

GEMEINDE MUGGENSTURM

Bebauungsplan „Beethovenstraße Mitte - Wolf-Eberstein-Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 12.02.2019

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am
Beschluss zur öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden		am
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom bis
Einholung der Stellungnahmen der Behörden und TöB	gem. § 4 (2) BauGB	vom bis
Behandlung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und aus der Behördenbeteiligung		am
Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung und zur erneuten Beteiligung der Behörden		am
Erneute öffentliche Auslegung	gem. § 4a (3) BauGB	vom bis
Erneute Einholung der Stellungnahmen der Behörden und TöB	gem. § 4a (3) BauGB	vom bis
Behandlung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und aus der Behördenbeteiligung		am
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am

Satzung

über den Bebauungsplan „Beethovenstraße Mitte - Wolf-Eberstein-Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Gemeinde Muggensturm hat am ... aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in der am 12.02.2019 rechtskräftigen Fassungen - den Bebauungsplan „Beethovenstraße Mitte - Wolf-Eberstein-Straße“ als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Beethovenstraße Mitte - Wolf-Eberstein-Straße“ ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom 12.02.2019 maßgebend.

§ 2

Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

A	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom 12.02.2019
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 12.02.2019
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 12.02.2019

Anlagen

D	Hinweise	in der Fassung vom 12.02.2019
E	Begründung	in der Fassung vom 12.02.2019

Weitere, gesonderte Anlagen

Artenschutzrechtliche Einschätzung	in der Fassung vom November 2015
------------------------------------	----------------------------------

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Beethovenstraße Mitte - Wolf-Eberstein-Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Muggensturm, den

.....

Dietmar Späth, Bürgermeister

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Muggensturm,

.....

Dietmar Späth, Bürgermeister

Teil A

Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans (siehe separate Planzeichnung)

Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) (s. Festsetzungen im zeichnerischen Teil)
Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO**

WA 1 gem. Festsetzung im zeichnerischen Teil

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
- Nicht störende Handwerksbetriebe
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Unzulässige Nutzungen:

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

WA 2 gem. Festsetzung im zeichnerischen Teil

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für soziale Zwecke

Unzulässige Nutzungen:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die festgesetzte GRZ kann mit Stellplätzen und Garagen gem. §§ 19 (4) und 21a (3) BauNVO bis max. 0,8 überschritten werden. Stellplätze und Garagen bleiben gem. §§ 20 (4) und 21a (4) BauNVO bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt.

Die Bezugshöhe zur Ermittlung der Wandhöhen ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsfläche (Straße, Gehweg oder Privatweg), gemessen an der vorderen Grundstücksgrenze in der Mitte der Zufahrt. Bei Eckgrundstücken mit mehreren Zufahrten gilt der höhere Wert.

Die Wandhöhe WH ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der traufseitigen Gebäude-Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Mit zurückspringenden Gebäudeteilen darf die max. Wandhöhe bis 2.00 m überschritten werden wenn die Rücksprungtiefe mind. 1.50 m beträgt und die Breite des zurück springenden Gebäudeteils nicht mehr als 1/3 der zugehörigen Gebäudebreite ausmacht.

Mit Gauben und Zwerchgiebeln darf die max. Wandhöhe bis 2.00 m überschritten werden.

Bei Gebäuden mit Dachaufsatz darf die max. Wandhöhe vom Dachaufsatz bis 2.50 m überschritten werden, wenn die Außenwände des Dachaufsatzes allseitig um mind. 2.50 m zurück versetzt werden.

Bei Doppelhäusern ist die im zeichnerischen Teil festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe zwingend umzusetzen. Unterschreitungen sind zulässig, wenn die gleiche Wandhöhe bei beiden Doppelhaushälften gesichert ist.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

In der abweichenden Bauweise a1 sind Einzelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge bis 18,00 m und Doppelhäuser bis 9,00 m pro Doppelhaushälfte mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

In der abweichenden Bauweise a2 sind mit seitlichem Grenzabstand Gebäude als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen ohne Längenbegrenzung zu errichten.

