

GEMEINDE KARLSBAD

Ortsteil Ittersbach

Bebauungsplan „Freyenäcker“, 6. Änderung

Fassung 28.09.2018

Aufstellung gemäß § 13a BauGB

Entwurf

Schöffler.stadtplaner.architekten

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

mail@planer-ka.de

0721 - 831030

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am
Unterrichtung der Öffentlichkeit	gem. § 3 (1) BauGB	vom bis
Unterrichtung der Behörden und TöB	gem. § 4 (1) BauGB	vom bis
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom bis
Einholung der Stellungnahmen	gem. § 4 (2) BauGB	vom bis
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am
Genehmigungsvermerk	gem. § 10 (2) BauGB	am
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am

Satzung

über die 6. Änderung des Bebauungsplans „Freyenäcker“ mit örtlichen Bauvorschriften nach § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlsbad hat am ... aufgrund § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), § 74 Abs. 1 und 7 Landesbauordnung (LBO) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den Fassungen der letzten Änderungen – die 6. Änderung des Bebauungsplans „Freyenäcker“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Lageplan des zeichnerischen Teils vom maßgebend.

§ 2

Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom
Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom
Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom

Anlagen

Hinweise	in der Fassung vom
Begründung	in der Fassung vom

Weitere gesonderte Anlagen

Artenschutzrechtliche Vorprüfung	in der Fassung vom 28.09.2018
----------------------------------	-------------------------------

§ 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 die 6. Änderung des Bebauungsplans „Freyenäcker“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Karlsbad,

.....

Jens Timm
Bürgermeister

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

Karlsbad,

.....

Jens Timm
Bürgermeister

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 Beginns der öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (5,6) BauNVO

Zulässig sind:

Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahme können zugelassen werden:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes

sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Anlagen für Verwaltungen

Unzulässig sind:

Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen

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

Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die Bezugshöhe BZH wird im zeichnerischen Teil als absolute Höhe über Normalhöhennull (m über NHN) festgesetzt.

Die Wandhöhe WH ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem oberen Wandabschluss bzw. der Oberkante Flachdachattika.

Die Wandhöhe darf mit technisch notwendigen Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, technische Anlagen, Klimageräten, Treppenaufgängen, auch Photovoltaikanlagen etc.) auf max. 10% der Fläche bis zu einer Höhe von max. 1.50 m überschritten werden.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer Grundflächenzahl von 0.8 überschritten

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

Abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

Untergeordnete Bauteile sind auch außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen mit einer max. Breite von 5.00 m und einer max. Tiefe von 1.50 m (gemessen ab Außenwand) zulässig.

4 Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

In den im zeichnerischen Teil mit „ST/NA“ festgesetzte Flächen ist die Errichtung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen bis zu einer Höhe von 3.00 m zulässig.

5 Sichtfeld (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Das im zeichnerischen Teil festgesetzte Sichtfeld ist von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten. Bepflanzungen dürfen eine Höhe von 0.70 m über Oberkante der angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil mit GFL1 festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit, die mit GFL2 festgesetzte Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers und die mit L festgesetzte Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers zu belasten.

Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlage gilt in der zum Zeitpunkt des Beginns der öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassung.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung

Zulässig sind nur Flachdächer bis 3° Dachneigung. Für Nebenanlagen sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig. Metaldachdeckungen sind nur dann zulässig, wenn der Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser vermieden wird (z.B. durch Beschichtung).

2 Werbeanlagen

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig.

3 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Nicht überbaute Flächen sind - soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigt werden - als Vegetationsfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Befestigte Flächen sind - soweit keine Gefahr des Eintrags wassergefährdender Stoffe besteht und es aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht anders geboten ist - mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen.

4 Einfriedungen

Mauern sind als Einfriedungen unzulässig. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen Einfriedungen eine Höhe von 0.70 m über Oberkante der an die Grundstücksgrenze grenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Dies gilt ebenso für Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen in einem Abschnitt von 3.00 m Tiefe ab vorderer Grundstücksgrenze.

5 Außenantennen

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschafts- oder Satellitenantenne zulässig.

6 Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze sind - sofern sie von öffentlichen Straßen und Wegen aus sichtbar sind - mit einem Sichtschutz zu versehen oder einzugrünen.

