



SI Beratende Ingenieure GmbH + Co.KG
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung



Begründung zum Bebauungsplan (Vorentwurf)
Gemeinde Elchesheim-Illingen
Bebauungsplan „Wörthäcker“

Stand: 14.12.2020



Inhalt

1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	4
2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHS	4
3. EINBEZIEHUNG VON AUßENBEREICHSFLÄCHEN GEM. § 13b BAUGB	5
4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE.....	5
5. PLANUNG	6
5.1 Städtebauliches Konzept.....	6
5.2 Erschließung	7
5.3 Grün- und Freiraumplanung	7
5.4 Ver- und Entsorgung	7
5.5 Lärmschutz.....	8
6. BEGRÜNDUNG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN	8
6.1 Art der baulichen Nutzung	8
6.2 Maß der baulichen Nutzung	9
6.3 Höhe baulicher Anlagen	9
6.4 Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlage.....	9
6.5 Nebenanlagen.....	10
6.6 Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten.....	10
6.7 Grünordnerische Festsetzungen	10
6.8 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers.....	10
7. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN.....	11
7.1 Fassadengestaltung	11
7.2 Dachform und Dachgestaltung	11
7.2.1 Dachform und Dachneigung.....	11
7.2.2 Dachaufbauten.....	11
7.2.3 Dachdeckung	11
7.2.4 Solaranlagen.....	12
7.2.5 Dachflächenwasser	12
7.3 Ausgestaltung der unbebauten Flächen	12
7.4 Höhenlage des Geländes / Einfriedungen	12
7.5 Außenantennen.....	12
7.6 Niederspannungsfreileitungen.....	13
7.7 Anzahl der Stellplätze.....	13
8. UMWELTBERICHT / UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	15



9. KOSTEN DER PLANVERWIRKLICHUNG 16



1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Seit Jahren ist die Nachfrage nach Bauplätzen für den privaten Wohnungsbau in Elchesheim-Illingen nach wie vor hoch. Bei den Wohnbaugrundstücken hat die Nachfrage in den vergangenen Jahren dazu geführt, dass die Gemeinde Elchesheim-Illingen derzeit keine in ihrem Eigentum befindlichen Bauplätze mehr anbieten kann.

Der Bebauungsplan „Wörthäcker“ hat zum Ziel, den Bedarf an Erweiterungsflächen für den in nord-westlichen Bereich angrenzenden Druckereibetrieb sowie an Wohnbauplätzen zu decken. Er sieht eine Sicherung der geordneten städtebaulichen Struktur, des vorhandenen Charakters der Umgebung mit großzügiger Bebauung und der vorhandenen, prägenden Durchgrünung vor.

Das Gebiet soll als Wohnstandort entwickelt werden, da es auf Grund seiner ruhigen Lage ein gutes Wohnumfeld bietet. Die neue Bebauung soll der Lage des Plangebiets gerecht werden und auf die bestehende Wohnbebauung eingehen.

Geplant sind unterschiedliche Wohnformen, sodass im westlichen Bereich des Plangebiets auch kostengünstiger und verdichteter Wohnungsbau in Form von Mehrfamilienhäusern möglich sein soll. Zur freien Landschaft hin soll die Bebauung in Form von Einfamilien-, Doppel- und Kettenhäusern aufgelockert werden.

Durch unterschiedliche Wohnungstypen für unterschiedliche soziale Schichten oder Altersgruppen soll ein vielfältiges und stabiles Quartier für die Zukunft gesichert werden.

Städtebauliches Ziel ist es, eine städtebaulich geordnete bauliche Weiterentwicklung zu ermöglichen.

Mit dem am 25.11.2019 gefassten Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wörthäcker“ wurden die Ziele der Ortsentwicklung planungsrechtlich fortgeführt und das erforderliche Bebauungsplanverfahren formal auf den Weg gebracht.