Die Errichtung von Doppelhaushälften/Reihenhäusern (Elemente einer Hausgruppe) ist nur zulässig, wenn der Grenzanbau der zweiten Doppelhaushälfte/weitere Reihenhäuser gesichert ist.

Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur bis zu einer Größe von 20 qm.

Mit untergeordneten Bauteilen und Vorbauten bis 5,00 m Länge (z.B. Eingangs- und Terrassenüberdachungen, etc.) können die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise bis 1,50 m überschritten werden.

Technische Versorgungseinrichtungen (z.B. Kabelschränke oder Gasdruckregelstationen) können ausnahmsweise auch außerhalb überbaubarer Flächen zugelassen werden.

4 Garagen / Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)

Carports sind im Sinne dieser Festsetzung auf Stützenkonstruktionen überdachte KFZ - Stellplätze ohne Außenwände, vertikale Verkleidungen oder Beplankungen. Sobald eine der seitlichen Teilflächen des überdachten KFZ - Stellplatzes geschlossen, verkleidet oder beplankt ist, handelt es sich im Sinne dieser Festsetzung um eine Garage.

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Garagen müssen zur Grundstücksgrenze mit der öffentlichen Verkehrsfläche, über die die Zufahrt erfolgt, einen Abstand von mind. 5,00 m einhalten; für Carports gilt ein Abstand von mind. 2.00 m. Der einzuhaltende Mindestabstand gilt nur für die aufgehenden Bauteile (Wände, Stützen, Verkleidungen, Beplankungen, etc.). Der Mindestabstand gilt nicht für Dachüberstände.

Mit Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO - ausgenommen Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten - ist zur Grundstücksgrenze, über die die Zufahrt erfolgt, ein Mindestabstand von 3.00 m einzuhalten.

5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen beträgt pro Einzelhaus 5 Wohneinheiten (WE) und pro Doppelhaushälfte 2 Wohneinheiten.

6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Dachdeckungen und Dachinstallationen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nur mit einer wasserrechtliche Erlaubnis zulässig.

7 Flächen mit Pflanzgeboten / Pflanzbindungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a) und b) BauGB)

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Es sind gebietsheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer standortgerechter Laubbaum oder Streuobstbaum regionaler Herkunft (Stammumfang mind. 12-14 cm) zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Verlust nachzupflanzen. Mindestabstände zu Leitungstrassen und Grundstücksgrenzen sind einzuhalten.

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Dächer

Für Dächer von Garagen / Carports und untergeordnete Bauteile sind auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Flachdächer sind zu begrünen sofern sie nicht anderweitig genutzt werden (z.B. zur Energiegewinnung oder als Dachterrasse, etc.).

Doppelhaushälften/Reihenhäuser (Elemente einer Hausgruppe) sind mit Satteldächern gleicher Neigung zwischen 22° und 38° und gleicher Materialität so zu errichten, dass eine Giebelwand an eine Giebelwand der anderen Doppelhaushälfte/des weiteren Reihenhauses angebaut wird. Andere Dachformen sind zulässig, wenn bei beiden Doppelhaushälften/der gesamten Hausgruppe dieselbe Dachform, Dachneigung und Firstrichtung gesichert ist.

2 Dachaufbauten und Zwerchgiebel

Dachaufbauten / Zwerchgiebel sind nur auf geneigten Dächern ab 30° Dachneigung zulässig.

Die Länge einzelner Dachaufbauten / Zwerchgiebel darf max. ein Drittel der zugehörigen Dachlänge betragen. Die Länge aller Dachaufbauten und Zwerchgiebel zusammen darf max. die Hälfte der zugehörigen Dachlänge betragen. In begründeten Fällen kann die Länge aller Dachaufbauten zusammen die Hälfte der zugehörigen Dachlänge um 10% überschreiten.