Hinweise

1 **Belange des Denkmalschutzes**

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der zuständigen Behörde zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn die Behörde nicht einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der zuständigen Behörde vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

2 **Altlasten**

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

Begründung

1 Planerfordernis

Ausgangslage

In der zentralen Ortslage des Karlsbader Ortsteils Ittersbach liegt südöstlich der Einmündung Pfinztalstraße / Belchenstraße ein ca. 3.200 qm umfassendes, unbebautes Areal (im Weiteren mit Plangebiet bezeichnet). Westlich des Plangebiets stehen entlang der Pfinztal- und Belchenstraße dreigeschossige Baukörper mit gemischter Nutzung (Sparkasse, Gastronomie, Dienstleistung und Wohnen). Östlich schließen 2½-geschossige Doppelhäuser mit Wohnnutzung an. Südlich des Plangebiets liegen Parkierungsflächen für die angrenzende neuapostolische Kirche und den südöstlich gelegenen Friedhof mit Aussegnungshalle.



Abb.: Lage des Plangebiets in der zentralen Ortslage Ittersbach



Abb.: Lage des Plangebiets zwischen Pfinztal- und Belchenstraße

Bedarf an Pflegeplätzen und Seniorenwohnungen

In der Gemeinde Karlsbad besteht dringender Bedarf an weiteren Pflegeplätzen und Seniorenwohnungen. Die bestehenden Einrichtungen sind nachweislich stark nachgefragt und es ist im Bedarfsfall schwierig, zeitnah einen Platz zu bekommen. Die Anforderungen der Landesheimbauverordnung hinsichtlich der Einzelzimmervorgabe in Verbindung mit der zum 01.09.2019 auslaufenden Übergangsregelung verschärft die Situation zusätzlich. Insofern ist es dringendes Ziel der Gemeinde, die Versorgung mit Pflegeplätzen und betreuten Wohnungen in den Ortsteilen zu verbessern.

Städtebauliche Zielsetzungen für das Plangebiet

Die zentrale Lage des Plangebiets eignet sich aufgrund der guten Erreichbarkeit und Vernetzung mit den umliegenden Infrastruktur- und Versorgungsangeboten sehr gut zur Ansiedlung einer in städtebaulicher wie auch sozialer Hinsicht bestens integrierten Pflege- und Wohneinrichtung. Mit einer Bebauung der Flächen wird ein städtebaulicher Missstand beseitigt, da das Areal in seinem heutigen, ungenutzten Erscheinungsbild nicht dem Gebot eines sorgsamen und sparsamen Umgangs mit Grund- und Boden entspricht.

Geplantes Vorhaben

Vor dem o.a. Hintergrund ist die die FWD Hausbau GmbH Dossenheim als Vorhabenträgerin zusammen mit der Diakonie Landkreis Karlsruhe gemeinnützige GmbH Malsch als Betreiberin mit der Gemeinde in Kontakt getreten und hat auf Grundlage einer Planung der Bodamer Faber Architekten Stuttgart ein Konzept zur Errichtung eines Pflegewohnheims mit 45 Zimmern und eines Seniorenwohnhauses mit 20 Wohneinheiten vorgelegt.

Die geplanten Nutzungen werden auf 2 dreigeschossige, im Erdgeschoss über einen eingeschossigen Gemeinschaftsraum miteinander verbundene Baukörper mit Flachdach verteilt. Der Pflertrakt liegt an der Pfinztal- und Belchenstraße, das Betreute Wohnen richtet sich nach Süden zu den Grünflächen des Friedhofs aus.



Abb.: Lageplan

Der Umfang überbauter Flächen beträgt ca. 2.390 qm; hinzu kommen ca. 600 qm für vorhabenbezogene Parkierungsflächen (4 Stp. für das Pflegeheim, 10 Stp. für die betreuten Wohneinheiten). Auf der Ostseite des Plangebiets ist auf einer ca. 190 qm großen Fläche ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL1) zugunsten der Allgemeinheit zu sichern.

Friedhofsnähe

Auf den nördlich der Aussegnungshalle gelegenen Friedhofsflächen befinden sich, mit Ausnahme einer Urnenstele sowie historischen Kriegsgräber - Grabsteine entlang der Friedhofsmauer, keine privaten Grabanlagen. Da Ruhe und Würde des Friedhofs durch das Bauvorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt werden und polizeiliche Gründe nicht entgegenstehen, ist eine Ausnahme gem. § 8 (1) Bestattungsgesetz BW gerechtfertigt.

