



BEGRÜNDUNG

**zum Bebauungsplan Nr. 1/01-13
mit örtlichen Bauvorschriften
für den Bereich
„Lützelsachsener Straße - Süd“**

Stand 10.12.2013

Inhalt

1. RAHMENBEDINGUNGEN	3
1.1. Anlass und Erfordernis der Planung.....	3
1.2. Ziele und Zwecke der Planung.....	3
1.3. Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	4
1.4. Übergeordnete Planungen	5
1.5. Bestandsbeschreibung.....	6
1.6. Verfahren	6
2. PLANUNGSKONZEPTION UND AUSWIRKUNGEN	8
2.1. Grundzüge der Planung	8
2.2. Grün- und Freiflächen	8
2.3. Erschließung, Ver- und Entsorgung	8
3. UMWELTBELANGE	9
4. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN.....	10
4.1. Art der baulichen Nutzung.....	10
4.2. Maß der baulichen Nutzung	10
4.2.1. Grundflächenzahl	10
4.2.2. Höhe baulicher Anlagen.....	11
4.2.3. Zahl der Vollgeschosse	15
4.3. Bauweise.....	15
4.4. Hausform.....	16
4.5. Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen	16
4.6. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen.....	17
4.7. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen.....	18
4.8. Mindestgröße der Baugrundstücke	18
4.9. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	19
4.10. Verkehrsflächen.....	19
5. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN.....	20
5.1. Einfriedungen	20
6. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	21
6.1. Kulturdenkmale Lützelsachsener Straße 26,28 und 40.....	21
6.2. Kulturdenkmale Wüstung "Hege"	21
7. UMSETZUNG DER PLANUNG.....	23
7.1. Bodenordnung.....	23

1. Rahmenbedingungen

1.1. Anlass und Erfordernis der Planung

Das Plangebiet liegt in der so genannten Südstadt von Weinheim, die fließend in den Stadtteil Lützelsachsen übergeht. Es handelt sich bei diesem Bereich um eine ausgedehnte, nach Westen abfallende Hanglage, die sich vor allem in den letzten Jahrzehnten zu einem beliebten Wohnviertel entwickelt hat. Dabei haben sich unterschiedliche Charakteristiken in der Bebauungsstruktur herausgebildet, die sich teilweise in kleinräumig homogenen Teilbereichen, teilweise in eher heterogene Abschnitte gliedert.

In den letzten Jahren haben sich an mehreren Stellen Verdichtungstendenzen gezeigt, die zu einer engeren Bebauung, vermehrt auch mit Mehrfamilienhäusern geführt haben.

Aus Anlass von an die Stadt herangetragenen Bau- bzw. Verwertungsüberlegungen in der Lützelsachsener Straße 38 wurde über die Aufstellung eines Bebauungsplanes in diesem Bereich nachgedacht. Aus der Betrachtung der Bestandssituation heraus ist festzustellen, dass die beabsichtigte Sicherung der schützenswerten Bebauungsstruktur mittels Bebauungsplan zum jetzigen Zeitpunkt innerhalb des Geltungsbereiches gut regulierbar ist, da die Bebauung mit hochwertigen Ein- bis Zweifamilienhäusern auf relativ großen Grundstücken noch nicht umfassend durch verdichtete Bebauung (in Form von Mehrfamilienhäusern) überformt wurde.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes zielt somit darauf ab, die vorhandene Bebauungsstruktur in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern auf relativ großen Grundstücken zu erhalten. Ein Bebauungsplan in diesem Bereich ist erforderlich, um die konkrete Gefahr einer Überformung bei einem möglichen Verkauf von vorhandenen großen, teilweise noch unbebauten Grundstücken zu verhindern. Hierbei wäre wahrscheinlich, dass insbesondere Bau-träger finanzstarkes Interesse bekunden würden, mit dem Ziel, in den nach § 34 BauGB zulässigen großen Gebäudekubaturen eine maximale Anzahl an Wohneinheiten unterzubringen. Die Möglichkeit, die Teillage für eine Nutzung in Form relativ großer Gebäude mit wenigen Wohneinheiten zu erhalten, wäre dann wahrscheinlich verloren. Es ist zudem sicherzustellen, dass Neubau-Vorhaben den stadtgestalterischen Zielen in diesem Bereich entsprechen. Deshalb ist auch für diesen Fall erforderlich, den städtebaulichen Rahmen für die gewünschte Bebauung auf den Grundstücken klar zu formulieren. Es gilt also die Bedürfnisse und Anforderungen wie Erweiterungsmöglichkeiten der in diesem Fall auf eine repräsentative Bebauung ausgerichteten Eigentümer mit einem gebietsverträglichen städtebaulichen Rahmen in Einklang zu bringen.