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHS

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,5 ha und befindet sich im Süd-Westen des Ortsteils Elchesheim. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 255/1, 255, 252/4, 254, 252/48, 252/55, 119, 256/1, 927, 926/1, 925, 24, 923, 922, 921, 918/1, 917, 950, 952, 953, 954, 955, 956/1, 958/1, 960, 961, 123, 1071, 1005, 1003, 724, 256.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Flurstücke Nr. 256/1, 927, 926/1, 925, 24, 923, 922, 921, 918/1, 917, 950, 952, 953, 954, 955, 956/1, 958/1, 960, 961 und 123
- Im Osten durch das Flurstück Nr. 1071, 1005 und 1003
- Im Süden durch die Flurstücke Nr. 256
- Im Westen durch die Flurstücke Nr. 255/1, 255, 252/4 (Am Kreut), 254, 252/48, 252/55 und 119 (Schulstraße)

Das Plangebiet grenzt im Norden, Osten und Süden an Grünfläche, im Westen an bestehende Wohnbebauung und die Straßen Am Kreut und Schulstraße. Die im



Westen bestehende Wohnbebauung ist durch zwei- bis dreigeschossige Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser charakterisiert.

3. EINBEZIEHUNG VON AUßENBEREICHSFÄCHEN GEM. § 13b BAUGB

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden Maßnahmen in Bezug auf die geänderten Nutzungsanforderungen vorhandener Grundstücke verfolgt. Hierdurch soll eine kontinuierliche Aufsiedlung der vorhandenen Flächen gewährleistet werden.

Es handelt sich bei dem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der durch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB aufgestellt werden kann. Hierbei kann auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet werden.

Mit Inkrafttreten der BauGB-Novelle am 13.05.2017 kann der Bebauungsplan „Wörthäcker“, im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB aufgestellt werden. § 13b BauGB lässt die Aufstellung von Bebauungsplänen, deren Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB weniger als 10.000 Quadratmetern beträgt und durch die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen im beschleunigten Verfahren zu.

Die zulässige Grundfläche ist kleiner als 10.000 m². Daher kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gibt es derzeit keine planungsrechtlichen Bindungen.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Durmersheim weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wörthäcker" in Teilen als Erweiterungsfläche für Wohnbauflächen und Flächen für Landwirtschaft aus. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung bei der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Durmersheim angepasst.