Geltendes Baurecht

Der größte Teil des Plangebiets unterliegt keinem rechtskräftigen Bebauungsplan. Im direkten Anschluss an das Plangebiet gilt der seit 1977 rechtskräftige Bebauungsplan „Freyenäcker“ in der Fassung seiner 5. Änderung vom 23.02.1996, der im westlichen Gebietsabschnitt ein allgemeines Wohngebiet WA und in einem Teilbereich an der Ecke Belchen- / Pfinztalstraße ein Mischgebiet MI fest. Östlich der Belchenstraße sind Gemeinbedarfs- und Grünflächen sowie Flächen für Parkierung ausgewiesen.

Südlich der Pfinztalstraße wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ein sog. „Sichtfeld“ festgesetzt. Dieser Abschnitt ist „von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0.70 m über Fahrbahn nicht überschreiten“. Im zeichnerischen Teil sind östlich der Belchenstraße auch Flächen für ein Leitungsrecht zugunsten des Badenwerks festgesetzt; gemäß Rücksprache mit der Badenwerk-Nachfolgerin EnBW ist an dieser Stelle allerdings keine Leitung vorhanden.

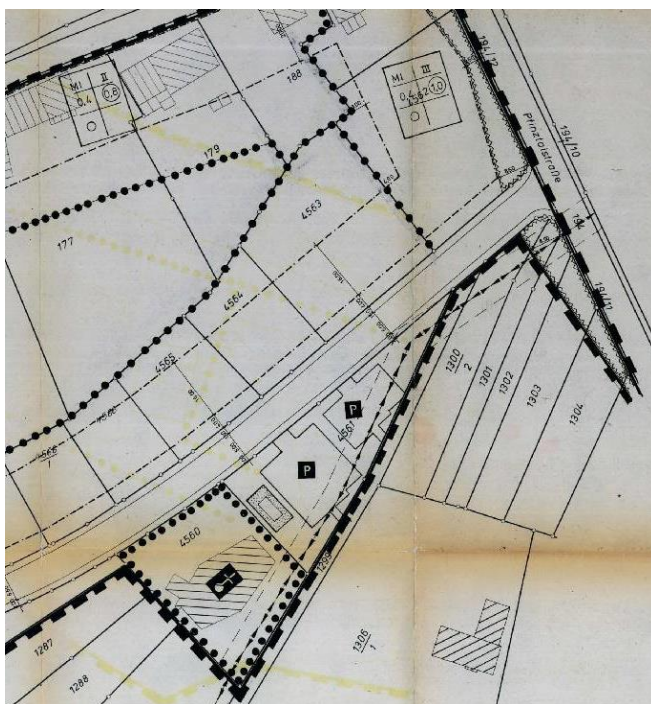


Abb.: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Freyenäcker“, 5. Änderung

Da das Vorhaben auf Grundlage des § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig ist, soll das Bau-recht durch eine Erweiterung des rechtskräftigen B-Plans geschaffen werden, die als „6. Än-derung“ bezeichnet wird. Der zeichnerische Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans wird dabei über ein „Deckblatt“ um die Flächen des Plangebiets erweitert. Die planungsrechtlichen Fest-setzungen und örtlichen Bauvorschriften beziehen sich nur auf den Geltungsbereich der 6. Än-derung.

2 Verfahrensart

Das Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der In-nenentwicklung, Wieder-Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maß-nahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung. Allerdings darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 2 ha festgesetzt wird.

Im vorliegenden Fall kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet wer-den, weil folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB.
- Die Grundflächen liegen deutlich unter dem 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.

3 Abgrenzung des Plangebiets

Die Abgrenzung des Plangebiets ist dem zeichnerischen Teil der 6. Bebauungsplanänderung zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 1300/2, 1301 – 1304, 1305/1, 1299 sowie teilweise das Flurstücke Nr. 4561 (Parkplatz), 194, 194/11, 194/13 (Pfinztalstraße) und 4555 (Belchenstraße).

4 Flächennutzungsplan (FNP)



Abb.: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Im Bebauungsplan wird als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, ist der FNP nicht parallel zu ändern sondern zu berichtigen.

5 Verkehrserschließung, ÖPNV

Das Plangebiet wird über die Belchenstraße erschlossen. Zur Vermeidung von verkehrsgefährdenden Situationen wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans entlang der Pfinztalstraße ein Verbot der Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die Buslinien 715 und 720 bieten Haltestellen in ca. 130 m Entfernung zum Plangebiet an. Auch die S-Bahn-Haltestelle befindet sich in fußläufig erreichbarer Nähe.