1.2. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist eine Sicherung der Bebauungsstruktur, die insbesondere in Teilbereichen durch großzügige Ein- bis Zweifamilienhäuser geprägt ist.

Das Plangebiet ist durch die Bebauung mit hochwertigen Ein- bis Zweifamilienhäusern bzw. Doppelhäusern noch nicht umfassend durch verdichtete Bebauung (in Form von Mehrfamilienhäusern) überformt und somit zum jetzigen Zeitpunkt gut regulierbar.

Darüber hinaus sollen mit der Planung die folgenden grundsätzlichen Ziele erreicht werden:

- Erhalt der städtebaulichen Struktur des Baugebietes mit gehobener Prägung
- Vermeidung einer bislang untypischen und unverträglichen strukturellen Verdichtung (v.a. durch Mindestgrundstücksgrößen, Regelung der Wohneinheitenanzahl) und somit
- Verhinderung einer gebietsunverträglichen Mehrbelastung des Kfz-Verkehrs auf der Lützelsachsener Straße
- Erhalt der Bebauungsstruktur mit großzügigen Ein- und Zweifamilienhäusern
- Zulassung von gebietsverträglichen Entwicklungsmöglichkeiten für Wohngebäude (Behutsame Anpassung der Zulässigkeiten in einzelnen Parametern).

Das Plangebiet fungiert wegen der Gliederung in Zonen unterschiedlichen Bebauungscharakters als strukturierter Übergang zu den angrenzenden Gebieten im Süden und Westen, die sich durch eine verdichtete Bebauungsstruktur mit einzelnen Mehrfamilienhäusern darstellt. Vor allem westlich der Lützelsachsener Straße und der Weinbergstraße sollen die großen Grundstücke innerhalb des Plangebiets erhalten bleiben, entlang der südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze (östlich der Telemannstraße und nördlich des Leimengrübweges bzw. der Wagnerstraße) gibt es kleinere Grundstücke, die den Übergang zu den angrenzenden Bereichen bilden.

Nördlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121 für den Bereich Lützelsachsener Straße - Nord an, an dessen Ziele die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplanvorentwurfes anknüpfen. In Fortführung der Zielsetzung soll nun gleichermaßen der Erhalt der bestehenden Bebauung der auf relativ großen Grundstücken mit Ein- und Zweifamilienhäusern hohen Standards gesichert werden.

1.3. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand der Innenstadt, im Anschluss an die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 121 im Bereich "Lützelsachsener Straße - Nord" bzw. Nr. 76 im Bereich "Huegelstraße".

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 2,5 ha und wird begrenzt durch

- die Schubertstraße sowie die Anwesen Lützelsachsener Straße 37, Huegelstraße 2 sowie Weinbergstraße 34 im Norden,
- die Weinbergstraße im Osten,
- den Leimengrübweg und dem Flurstück Nr. 11329 (Wagnerstraße) im Süden
- sowie die Telemannstraße im Westen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 11092, 11093, 11094, 11095, 11099, 11100, 11101, 11102, 11103, 1709/2, 1709, 1710, 1710/1, 11096, 11097/1, 11097, 11098, 1776, 1776/1, 1820/2, 1820/3, 1820/4, 1820, 1820/14, 1820/15, 1820/17, 1820/13, 1820/6, 1820/7 und in Teilen das Flurstück 1510/1 (Lützelsachsener Straße) und ist aus der nachfolgenden Karte ersichtlich.