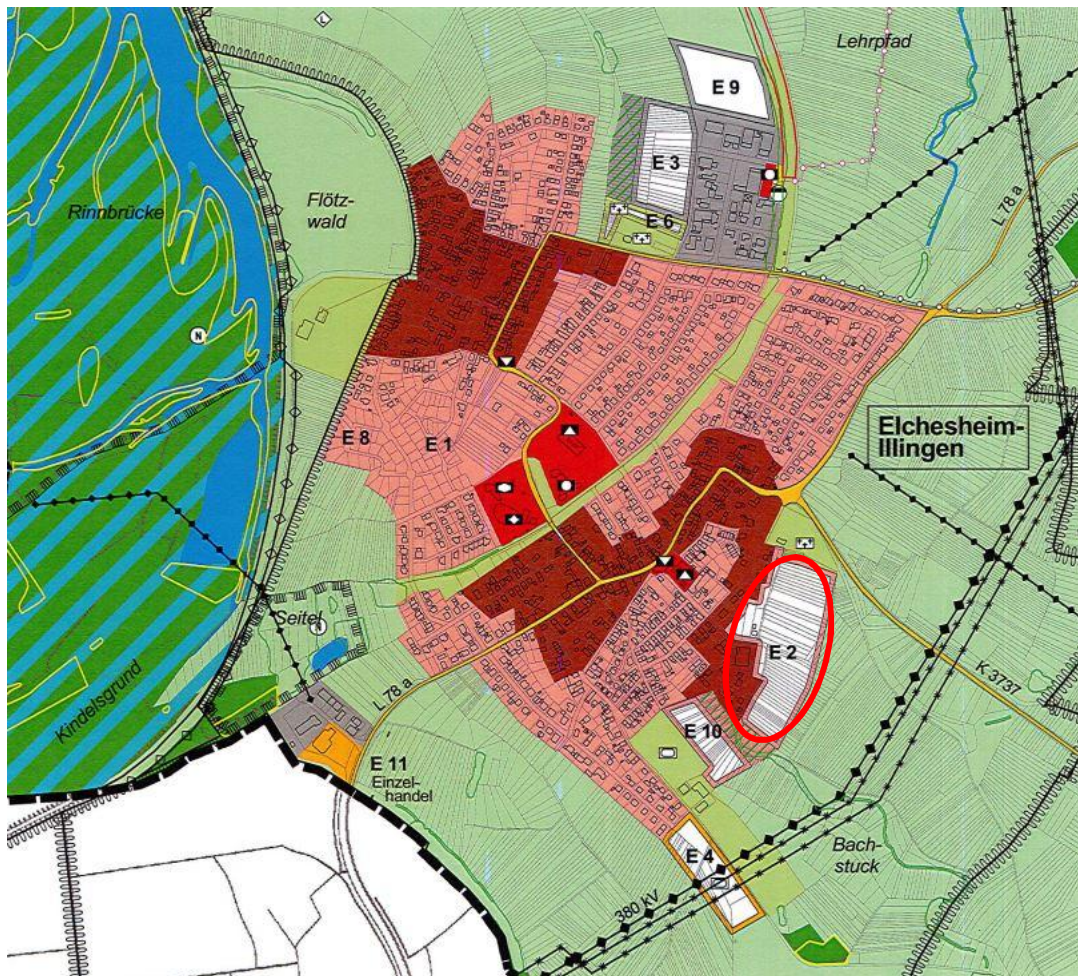


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Durmersheim

5. PLANUNG

5.1 Städtebauliches Konzept

Die Gemeinde Elchesheim-Illingen hat sich zum Ziel gesetzt, einen Bauplatz als betriebliche Erweiterungsfläche für den im nord-westlichen Bereich angrenzenden Druckereibetrieb als auch Bauplätze mit guter Wohnqualität zu entwickeln. Es sollen für die Bevölkerung von Elchesheim-Illingen weitere Baumöglichkeiten geschaffen werden. Dabei soll durch ein homogenes Angebot an Bau- und Wohnformen ein möglichst harmonisches Gesamtbild entstehen. Vorgesehen sind Einzel-, Doppel- und Kettenhäuser.

Die Bebauung lehnt sich hinsichtlich der Bau- und Wohnformen an die im Westen zum Plangebiet angrenzende Wohnbebauung an, um eine schlüssige Fortführung der Bebauung zu erzielen.

Der städtebauliche Maßstab wird im Wesentlichen durch die örtlichen Bedürfnisse und die unmittelbare Nachbarschaft bestimmt.



Zur Durchgrünung des Gebietes werden Festsetzungen für die Außenanlagen getroffen wie z.B. Pflanzgebote für Bäume und flächenhafte Pflanzgebote.

5.2 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist über die bestehende Straße Am Kreut und Schulstraße gesichert.

Die innere Erschließung erfolgt über eine der bestehenden Straße Am Kreut und Schulstraße angebundene Erschließungsstraße.

Die Straßenflächen werden im gesamten Plangebiet als gemischt genutzte Flächen hergestellt, da in dem Wohngebiet die Aufenthaltsfunktion des Straßenraums überwiegt. Das gleichberechtigte Miteinander der Verkehrsteilnehmer führt nachweislich zur größtmöglichen gegenseitigen Aufmerksamkeit, Rücksichtnahme und damit Sicherheit.

Die Erschließung für Rettungs- und Müllfahrzeuge wird bei einer Fahrbahnbreite von bis zu 5,80 m sichergestellt.

Ruhender Verkehr

Bei einer Fahrbahnbreite von bis zu 5,80 m kann im Gebiet teilweise zusätzlich am Straßenrand geparkt werden. Zudem sind im Gebiet 21 öffentliche, oberirdische Stellplätze vorgesehen.