6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt über die vorhandenen Netze. Eine im Plangebiet vorhandene Entwässerungsleitung wird von der Gemeinde verlegt und ist mit einem Leitungsrecht (L) zugunsten des Leitungsträgers zu belasten. Auf der Parkplatzanlage steht eine Trafostation der EnBW, deren Erreichbarkeit über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL2) zu sichern ist. Das Niederschlagswasser wird in die bestehende Abwasserkanalisation geleitet.

7 Immissionsschutz

Auf Berechnungen zur Ermittlung der Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm kann im Zuge der Bebauungsplanänderung verzichtet werden, da sich aus der Lärmaktionsplanung der Gemeinde Karlsbad (Köhler + Leutwein, Karlsruhe, 10.11.2014) keine Anhaltspunkte für eine relevante Schallbelastung des Vorhabens ergeben.

8 Artenschutz

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange ist eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung (Büro Zieger-Machauer, Altlußheim, 28.09.2018) mit folgendem Ergebnis erarbeitet worden:

Durch den Bebauungsplan „Freyenäcker, 6. Änderung und Ergänzung“ in Karlsbad-Ittersbach sind keine besonderen artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchungen sind nicht erforderlich. Nach fachgutachterlicher Einschätzung werden weder bei streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch bei europäischen Vogelarten Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt, wenn Rodungsarbeiten im Winter (1. Oktober bis 28. Februar) erfolgen.

9 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wird für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. In Anwendung des § 1(5) BauNVO werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da für Gartenbaubetriebe auf der zur Verfügung stehenden Fläche keine hinreichenden Entwicklungsoptionen zu erkennen sind und Tankstellen hinsichtlich des Verkehrsaufkommens und in Bezug auf die Verkehrssicherheit ein erhebliches Störpotenzial zur umgebenden Wohnnutzung darstellen würden. Ansonsten entsprechen die zulässigen Nutzungen dem Katalog der Baunutzungsverordnung BauNVO für allgemeine Wohngebiete.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil durch die Grundflächenzahl GRZ, die Geschoßflächenzahl GFZ, die Bezugshöhen BZH, die Wandhöhen WH sowie durch die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die geplante Höhenentwicklung des Vorhabens wird mit Blick auf die örtliche Situation und die erwünschte städtebauliche Entwicklung und Einbindung des Projekts für angemessen erachtet. Zur Gewährleistung der funktionalen

Anforderungen des Vorhabens darf die Wandhöhe mit technisch notwendigen Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, technische Anlagen, Klimageräten, Treppenaufgängen, auch Photovoltaikanlagen etc.) auf max. 10% der Fläche und bis zu einer Höhe von max. 1,50 m überschritten werden. Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird auf drei Vollgeschosse begrenzt.

Im Rahmen der Planung sind die Dichtewerte des Vorhabens ermittelt worden. Demnach ist von einer Grundflächenzahl GRZ von 0.55 für die Hauptnutzung (im Folgenden mit GRZ 1 bezeichnet) und einer GRZ von 0.8 inklusive der Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 bezeichneten Anlagen (im Folgenden mit GRZ 2 bezeichnet) auszugehen. Die Geschoßflächenzahl GFZ beträgt 1,5

Gemäß Baunutzungsverordnung BauNVO betragen die maximalen Dichtewerte für allgemeine Wohngebiete = 0.4 GRZ und 1.2 GFZ; die Dichtewerte des Vorhabens liegen insofern über den in der BauNVO definierten Maximalwerten.

Nach § 17 (2) BauNVO können die in § 17 (1) BauNVO benannten Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im vorliegenden Fall durch die GRZ- und GFZ-Erhöhung weder auf dem Vorhabengrundstück selbst, noch auf angrenzenden Parzellen maßgeblich beeinträchtigt. Die nachbarschützenden Abstände sind allseitig und insbesondere zur östlich und westlich angrenzenden Bestandsbebauung gewahrt; Licht- bzw. Belüftungsverhältnisse werden in keiner relevanten Weise eingeschränkt; es entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt (zum Artenschutz siehe Ziffer 8). Vielmehr bedeutet das Vorhaben eine wichtige Maßnahme der Innenentwicklung, bei der es um die Nachnutzung eines untergenutzten Standorts, um die Schaffung zusätzlicher Pflegeplätze und um ein dringend benötigtes zusätzliches Angebot innerörtlichen Wohnraums auf einem städtebaulich integrierten Standort geht.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gem. § 19 (4) BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen inkl. ihrer Zufahrten, von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche (= GRZ 1) darf durch die Grundflächen solcher Anlagen bis zu 50% überschritten werden (= GRZ 2), höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0.8. Allerdings können in einem Bebauungsplan abweichende Bestimmungen getroffen werden.