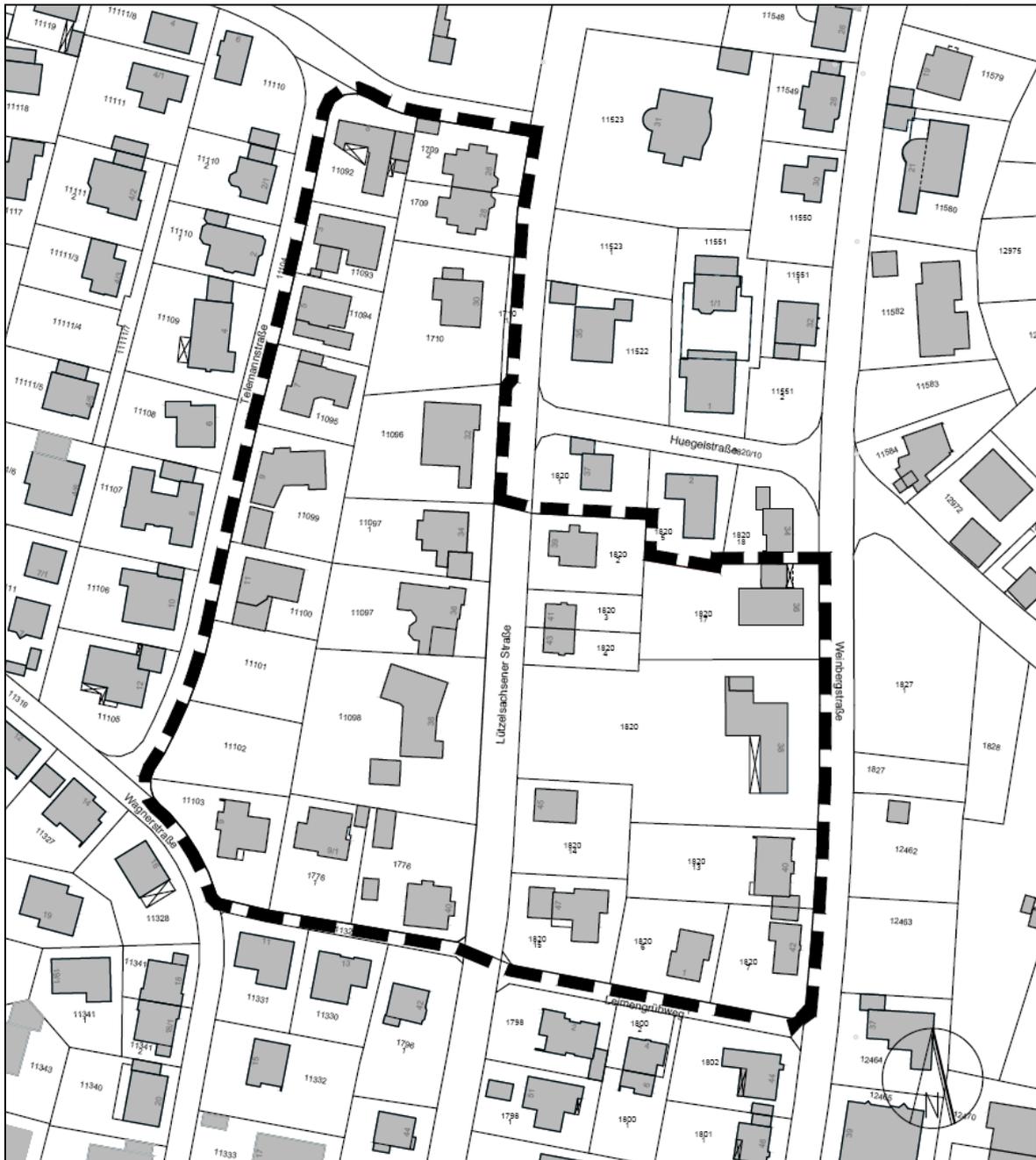


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/01-13, ohne Maßstab

1.4. Übergeordnete Planungen

Das Plangebiet liegt entsprechend den Darstellungen des Regionalplans Unterer Neckar 1994 sowie des Entwurf des Einheitlichen Regionalplanes Rhein-Neckar (Stand März 2012) innerhalb einer Siedlungsfläche Wohnen. Die angestrebte Entwicklung entspricht insofern den Vorgaben der Regionalplanung.

Der am 30.12.2004 wirksam gewordene Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.5. Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt in einem bestehenden Wohngebiet und ist größtenteils bereits bebaut. Es sind lediglich zwei Baulücken im Bereich der Telemannstraße sowie der Lützelsachsener Straße vorhanden. Ein Bebauungsplan existiert innerhalb des Geltungsbereichs nicht. Die Grundstücke im Geltungsbereich sind bereits vollständig erschlossen.

Das Plangebiet ist mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut. Eine Ausnahme bilden dabei die beiden Doppelhäuser entlang der Lützelsachsener Straße, Mehrfamilienhäuser sind jedoch im Geltungsbereich nicht vorhanden. Der räumliche Geltungsbereich zwischen Telemannstraße im Westen und Weinbergstraße im Osten kann hinsichtlich der Bebauungsstruktur von Westen nach Osten in verschiedene Zonen untergliedert werden, in denen ein unterschiedlicher Bebauungscharakter festzustellen ist.

Vor allem westlich der Lützelsachsener Straße und der Weinbergstraße befinden sich große Grundstücke, die mit entsprechend großen, repräsentativen Ein- bis Zweifamilienhäusern gehobenen Standards bebaut sind.

Die Bebauung entlang der Telemannstraße sowie der südlichen Bereiche des Plangebietes (nördlich des Leimengrübweges bzw. der Wagnerstraße) bilden dabei einen Übergang zu den baulich verdichteteren Bereichen westlich und südlich des Geltungsbereiches. Insbesondere in diesem Bereich befinden sich im Vergleich zu den anderen Gebietsteilen kleinere Grundstücke sowie eine höhere bauliche Ausnutzung.