Abfallwirtschaft

Die Mülleimer können am Fahrbahnrand entlang der Straßen für den Zeitraum der Abholung abgestellt werden, ohne die Zufahrt der Müllfahrzeuge bzw. sonstigen Verkehrsteilnehmer zu beeinträchtigen, da die Verkehrsanlagen ausreichend bemessen wurden.

5.3 Grün- und Freiraumplanung

Zur Durchgrünung des Gebietes und Randeingrünung sowie zur Einbindung in die Landschaft werden Festsetzungen für die Außenanlagen getroffen wie z.B. Pflanzgebote für Bäume, flächenhafte Pflanzgebote und Einfriedungen. Dadurch ist bei der gebotenen Funktionalität des Gebietes eine ausreichende Durchgrünung gegeben.

5.4 Ver- und Entsorgung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Niederschlagswasser

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.



5.5 Lärmschutz

Auf die Schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro FIRU Gfl mbH, Kaiserslautern, August 2020 wird verwiesen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der zugehörigen Gebietsausweisung „Mischgebiet“ und „Allgemeines Wohngebiet“ möchte die Gemeinde Elchesheim-Illingen Planungsrecht zur Neuerrichtung zusätzlicher Wohngebäude schaffen.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Osten des Ortsteils Elchesheim in unmittelbarer Nähe des Druckereibetriebes Dürrschnabel Druck & Medien GmbH. Dieser verursacht hohe Geräuschpegel, die ungehindert auf das unmittelbar benachbarte Bebauungsplangebiet einwirken.

Die schalltechnische Untersuchung hat im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung die Höhe der Geräuscheinwirkungen quantifiziert und Hinweise für eine schallschutzgerechte Planung geliefert. Diese Hinweise wurden seitens der Gemeinde Elchesheim-Illingen übernommen und finden sich in den Festsetzungen des Bebauungsplans wieder.

Im westlichen Bereich des WA1 wird der Immissionsrichtwert von 55 dB(a) am Tag teilweise überschritten. An der westlichen Fassade liegt der Beurteilungspegel zwischen 46 dB(a) in der Nacht und 60 dB(a) am Tag. Damit werden die Anforderungen der TA Lärm überschritten. An den der Druckerei abgewandten Fassaden der Gebäude der westlichsten Baureihe und an allen übrigen Gebäuden wird der Immissionsrichtwert eingehalten.

Aufgrund dessen werden an den Fassaden mit Überschreitung der Anforderungen der TA Lärm bei schutzbedürftigen Räumen nur nicht-öffenbare Fenster zugelassen.

Das Gutachten wird an die aktuelle Planung im Zuge des weiter Verfahren angepasst.

6. BEGRÜNDUNG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans soll als Mischgebiet (MI) und Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden.

Im MI sind nach § 6 (2) BauNVO gem. § 1 (5) BauNVO Einzelhandelsbetriebe, Schrank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

Auch sind Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO gem. § 1 (6) 1 BauNVO nicht zulässig, um das östlich angrenzende geplante Wohngebiet vor Immissionen insbesondere in den Abendstunden zu schützen.

Im WA sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziff. 3 BauNVO nicht zulässig.

Auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gem. § 4 (3) BauNVO nicht zugelassen, um das Wohnen im Plangebiet und in



den angrenzenden Wohngebieten vor allem durch zusätzlichen Verkehr nicht zu stören. Außerdem soll ein durch erhöhten Parkplatzbedarf bedingter Flächenverbrauch vermieden werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt durch die Festlegung von Grundflächenzahl und die maximal zulässigen Gebäudehöhen.

Die Grundflächenzahl beträgt im MI 0,6 und im WA 0,4. Damit ist die maximal zulässige Grundfläche der BauNVO ausgeschöpft. Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden wird gewährleistet.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der bestehenden Wohnbebauung westlich des Geltungsbereichs und gewährleisten eine dem Standort angemessene Bebaubarkeit der Grundstücke.

6.3 Höhe baulicher Anlagen

Es sind die maximalen Gebäudehöhen festgelegt, bezogen auf die festgesetzte Bezugshöhe.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet.

Gegen eine intensive Nutzung des Gebäudeinneren ist im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nichts einzuwenden, solange die äußere Kubatur des Gebäudes sich ins Ortsbild einfügt.