Der Abstand zwischen einzelnen Dachaufbauten / Zwerchgiebeln sowie deren Abstand zu Gebäudeaußenkanten muss jeweils mind. 1.25 m betragen.

Zwischen der Oberkante von Dachaufbauten / Zwerchgiebeln und dem First des Hauptdachs ist ein Abstand von mind. 1.00 m einzuhalten (gemessen entlang der Dachschräge).

3 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Je Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Bruchzahlen sind aufzurunden.

4 Oberflächen von Stellplätzen und Privatwegen

Stellplätze und Privatwege sind wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nichts anders geboten ist.

5 Werbeanlagen und Fassadenfarben

Als Werbeanlagen sind Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung sind an den Gebäudefassaden sowie an der Grundstücks-Einfriedung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 1.50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 2,75 qm pro Gebäude nicht überschreiten. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches. Automaten sowie Anlagen zum Anschlagen von Plakaten sind nicht zulässig.

Fassadenfarben mit einer Buntheit > 30 nach dem RAL Design System sind unzulässig.

6 Einfriedungen

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1.00 m über Oberkante der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten. Dies gilt ebenso für Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen in einem Grundstücksabschnitt von 3.00 m Tiefe ab der vorderen Grundstücksgrenze.

7 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bestehende Niederspannungsfreileitungen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Teil D - Hinweise

1 Belange des Denkmalschutzes

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist gem. § 20 DSchG die Archäologische Denkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege (RPS, Abt. 8, Ref. 84.2) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

2 Altlasten

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden (Amt für Wasser- und Bodenschutz und Gesundheitsamt) unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

3 Wasserschutzzone

Das überplante Gebiet befindet im Wasserschutzgebiet der Wasserversorgungsanlage „Rheinwaldwasserwerk“ der Gemeinde Muggensturm, Zone IIIB. Die Schutzgebietsverordnung muss in der jeweils gültigen Fassung im Hinblick auf die Nutzung und Behandlung von Flächen im Wasserschutzgebiet beachtet werden. Zur Errichtung baulicher Anlagen müssen laut Schutzgebietsverordnung die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften getroffen werden. Die Regelungen der Schutzgebietsverordnung sind im Hinblick auf den Grundwasserschutz strikt zu befolgen und zu überwachen. Sollten im überplanten Gebiet Versickerungsflächen errichtet und betrieben werden, ist sicherzustellen, dass in deren Bereich der Einsatz von Düngern, Pflanzenschutzmitteln und Tausalz ausgeschlossen wird.

Die Lage des Gebietes in der Innenortslage, wo schon über Jahrzehnte auch gewerblich genutzte Areale sowie das Vorhandensein von Altlasten und Altlastenverdachtsflächen nicht auszuschließen sind, erfordert eine besondere Sorgfalt im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser. Durch die bauliche Verdichtung sowie durch die Erschließungsarbeiten und Bauausführungen sind besondere Risiken für eine nachteilige Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit im Einzugsgebiet des Wasserwerks Rheinwald, das von zentraler Bedeutung für die Trinkwasserversorgung von Karlsruhe und von Umlandgemeinden sowie des Zweckverbandes WV Albgau ist, zu besorgen. Die Risiken begründen sich:

- durch nicht schadloses Versickern von Niederschlagswasser aus befestigten Flächen,
- dem Bau und Betrieb von Abwasseranlagen und -leitungen,
- dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen,
- dem Errichten und Erweitern von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne von § 62 WHG,
- dem Verwenden von auswasch- oder auslaugbaren und wassergefährdenden Materialien, insbesondere beim Bau von Verkehrsanlagen und von Lärmschutzwällen sowie für Aufschüttungen,

- dem Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Parkplätzen und sonstigen Verkehrsflächen (auch im privaten Bereich),
- dem Anlegen und Erweitern von Drainagen und Vorflutgräben,
- durch Verwendung von Schmierstoffen im Bereich Verlustschmierung und als Schalöl bei der Bauausführung,
- durch Vorhaben zur Erdwärmenutzung.

