

# Begründung

zum Bebauungsplan

**„östlich der B3 zwischen Fischerweg und Festhallenstraße“**

## **1. Änderung**

### **1. Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „östlich der B3 zwischen Fischerweg und Festhallenstraße“ liegt im Norden des Stadtteils Leimen östlich der Rohrbacherstraße nördlich des Fischerweges. Die einbezogene Fläche beträgt ca. 2,1 ha.

### **2. Rechtliche Verhältnisse**

Der Bebauungsplan „östlich der B3 zwischen Fischerweg und Festhallenstraße“ wurde am 12.12.1974 als Satzung beschlossen. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen.

### **3. Bestand**

Der Planbereich ist bis auf zwei brachliegende Grundstücke mit Wohngebäuden in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern und Geschosswohnungsbau bebaut. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes waren zwei Gewerbebetriebe vorhanden, die zwischenzeitlich aufgegeben bzw. verlagert wurden.

### **4. Ziel und Zweck der Planaufstellung**

Im Rahmen dieses Planverfahrens sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dem aktuellen Stand angepasst und auf neue Rechtsgrundlage gebracht werden. Daher ist es erforderlich, die damaligen Schriftlichen Festsetzungen und die Örtlichen Bauvorschriften teilweise zu ändern bzw. zu ergänzen. Nach § 13a BauGB wird dieser Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

#### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Das Plangebiet soll – wie bisher – als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO in ihrer aktuellen Fassung ausgewiesen werden. Bislang lag dem zu ändernden Bebauungsplan die Baunutzungsverordnung in ihrer Fassung von 1968 zugrunde. Die nach dieser Fassung gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 6 geltenden Ausnahmen sind – abgesehen von Nr. 3 und der Ausnahme Nr. 6 (Kleintierhaltung in Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbstellen) im Übrigen mit der aktuellen Fassung (BauNVO 1990) identisch. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen sollen mit dieser Änderung ausgeschlossen werden.

Grund ist das Bestreben der Stadt Leimen, diesen Bereich der Wohnbebauung vorzubehalten und den Charakter eines Wohngebiets zu erhalten. Dieser Charakter wird zur Zeit durch die verschiedenen Versuche von Antragstellern gefährdet, die dort Werbeanlagen in Form von Plakattafeln errichten wollen. Zwar gehen von solchen Plakattafeln keine nennenswerten Störungen im immissionsschutzrechtlichen Sinne aus, gleichwohl sind diese Plakattafeln geeignet, den Charakter des Wohngebiets zu beeinträchtigen. Insbesondere solche Beeinträchtigungen des Charakters des Wohngebiets sollen mit der Planungsänderung verhindert werden.

Die zum Zeitpunkt des rechtskräftigen Bebauungsplanes maßgebliche BauNVO sah keine Anrechenbarkeit von Nebenanlagen wie befestigte Flächen etc. vor. Aus Gründen der Gleichbehandlung soll diese Regelung weiterhin gelten. Daher wird festgesetzt, dass Grundflächen nach § 19 (4) 1 BauNVO unter Bezugnahme auf § 19 (4) 3 BauNVO nicht anzurechnen sind.

Der zeichnerische Teil soll unverändert in Bezug auf überbauter Grundstücksfläche, der Festsetzungen wie Geschoszahl, Grund- und Geschossflächenzahl, der Bauweise und der Höhenlage gelten.

Weiterhin wird festgesetzt, dass Terrassen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

In der vorliegenden Änderung wird für den Abstand der Garage von der Straßenbegrenzungslinie ein Mindestmaß eingeführt, ferner wird bestimmt, PKW-Abstellplätze mit wasserdurchlässigem Belag zu befestigen.

Die Höhenlage wurde textlich verständlicher definiert, die entsprechenden Maße bleiben unverändert. In den Planungsrechtlichen Festsetzungen wurden Hinweise zu Mutterboden, Lagerung von Erdaushub, Bodenverdichtung, Schutz von Leitungen und Zisternen ergänzt

#### **4.2 Örtliche Bauvorschriften**

Ergänzend zu den Festsetzungen nach § 9 BauGB und §§ 1 – 23 BauNVO werden Änderungen in den örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO neu definiert bzw. geändert:

Der Bebauungsplan sah bisher als Dachform Satteldach, und Walmdach mit jeweils bereichsbezogenen unterschiedlichen Dachneigungen und Flachdach in anderen bestimmten Bereichen vor. Mit der Bebauungsplan-Änderung sollen im gesamten Bereich Satteldach, Walmdach bis 40 Grad Neigung und Flachdach möglich sein. Die Ausbildung von Dachgauben, die bisher nicht zulässig waren, sollen bis zu einer Länge von 2/3 der Gebäudelänge zulässig sein.

Werbeanlagen, die bisher unter gewissen Voraussetzungen möglich waren, sind nur noch an der Stätte ihrer Leistung zulässig.

## **5. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die Erschließung des Baugebietes ist vollkommen abgeschlossen.

## **6. Umweltverträglichkeit**

Es ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3 c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) durchzuführen, da aufgrund der geringen Fläche und der Lage im Innerortsbereich erhebliche Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden können.

## **7. Umweltbericht**

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13 a BauGB durchgeführt. Von einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB ist hierbei abzusehen, jedoch werden die Umweltbelange wie folgt gewürdigt und geprüft:

Durch die Änderungen bzw. Ergänzungen in den Planungsrechtlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschriften ergeben sich keine negativen Veränderungen in Bezug auf die Schutzgüter „Boden“, „Oberflächenwasser“, „Grundwasser“, „Klima“, „Arten und Biotop“ und „Landschaftsbild und Erholung“.

## **8. Bodenordnung und Kosten**

Die Bodenordnung innerhalb des Bebauungsplangebietes ist abgeschlossen.

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

Nußloch, den 23.01.2013  
Ingenieurbüro  
WEESE + ZUBER GmbH

Leimen, den  
Der Oberbürgermeister