Insgesamt orientieren sich die festgesetzten Gebäudehöhen an den Höhen der Bestandsgebäude im nahen Umfeld des Plangebiets. So kann der Erhalt des ortstypischen Charakters gesichert werden.

Damit das oberste Geschoss bzw. die Ansicht der Gebäude nicht zu dominant wirken, muss das oberste Geschoss im WA 1 einen Rücksprung zu allen Gebäuderändern von mindestens 2,0 m aufweisen.

6.4 Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlage

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt, um die Umsetzung der städtebaulichen Idee zu gewährleisten. Die Baufenster werden generell sehr großzügig ausgewiesen, um dem Bauherren eine größtmögliche Flexibilität bieten zu können.

Das städtebauliche Konzept sieht im WA 2 die geschlossene Bauweise, um hier eine Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand z.B. in Form von Kettenhäusern zu realisieren und im MI, WA 1 und WA 3 die offene Bauweise vor. Hierdurch soll eine möglichst flexible und intensive Nutzung der Grundstücke erreicht werden. Die Bebauung soll in süd- östlicher Richtung in Form von Einzel- und Doppelhäusern aufgelockert werden.



Zwerchgiebel und Winkelbauten sind bei Satteldächern nur untergeordnet und nicht kombiniert zulässig, damit diese nicht dominieren. Sie sind möglich, um die Wohnqualität zu erhöhen.

6.5 Nebenanlagen

Aus grünordnerischen und städtebaulichen Gründen sind Nebenanlagen im Vorgartenbereich, zwischen Hausgrund und öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenbegrenzungslinie) unzulässig.

6.6 Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten

Garagen und überdachte Stellplätze können nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür ausgewiesenen Flächen errichtet werden und müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Dadurch soll gewährleistet werden, dass vor den Garagen ein ausreichender Stauraum für den ruhenden Verkehr auf privatem Grund erhalten bleibt.

Dies erhält die optische Gliederung bzgl. einer lockeren Bebauung und so das großzügige Erscheinungsbild des Straßenraums.

Tiefgaragen sowie deren Zufahrten sind im Bereich des WA 1 zulässig, um den hier anfallenden erhöhten Stellplatzbedarf der geplanten Mehrfamilienhäuser abdecken zu können.

6.7 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Durchgrünung des Gebietes und Randeingrünung werden Festsetzungen für die Außenanlagen getroffen wie z.B. Pflanzgebote für Einzelbäume, flächenhafte Pflanzgebote und Einfriedungen. Des Weiteren müssen aus Gründen der Ökologie und Pufferung von Niederschlagswasser Flachdächer und Flachdachanteile als extensiv begrüntes Dach ausgeführt werden, außer sie werden als Dachterrasse genutzt.

Dadurch ist bei der gebotenen Funktionalität des Gebietes eine ausreichende Durchgrünung gegeben.

6.8 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers

Notwendige Beeinträchtigungen des Grundstücks zur Herstellung der Erschließungsanlagen sind zu dulden. Dies ermöglicht eine flächensparende Erschließung und klare Übergänge zwischen öffentlichen und privaten Räumen an der Einfassung der Straße.



7. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Im Hinblick auf die angestrebte städtebauliche und gestalterische Qualität des Wohngebiets werden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen und zur Gestaltung der unbebauten Grundstücke für notwendig erachtet.

Die örtlichen Bauvorschriften sichern eine mit der Bestandsbebauung harmonisierende Bebauung und gewährleisten zugleich den einzelnen Bauherren ausreichenden Spielraum für eine individuelle Gestaltung.

7.1 Fassadengestaltung

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung erfolgen aus gestalterischen Gründen, da Erfahrungen gezeigt haben, dass glänzende, grelle und reflektierende Farben und Materialien störende Auswirkungen auf Nachbargrundstücke haben und sich des Weiteren nicht in die Bestandsbebauung integrieren. Die Farbgestaltung der Fassaden sind in gedeckten, hellen Farben mit einem Hellbezugswert über 30 (nach DIN 5033) auszuführen.