E ist sicherzustellen, dass die Bautätigkeit der Erschließungsträger und der Bauherren flächendeckend durch eine Bauaufsicht überwacht und die Einhaltung der grundwasserschützenden Ausführungsbestimmungen entsprechend durchgesetzt werden. Ziel muss die nachhaltige Sicherung des Grundwasserschutzes und der Grundwasserneubildung sein.

4 Artenschutz

Bei geplanten baulichen Veränderungen an Gebäuden muss zunächst das Vorkommen und die Verbreitung von Fledermäusen im Rahmen einer Untersuchung Einzelfall bezogen überprüft werden, um das Töten von Individuen im Zusammenhang mit der Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu vermeiden.

Ebenso muss bei geplanten baulichen Veränderungen an Gebäuden das Vorkommen von europäischen Vogelarten beachtet und wegfallende Fortpflanzungsstätten planungsrelevanter Vogelarten ersetzt werden. Um Verbotstatbestände wie Tötungen auszuschließen, sind Rodungen von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit zwischen Oktober und Februar möglich.

Falls Gehölze gerodet werden müssen, muss dies unter Beachtung des Artenschutzes zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden. Sollen Eingriffe während der Schonzeit durchgeführt werden, so ist das konkrete Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

5 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Hochflutsand unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

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.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

6 Abfallwirtschaft

Grundsätzlich sind Abfallbehälter zu den Leerungen von den Nutzern an einer für ASF erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen bereitzustellen. Im erschlossenen Plangebiet kommen dafür die ‚Jahnstraße‘, die ‚Friedrich-Ebert-Straße‘, die ‚Wolf-Eberstein-Straße‘ und die ‚Beethovenstraße‘ in Frage.

Das Befahren von Straßen mit 3-achsigen ASF ist möglich, wenn die im Folgenden aufgeführten Voraussetzungen erfüllt sind:

Bei der verkehrstechnischen Erschließung des Plangebietes müssen die Abbiegeradien und Schleppkurven der Erschließungsstraßen für die oben beschriebenen ASF dimensioniert sein.

Auf die Freihaltung eines seitlichen Sicherheitsabstandes von $2 \times 0,50$ m ist zu achten (Schutz für Fußgänger und Radfahrer beim Abbiegevorgang und Kurvenfahrt der Sammelfahrzeuge).

Der Ausbau von Erschließungsstraßen mit Begegnungsverkehr muss bei geradem Straßenverlauf eine Breite von mindestens 5,50 m aufweisen. Bei Verschwenkungen, Kurven sowie in Ein- bzw. Ausmündungsbereichen liegt jeweils ein erhöhter Platzbedarf vor (Schleppkurven nach RAS 06).

Damit 3-Achs ASF Erschließungsstraßen dauerhaft hindernisfrei befahren können, muss sichergestellt sein, dass in das Fahrprofil keine Gegenstände (z.B. starke Baumäste) hineinragen.

7 Bestandsschutz

Bestandsschutz bezeichnet im Baurecht das Recht des Eigentümers, eine bauliche Anlage verbunden mit einer bestimmten Nutzung, die ursprünglich legal war oder zumindest formell durch Erteilung einer Baugenehmigung legalisiert wurde, auch dann weiter erhalten und nutzen zu können, wenn die Anlage mit dieser Form der Nutzung aufgrund einer Änderung der Rechtslage nicht mehr neu errichtet werden dürfte.

Das nachfolgende Luftbild spiegelt den aktuellen Bestand wider, für den auch nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans weiterhin der Bestandsschutz gilt.