Die Möglichkeit einer abweichenden Bestimmung wird im vorliegenden Fall in Anspruch genommen als maximal zulässige GRZ 2 = 0.8 festgesetzt wird (im allgemeinen Wohngebiet gem. BauNVO eigentlich GRZ1 = 0.4 + 50% = GRZ2 = 0.6). Dies erfolgt aufgrund des wohn- und betriebstechnisch erforderlichen Umfangs an Zuwegungen, Nebenanlagen und Parkierungsflächen, die auf den Grundstücksflächen unterzubringen sind. Die Überschreitung hat aufgrund ihres geringen Umfangs nur geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens. Darüber hinaus würde die Einhaltung der Obergrenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen.

Mit Blick auf die der städtebauliche Bedeutung des Projekts wird die GRZ- und GFZ-Erhöhung in der Abwägung zwischen privaten Belangen (Nachbarinteressen sowie betriebliche Erfordernisse) und öffentlichen Interessen (städtebauliche Entwicklung sowie Verbesserung der örtlichen Versorgung) unter- und gegeneinander für angemessen und erforderlich erachtet.

9.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Um die Realisierbarkeit des Vorhabens zu sichern, wird eine „abweichende Bauweise“ festgesetzt. Dabei sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Nachbarschützende Belange bleiben damit gewahrt. Zugunsten einer angemessenen baulichen Flexibilität sind untergeordnete Bauteile mit einer Breite von max. 5.00 m und einer max. Tiefe von 1.50 m (gemessen ab Außenwand) auch außerhalb überbaubarer Flächen (Baufenster) zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

9.4 Stellplätze und Nebenanlagen

Zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Erscheinungsbildes ist die Errichtung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen bis zu einer Höhe von 3.00 m nur in den im zeichnerischen Teil mit „ST/NA“ festgesetzte Flächen zulässig.

9.5 Sichtfeld

Die Festsetzung eines „Sichtfelds“, welches von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten ist und worin Bepflanzungen eine Höhe von 0.70 m über Oberkante der angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten dürfen erfolgt im Einmündungsbereich Belchen- / Pfinztalstraße aus Gründen der Verkehrssicherheit.

9.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Begründung siehe Ziffer 1 (geplantes Vorhaben) und Ziffer 6 (Ver- und Entsorgung).

10 Örtliche Bauvorschriften

10.1 Dachformen, Dachneigungen, Dachdeckung

Die festgesetzte Dachform (Flachdächer bis 3° Dachneigung) ergibt sich aus den Projektplänen des Vorhabenträgers. Zur Schonung des Grundwasserhaushalts sind Metalldachdeckungen nur dann zulässig, wenn der Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser vermieden wird (z.B. durch Beschichtung).

10.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen können die Außenwirkung einer Bebauung prägen und werden insofern aus städtebaulich-gestalterischen Gründen beschränkt. Im vorliegenden Fall wird es auch aus Gründen der Verkehrssicherheit für angemessen erachtet, Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht auszuschließen.

10.3 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Als Beitrag zur Grundwasserneubildung und Durchgrünung des Plangebietes sind die nicht überbauten Flächen, sofern sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege benötigt werden, als Vegetationsflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Befestigte Flächen sind, soweit keine Gefahr des Eintrags wassergefährdender Stoffe besteht und es aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht anders geboten ist, mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen.

10.4 Einfriedungen

Um verkehrsgefährdende Sichtbehinderungen zu vermeiden, dürfen Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen eine Höhe von 0.70 m über Oberkante der an die Grundstücksgrenze grenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Dies gilt ebenso für Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen in einem Abschnitt von 3.00 m Tiefe ab vorderer Grundstücksgrenze. Diese Maßgaben gelten nicht für Stützmauern.

10.5 Außenantennen

Um die gestalterische Wirkung von Außenantennen zu begrenzen, werden diese auf nur eine Gemeinschafts- oder Satellitenantenne pro Gebäude reglementiert.

10.6 Abfallbehälterstandplätze

Zur Sicherung eines angemessenen Erscheinungsbildes der Gesamtanlage sind Abfallbehälterstandplätze - sofern sie von öffentlichen Straßen und Wegen aus sichtbar sind - mit einem Sichtschutz zu versehen oder einzugrünen.