7.2 Dachform und Dachgestaltung

Die geplanten Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans sollen in Maßstab und Ausführung städtebaulich aufeinander und mit der Umgebungsbebauung abgestimmt einem gestalterischen Gesamtkonzept folgen.

7.2.1 Dachform und Dachneigung

Ziel der Festsetzungen über Dachform und Dachneigung ist eine ruhige Dachlandschaft mit einem einheitlichen Charakter, welche sich in die Bestandsbebauung einfügt.

Als zulässige Dachform werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40° sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 15° und Flachdächer 0 bis 5° festgesetzt.

Um den Wohnwert zu erhöhen, können bis max. 30% der überbauten Grundstücksfläche (Hausgrund) mit Flachdach ausgeführt und wenn gewünscht als Dachterrasse genutzt werden.

7.2.2 Dachaufbauten

Im WA 3 (SD) sind Dachaufbauten zulässig, um die Wohnqualität in den Dachgeschossen zu erhöhen.

7.2.3 Dachdeckung

Dacheindeckungen aus reflektierenden Materialien fügen sich nicht in die Bestandsbebauung ein und haben störende Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke. Sie sind nicht zulässig.



Flachdächer und Flachdachanteile sind aus Gründen des Kleinklimas und zur Pufferung von Niederschlagswasser als extensiv begrüntes Dach auszuführen. Ausgenommen sind Flachdachanteile für Dachterrassen.

7.2.4 Solaranlagen

Solaranlagen sind in ihrer Größe und dem Ort der Anbringung begrenzt, da sie sich gestalterisch in die Dachlandschaft integrieren und der Gebäudekontur unterordnen sollen. Die einzuhaltenden Abstände gelten nicht für in die Dachfläche integrierte Kollektoren (Indachmontage).

Aufgeständerte Solaranlagen sind auf Flach- und Pultdächern zulässig, um eine optimale Nutzung der Solarenergie zu gewährleisten. Diese sind aus gestalterischen Gründen um 2,0 m vom Dachrand zurückzusetzen.

7.2.5 Dachflächenwasser

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

7.3 Ausgestaltung der unbebauten Flächen

Mit den Festsetzungen zur Ausgestaltung der unbebauten Flächen soll die dauerhafte gärtnerische Unterhaltung der nicht bebauten Flächen sichergestellt werden.

Aus ökologischen Gründen und zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind offene Stellplätze mit wasserdurchlässigem Material herzustellen.

Zur Sicherung eines harmonischen Siedlungsbildes und Sicherung der städtebaulichen Qualität des Straßenraumes sind in den Vorgartenflächen Arbeits- oder Lagerflächen nicht zulässig.

7.4 Höhenlage des Geländes / Einfriedungen

Es sind die maximalen Gebäudehöhen, Trauf- und Firsthöhen festgelegt, bezogen auf die festgesetzte Bezugshöhe.

Um Problemen im Grenzbereich vorzubeugen ist hier die Angleichung an die Nachbargrundstücke in den Text aufgenommen.

In Bezug auf Einfriedungen werden Festsetzungen getroffen, um die Höhe zu begrenzen. Hohe Einfriedungen wirken sich negativ auf das Straßenbild aus.

Zu befahrbaren öffentlichen Flächen sowie zum Außenbereich muss mit Einfriedungen ein Abstand von 0,5 m eingehalten werden, um die Verkehrssicherheit und die Unterhaltung der Straßen zu gewährleisten.

7.5 Außenantennen

Außenantennen in zu großer Zahl können andere gestalterische Festsetzungen überformen. Ein Übermaß an Antennen an und auf den Gebäuden wirkt sich negativ auf das Erscheinungsbild eines Gebäudes aus und beeinträchtigt das gesamte



Siedlungsbild. Daher wird ihre Zahl auf eine Außenantennenanlage je Gebäudeeinheit begrenzt.