Quelle: LUBW (Stand: 20.12.2018)

Teil E - Begründung

1 Planerfordernis

Bereits seit 2010 beschäftigt sich die Gemeinde Muggensturm konkret mit den städtebaulichen Stärken und Entwicklungspotenzialen der gesamten Ortslage. Dafür ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet und im Dezember 2012 dem Gemeinderat vorgestellt worden. Der Gemeinderat hat beschlossen, dass aus dem Konzept städtebauliche Leitlinien für die künftige Ortsentwicklung abgeleitet werden sollen. Das Konzept (Rahmenplan) erfasst das Plangebiet zwar nicht, grenzt aber direkt daran an. Weil das Plangebiet an den Rahmenplan grenzt und die städtebauliche Struktur vergleichbar ist, sind dessen Aussagen auf das Plangebiet übertragbar. Der Rahmenplan sieht den Fortbestand der städtebaulichen Struktur vor. Das Plangebiet Beethovenstraße Mitte - Wolf-Eberstein-Straße ist de facto über Jahrzehnte als allgemeines Wohngebiet entwickelt worden. Deshalb sollen nur der Wohnnutzung zuträgliche Entwicklungspotenziale aktiviert werden. Darüber hinaus ist es ein wesentliches Planungsziel der Gemeinde Muggensturm die Sicherung und Stärkung der innerörtlichen Wohnfunktion. Einen rechtskräftigen Bebauungsplan, der die definierten Planungsziele umsetzt, gibt es nicht.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist erforderlich, um die Planungsziele der Gemeinde umzusetzen, wohngebietsverträgliche Bauoptionen zu ermöglichen und um den Charakter des Wohngebiets und die städtebauliche Ordnung zu sichern. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

2 Abgrenzung des Plangebiets / Örtliche Gegebenheiten

Der Geltungsbereich ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 7757, 7758, 7759, 7760, 7875, 7876, 7877, 7779, 7780, 7781 und 7781/1 zwischen Jahnstraße im Norden, Wolf-Eberstein-Straße im Süden, Friedrichstraße im Osten und Beethovenstraße im Westen. Die umgebende Bebauung wird von überwiegend 2-geschossigen Wohnhäusern mit geneigten Dächern geprägt. Das Plangebiet selbst ist weitgehend bebaut, durch Hofflächen versiegelt oder von Hausgärten durchgrünt. Das Gelände ist relativ eben.

3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rastatt als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan, der mit seinem Geltungsbereich nur einen Teil der gemischten Baufläche überplant, kann mit seinem allgemeinen Wohngebiet als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung), der FNP ist im Zuge der Berichtigung anzupassen.

4 Bebauungsplan der Innenentwicklung / Beschleunigtes Verfahren

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder- Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne sollen keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen. Im vorliegenden Fall kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden, weil folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB.
- Die Grundflächen liegen deutlich unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20 000 qm.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

5 Artenschutz

Zu Klärung artenschutzrechtlicher Belange wird eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung erarbeitet (Wald + Corbe, Hügelsheim, 2017). Die artenschutzrechtliche Ersteinschätzung kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Die in Baden-Württemberg vorkommenden Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurden hinsichtlich potentieller Vorkommen im Untersuchungsgebiet im Rahmen einer Begehung am 17. August 2017 abgeprüft.

Die Begehung zur artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung ergab Hinweise auf mögliche Vorkommen von Fledermäusen sowie planungsrelevanten Vogelarten mit Quartieren bzw. Nistplätzen an/in den Gebäuden (u.a. Haussperling und Mehlschwalbe). Mit einem Vorkommen weiterer Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie ist aufgrund fehlender Habitatstrukturen oder fehlender Nahrungspflanzen nicht zu rechnen.

Bei baulichen Veränderungen an den Gebäuden sind die beiden Artengruppen Vögel und Fledermäuse einzelfallbezogen zu untersuchen, da in diesem Fall der Verbotstatbestand der Beschädigung oder Zerstörung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) nicht sicher ausgeschlossen werden kann.

6 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die vorhandenen Straßen erschlossen. Weiterführende Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über Anschluss an die vorhandenen Netze.

