Steigung von ca. 6 %. Verkehrsmengen über diesen Streckenabschnitt sind nicht vorhanden. Für einen weiter südlich liegenden Straßenabschnitt (Gauangelloch, Schlossgarten – Schatthausen, Schloss) wurden bei der Verkehrszählung 2005 insgesamt 4590 Kfz/24 h gezählt. Bei einer Extrapolation dieser Werte auf den Prognosezeitpunkt 2015 ergeben sich nach der RLS-90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen) an der Straße zugewandten Baugrenze Lärmpegel tagsüber zwischen 59,0 und 69,2 dB(A). Aktiver Schallschutz ist aufgrund der topographischen Gegebenheiten (Straße mit Steigung oberhalb der Gebäude) innerhalb des Plangebietes nicht möglich, sodass im Bebauungsplan passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmpegelbereichen (Lärmpegelbereich III – IV) nach DIN 4109 festgesetzt werden.

6. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen „Am Angelbach“, „Birkenweg“ und der „Hauptstraße“.

7. Umweltverträglichkeit

Es ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3 c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen, da sich das Baugebiet innerhalb des bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB befindet.

8. Ver- und Entsorgung

Die geplante Bebauung kann durch die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen ohne besondere zusätzliche Maßnahmen angebunden werden.

9. Umweltbericht

Durch die vorgesehene Neuplanung entstehen bei den Schutzgütern „Mensch“, „Wasser“, „Klima und Luft“, „Landschafts- und Siedlungsbild“, „Boden“ und „Kulturgüter“ keine nennenswerten Auswirkungen.

Den Erfordernissen der Eingriffsregelung wurde im Bebauungsplan für das Schutzgut „Biotope“ durch Festlegungen im Bebauungsplan wie

- Differenzierte Festlegung der zulässigen Grundfläche (GRZ 0,25 – 0,40),

- Pflanzgebot nach § 9 (1) 25 BauGB,
- Dachbegrünung für Flachdächer und
- Max. Anzahl von Wohnungen je Gebäude

Rechnung getragen. Im Sinne der naturrechtlichen Eingriffsregelung gilt die Maßnahme aufgrund der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen als ausgeglichen.

10. Bodenordnung und Kosten

Für die Verwirklichung des Bebauungsplanes sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Für die Stadt Leimen entstehen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes keine weiteren Kosten.

Nußloch, den 07.07.2008
Ingenieurbüro
WEESE + ZUBER GmbH

Leimen, den
Der Oberbürgermeister