Um die Antennen und Satellitenschüsseln den Gebäuden unterzuordnen bzw. in die Dach- und Fassadengestaltung zu integrieren, wurden weitergehende Festsetzungen in Bezug auf den Anbringungsort, die farbliche Gestaltung und die Anzahl der zulässigen Außenantennen getroffen.

7.6 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen und andere Freileitungen erhöhen die Gefahr von Unfällen. Des Weiteren entsprechen sie nicht den heutigen Ansprüchen an ein harmonisches Ortsbild. Sie sind daher nicht zugelassen.

7.7 Anzahl der Stellplätze

Nach § 37 Abs. 1 in der Fassung vom 05.03.2010 zuletzt geändert durch Verordnung vom 18.07.2019 (der Landesbauordnung (LBO) ist bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung nur noch ein (1) geeigneter Stellplatz herzustellen (notwendiger Stellplatz).

Soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, können die Städte gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO für das Ortsgebiet oder für genau abgegrenzte Teile des Ortsgebietes durch Satzung (auch Bebauungsplan) bestimmen, dass die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1) auf bis zu zwei Stellplätze erhöht wird. Für diese Stellplätze gilt § 37 LBO entsprechend.

Die Voraussetzungen zum Erlass einer solchen örtlichen Bauvorschrift liegen aus Gründen des Verkehrs insbesondere dann vor, wenn durch die örtlichen Verhältnisse bei Nachweis von nur einem Stellplatz je Wohnung verkehrsgefährdende Zustände zu befürchten sind.

Gründe des Verkehrs können auch dann vorliegen, wenn in Gemeinden mit unzureichender Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) davon ausgegangen werden muss, dass die Haushalte in der Regel mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein müssen, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können.

Voraussetzungen zum Erlass einer solchen örtlichen Bauvorschrift aus städtebaulichen Gründen können auch dann vorliegen, wenn in Ortsteilen auf Grund der städtebaulichen Planung ein Mehrbedarf an notwendigen Stellplätzen zu erwarten ist, die Erschließungsanlagen aus stadtgestalterischen Gründen jedoch so konzipiert sind, dass ruhender Verkehr dort nicht untergebracht werden soll bzw. kann.

Aus Gründen der "örtlichen Situation" soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wörthäcker" die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) durch örtliche Bauvorschriften gem. § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO erhöht werden und zwar auf:

- Pro Wohneinheit = 2,0 Stellplätze



Damit soll erreicht werden, dass der durch Wohnnutzung verursachte Bedarf an Stellplätzen für Kraftfahrzeuge weitgehend auf den privaten Baugrundstücken bereitgestellt wird, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den Erschließungsstraßen nicht zu gefährden.

1. Städtebauliche Gründe

Bestand an öffentlichen Parkplätzen

Die Planung sieht eine geringe Anzahl an öffentlichen Parkplätzen vor.

Bedingt dadurch stehen innerhalb des Plangebietes nur wenige Besucherparkplätze auf der öffentlichen Verkehrsfläche zur Verfügung. Es kann so nicht als ausreichend angesehen werden, um den deutlich erhöhten Eigenbedarf abzudecken.

Weitere Stellplätze sind nur mit erhöhtem finanziellen Aufwand (Herstellung) und gestalterischen Einbußen realisierbar.

Zusammenfassung der städtebaulichen Gründe

Wegen der zahlreich freizuhaltenden Grundstückszufahrten sind die Erschließungsstraßen nicht dazu geeignet, den aus der Reduzierung der privaten Stellplatzverpflichtung durch die LBO 1996, mit Änderung vom 10. November 2009, auf nur noch einen Stellplatz je Wohnung, folgenden erhöhten Bedarf an Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum abzudecken.

2. Gründe des Verkehrs

Aufrechterhaltung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs

Bei mangelndem Parkplatzangebot steht zu befürchten, dass die Bewohner ihre Kraftfahrzeuge dann in zunehmendem Maße auch verbotswidrig an engen Stellen und vor Grundstücksein- und Ausfahrten abstellen werden.