8 Erfordernisse des Klimaschutzes

Dem Klimaschutz wird in dem weitgehend bebauten Gebiet Rechnung getragen, indem die Festsetzungen die vorhandenen kompakten Gebäudekubaturen baurechtlich sichern und Möglichkeiten der Nachverdichtung durch ebenfalls kompakte Gebäude zulassen. Die bestehenden Gebäude und Firstrichtungen im Plangebiet sind zwar nicht alle genau nach Süden ausgerichtet, wohl aber lässt der Bebauungsplan die Südausrichtung mit nur geringer Abweichung, die immer noch eine effiziente Nutzung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien ermöglicht, zu. Darüber hinaus lassen die Festsetzungen eine sinnvolle Nachverdichtung und Nutzungsintensivierung zu, bei gleichzeitiger Sicherung eines angemessenen Grünflächenanteils, so dass negative Auswirkungen auf das Mikroklima vermieden werden können.

9 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1(5) BauNVO wird festgesetzt, dass in WA1 außer Wohngebäuden die gem. § 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden können oder unzulässig sind. In WA 2 sind gem. § 1(6) BauNVO zudem noch Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig. Dies sichert den vorhandenen einheitlichen Charakter der Bebauung mit Wohngebäuden und das bestehende Hotel. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets bleibt insbesondere durch die Vielzahl von Nutzungsarten, die ausnahmsweise zugelassen werden können, gewahrt. Ausnahmsweise zulässig sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und in WA 2 Anlagen für soziale Zwecke (z.B. KITAS o.ä.) sowie die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften, zur Sicherung der zum Hotel zugeordneten Gastronomie.

Unzulässig sind Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für soziale Zwecke in WA 1 und Anlagen für Verwaltungen um den Wohngebietscharakter und die Wohnruhe zu sichern und um Nutzungskonflikte zu vermeiden und die vorhandene Wohnstruktur zu bewahren.

Weil Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke bevorzugt in der Nähe vorhandener Einrichtungen anzusiedeln sind, sind sie im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen. Auch Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke sind hier ausgeschlossen, weil aufgrund der städtebaulichen Situation für diese Nutzungen keine angemessene Entwicklungschance zu erkennen ist. Aufgrund der fehlenden Standortvoraussetzungen werden auch Tankstellen ausgeschlossen.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die GRZ und die maximal zulässige Wandhöhe WH gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil. Die GRZ entspricht der geplanten Bauweise, der vorgesehenen Grundstücksgröße sowie der geplanten Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur. Es handelt sich bei der GRZ um einen Maximalwert, dessen Ausnutzung durch überbaubare Flächen begrenzt werden kann. Gem. §§ 19(4) und 21a (3) BauNVO kann die zulässige Grundfläche mit Stellplätzen und Garagen überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Über die Höhenfestsetzung wird die Einpassung der geplanten Neubebauung in den umgebenden Gebäudebestand gesichert. Aus Gründen der Rechtssicherheit und für ein geordnetes Siedlungsbild ist bei Doppelhäusern die im zeichnerischen Teil festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe zwingend umzusetzen. Unterschreitungen sind zulässig, wenn die gleiche Wandhöhe bei beiden Doppelhaushälften gesichert ist.

Wenn eine GFZ nicht festgesetzt ist, dürfen die Obergrenzen des § 17 BauNVO nicht überschritten werden. In einem WA ist die maximale GFZ = 1.2. Bei der festgesetzten maximalen Wandhöhe von 7.00 m sind zwei Vollgeschosse mit Sockel und Kniestock möglich. Ist das Dachgeschoss baurechtlich als drittes Vollgeschoss anzurechnen (weil z.B. ein hoher Kniestock, die Dachneigung und der Dachausbau mit Gaupen die Höhe von 2,30 m von OK Fußboden bis OK Dachhaut über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses ermöglichen), wird auch bei voller Ausnutzung der GRZ von 0.4 die gemäß § 17 BauNVO maximale GFZ von 1.2 für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten. Stellplätze und Garagen bleiben gem. §§ 20 (4) und 21a (4) BauNVO bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

9.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Da das Plangebiet weitgehend bebaut ist, werden großzügige überbaubare Flächen festgesetzt, die den Bestand weitgehend sichern und abhängig vom Grundstückszuschnitt eine maßvolle Nachverdichtung ermöglichen. Damit keine unverträglich großen Baukörper entstehen können, sind in der abweichenden Bauweise Einzelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge entlang der erschließenden Straße bis 18,00 m und Doppelhäuser bis 9,00 m pro Doppelhaushälfte zulässig. Zur Sicherung der bestehenden Blockrandbebauung im WA 2, dürfen hier Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen ohne Längenbeschränkung errichtet werden. In der abweichenden Bauweise sind seitliche Grenzabstände nach LBO einzuhalten. Im Hinblick auf die Wahlmöglichkeit zwischen Einzelhaus, Doppelhaus und Hausgruppe ist dafür Sorge zu tragen, dass an die Grundstücksgrenze einer errichteten Doppelhaushälfte/eines Reihenhauses auch nur eine zweite Hälfte/ein weiteres Reihenhauses angebaut werden kann - und kein Einzelhaus mit entsprechendem Grenzabstand. Deshalb ist die Errichtung einer Doppelhaushälfte/eines Reihenhauses nur zulässig, wenn der Grenzsanbau der zweiten Doppelhaushälfte/weiterer Reihenhäuser gesichert ist.

Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, zugunsten der Sicherung eines angemessenen Grünflächenanteils allerdings nur bis zu einer Größe von 20 qm. Untergeordnete Bauteile und Vorbauten bis 5,00 m Länge können die Baugrenzen bis zu 1,50 m ausnahmsweise überschreiten. Auch technische Versorgungseinrichtungen können außerhalb überbaubarer Flächen zugelassen werden.

9.4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Um verkehrsgefährdende Sichtbehinderungen zu vermeiden, die durch Stellplatzüberdachungen entstehen können, welche direkt auf der vorderen Grundstücksgrenze errichtet werden, ist zur Grundstücksgrenze, über die die Zufahrt erfolgt, mit Garagen ein Mindestabstand von 5,00 m, mit Carports von 2,00 m einzuhalten. Der einzuhaltende Mindestabstand gilt nur für die aufgehenden Bauteile (Wände, Stützen, Verkleidungen, Beplankungen, etc.). Der Mindestabstand gilt nicht für Dachüberstände. Auf diese Weise entsteht auch die Möglichkeit, vor Garagen ein weiteres Kfz abstellen zu können.

Mit Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO - ausgenommen Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten - ist zur Vermeidung verkehrsgefährdender Sichtbehinderungen und aus städtebaulich-gestalterischen Gründen zur Grundstücksgrenze, über die die Zufahrt erfolgt, ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten.

9.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Im Hinblick auf die Wohnruhe verbietet sich eine unkontrollierte Verdichtung. Daher wird eine Begrenzung auf max. 5 Wohneinheiten pro Einzelhaus und 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte festgesetzt.

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

Zur Grundwasserschonung sind Dachdeckungen und Dachinstallationen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, nur mit einer wasserrechtliche Erlaubnis zulässig.

9.7 Flächen mit Pflanzgeboten / Pflanzbindungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a) und b) BauGB)

Die grünordnerischen Festsetzungen sichern eine standortgerechte Gebietseingrünung in angemessenem Umfang.