Besonders gravierend ist in diesem Zusammenhang, dass dann auch die ungehinderte Durchfahrt für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr, Notarzt- und Krankenwagen sowie Versorgungsfahrzeuge (z.B. Abfallbeseitigung) nicht mehr gewährleistet sein könnte.

Außerdem würden in den Verkehrsflächen durch das ausufernde Parken und durch den sich dazwischen durchzwängenden Fahrzeugverkehr die Verkehrsverhältnisse so unübersichtlich, dass auch die Sicherheit des Fußgängerverkehrs beeinträchtigt würde.

3. Zusammenfassung

Aufgrund der "Sondersituation", die sich aus der Änderung der LBO nach Aufstellung des Bebauungsplanes, dem Motorisierungsgrad, den städtebaulichen Zielsetzungen und dem Zwang zur Aufrechterhaltung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ergibt, hält es die Gemeinde für notwendig, die Stellplatzforderung pro Wohneinheit auf 2 festzusetzen.



8. UMWELTBERICHT / UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB durchgeführt. Insofern kann auf den Umweltbericht und die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden. Es ist nicht zu erwarten, dass durch die Bebauungsaufstellung Beeinträchtigungen für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Natur und Landschaft

Das Vorhaben liegt am östlichen Ortsende von Elchesheim-Illingen.

Das Planungsumfeld ist geprägt durch landwirtschaftliche Acker- und Wiesennutzung sowie Streuobstwiesen.

Die vom Vorhaben betroffenen Flächen sind aufgrund der vorhandenen Nutzungsstrukturen für die Arten- und Biotopfunktion als mittel bis hoch zu bewerten.

Nach der geologischen Karte liegt der Planungsraum in den Schichten des Auenlehm.

Die Bewertung der Bodenfunktionen durch das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) liegt vor. Die Auswertung ergibt eine hohe Gesamtbewertung der Bodenfunktionen.

Aufgrund der Hydrogeologischen Einheit ist von einer hohen Bedeutung für die Grundwasserneubildung auszugehen.

Das Vorhaben liegt in der Zone III A im festgesetzten Wasserschutzgebiet „Rheinwaldwasserwerk“.

Der Planungsraum tangiert keine bedeutsamen Kalt und Frischluftleitbahnen.

Lufthygienisch und bioklimatisch besonders aktive Flächen sind vom Vorhaben nur gering betroffen.

Der Landschaftsbereich weist eine mittlere Naherholungsfunktion auf.

Artenschutz

Eine Faunistische Bestandserfassung wurde im Frühjahr/ Sommer 2020 durch das Büro ILN, Bühl erstellt.

Nach Abschichtung der prüfungsrelevanten Arten wurden Vögel, Fledermäuse, Zauneidechsen sowie Totholzkäfer durch Feldkartierungen untersucht.

Unter Beachtung der im Gutachten vom 00.00.2020 vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, sowie der vorgezogenen Umsetzung der erforderlichen CEF- Maßnahmen für Vögel, Zauneidechse und Fledermausarten sind durch das Bauvorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 (1) zu erwarten.

Das Artenschutzgutachten liegt als Anlage dem Bebauungsplan bei. (wird nachgereicht).



9. KOSTEN DER PLANVERWIRKLICHUNG

Die Gemeinde trägt vor ab alle Kosten für Planung, Bau und Erschließung, welche durch die Aufstellung des Bebauungsplans anfallen. Die Refinanzierung erfolgt über die Kostenbeteiligung der Grundstückseigentümer mittels städtebauliche Verträgen sowie durch die Bauplatzverkäufe durch die Gemeinde.

- Anlage:**
- Artenschutzrechtliche Prüfung, ILN Bühl (wird nachgereicht)
 - (Entwurf) Schalltechnische Untersuchung, FIRU Gfl mbH
Kaiserslautern

aufgestellt: Weilheim a.d. Teck, den 14.12.2020

SI Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG

Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung

Bahnhofstraße 4

73235 Weilheim a.d. Teck

Diese Begründung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom xx.yy.xxyy zugrunde.

Elchesheim-Illingen, den _____

Rolf Spiegelhalder, Bürgermeister