10 Örtliche Bauvorschriften

10.1 Dachform und Dachneigung

Im Baugebiet sind nur die im zeichnerischen Teil festgesetzten Dachformen zulässig, weil diese im weitgehend bebauten Gebiet schon vorkommen und der Gebietscharakter gewahrt werden soll. Für Dächer von Garagen / Carports und untergeordnete Bauteile sind auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Zur Niederschlagsretention und zur positiven Beeinflussung des Kleinklimas sind Flachdächer zu begrünen sofern sie nicht anderweitig genutzt werden (z.B. zur Energiegewinnung oder als Dachterrasse, etc.). Doppelhaushälften/Hausgruppen sind aus städtebaulich-gestalterischen Gründen mit derselben Dachform, Dachneigung und Firstrichtung auszuführen.

10.2 Dachaufbauten und Zwerchgiebel

Dachaufbauten / Zwerchgiebel treten auf flachgeneigten Dächern mit langgezogenen Seitenflächen unverhältnismäßig auffällig in Erscheinung, weshalb sie erst auf Dächern über 30° Dachneigung zulässig sind. Dachaufbauten / Zwerchgiebel sollten auf dem Hauptdach gestalterisch nicht überproportional in Erscheinung treten; die örtlichen Bauvorschriften sichern ei-

nerseits die gestalterische Unterordnung und Rhythmisierung der Dachaufbauten / Zwerchgiebel auf dem Hauptdach und gewährleisten andererseits ausreichenden Spielraum für eine individuelle Umsetzung.

10.3 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Im öffentlichen Straßenraum ist das realisierbare Parkierungsangebot begrenzt. Erfahrungsgemäß geht der tatsächlich zu erwartende Bedarf an privaten Stellplätzen über den nach Landesbauordnung (LBO) zu führenden Nachweis von 1 Stellplatz je Wohneinheit hinaus. Negative Erfahrungen aus anderen Bereichen der Ortslage belegen, dass eine zunehmende Veranlagung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum erfolgt. Eine solche Verlagerung kann aufgrund der Anzahl parkender Kfz die Verkehrssicherheit für querende Passanten - insbesondere Kinder - verringern und führt auch zu negativen Auswirkungen auf das städtebaulich-gestalterische Erscheinungsbild der Straßenräume. Insofern ist es nach Auffassung der Gemeinde besonders hinsichtlich der angestrebten Nachverdichtung ratsam, den zu erbringenden Stellplatznachweis auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festzusetzen, was im vorliegenden Fall auch mit Blick auf die geplanten Grundstückszuschnitte umsetzbar ist. Gefangene Stellplätze sind zulässig, können aber nicht als nachzuweisende Stellplätze angerechnet werden.

10.4 Oberflächen von Stellplätzen und Privatwegen

Zur Begrenzung der Grundstücks-Versiegelung sind Stellplätze und Privatwege wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nichts anders geboten ist.

10.5 Werbeanlagen und Fassadenfarben

Werbeanlagen können die gestalterische Wirkung eines Gebiets beeinflussen. Zur Begrenzung solcher Einflüsse sind Werbeanlagen aus städtebaulich-gestalterischen Gründen nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstücks-Einfriedung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 1,50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 2,75 qm pro Gebäude nicht überschreiten.

Fassadenfarben mit einer Buntheit > 30 nach dem RAL Design System sind unzulässig um ein harmonisches Erscheinungsbild des Ortseingangs zu sichern.

10.6 Einfriedungen

Um verkehrsgefährdende Sichtbehinderungen zu vermeiden, die durch zu hohe Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen entstehen können, dürfen Einfriedungen eine Höhe von 1.00 m über Oberkante der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten. Dies gilt ebenso für Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen in einem Grundstücksabschnitt von 3.00 m Tiefe ab der vorderen Grundstücksgrenze.

10.7 Niederspannungsfreileitungen

Nach Auffassung der Gemeinde kann die oberirdische Führung von Niederspannungsfreileitungen zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des städtebaulich-gestalterischen Erscheinungsbildes führen, weshalb es die Gemeinde für geboten hält, neue oberirdische Verkabelung auszuschließen. Bestehende Niederspannungsfreileitungen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.