Das Gelände steigt von Westen (Telemannstraße) nach Osten (Weinbergstraße) um ca. 15 m an. Von Norden nach Süden steigt das Gelände dagegen nur relativ leicht an.

1.6. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/01-13 für den Bereich „Lützelsachsener Straße - Süd“ soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Voraussetzung ist, dass

- ein Bebauungsplan der Innenentwicklung vorliegt,
- die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² bzw. 70.000 m² nicht überschritten wird (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB),
- kein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht begründet wird (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB)
- und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) bestehen.

Bebauungspläne der Innenentwicklung sind gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB unter anderem solche Pläne, die der Nachverdichtung von baulich genutzten Flächen und sonstigen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Hier soll ein bereits bebauter bzw. bebaubarer Bereich v.a. in seinem Bebauungscharakter gesichert sowie einzelne Erweiterungen ermöglicht werden. Es handelt sich folglich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist rund 2,5 ha groß. Es werden keine anderen Bebauungspläne in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt. Bei einer geplanten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bis 0,35 liegt die geplante zulässige Grundfläche weit unter dem in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgeführten Schwellenwert von 20.000 m².

UVP-pflichtige Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG bzw. Landesrecht werden durch die Änderung nicht begründet. Der Schwellenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche für städtebauliche Vorhaben wird unterschritten (Nr. 18.8. i. V. m. Nr. 18.7.2 Anlage 1 zum UVPG).

Das nächste europäische Schutzgebiet, ein Teilbereich des großräumigen FFH-Gebiets Nr. 6417-341 „Weschnitz, Bergstraße und Odenwald bei Weinheim“, befindet sich ca. 1,5 km nordöstlich des Plangebiets. Dieser Bereich ist nahezu deckungsgleich mit dem Vogelschutzgebiet Nr. 6418-401 „Wachenberg bei Weinheim“. Das Plangebiet ist bereits bebaut. Es grenzt im Osten, Süden, Westen, und Norden an bereits baulich genutzte Flächen. Aufgrund der Entfernung sowie den umgebenden Wohn-Nutzungen bestehen derzeit keine Anhaltspunkte, dass durch die Planung die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck des FFH-Gebietes oder des Vogelschutzgebietes beeinträchtigt werden.

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB liegen vor. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 3 BauGB wird dabei auf folgende Verfahrensschritte und Bestandteile verzichtet:

- die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- den Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB,
- die Überwachung gemäß § 4c BauGB.

Außerdem ist ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, da die festgesetzte Grundfläche 20.000 m² nicht überschreitet. Dessen ungeachtet sind die Umweltbelange in der Planung zu ermitteln und zu berücksichtigen sowie Aussagen über die Umweltwirkungen der Planung zu treffen.

2. Planungskonzeption und Auswirkungen

2.1. Grundzüge der Planung

Planerisches Ziel ist es, die bestehende Bebauungsstruktur, die von Ein- und Zweifamilienhäusern gehobenen Standards geprägt ist, zu sichern und gleichzeitig maßvolle und gebietsverträgliche Entwicklungsmöglichkeiten zuzulassen, die sich jedoch eng am Bestand orientieren.

Die wesentlichen Inhalte der Planung sind:

- Ausweisung eines reinen Wohngebietes
- grundsätzlich nur Einzelhäuser zulässig, als Ausnahme können Doppelhäuser zugelassen werden,
- maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig
- Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen von 450 m² bis 1.000 m²
- Festsetzung der maximal zulässigen Höhen
- Festsetzung von maximal 2 Vollgeschossen
- GRZ von 0,3 bis 0,35
- Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen
- offene Bauweise

2.2. Grün- und Freiflächen

Öffentliche Grün- und Freiflächen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Der Bestand bzw. die Struktur der privaten Grün- und Freiflächen in den hinteren Grundstücksteilen wird durch die Inhalte des Bebauungsplanes nicht oder nur unwesentlich verändert.

2.3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt über die bestehende Telemannstraße, Lützelsachsener Straße, Wagnerstraße, den Leimengrübweg sowie über die Weinbergstraße. Der ruhende Verkehr kann vollständig auf den privaten Grundstücken untergebracht werden.

Die Grundstücke sind bereits vollständig mit allen Medien (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation) erschlossen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über die bestehende Kanalisation. Die Müllentsorgung erfolgt über die bestehenden Straßen.

3. Umweltbelange

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen und bis auf wenige Baulücken bebaut. Die Grundstücke im Plangebiet waren dementsprechend nach Maßgabe des § 34 BauGB bereits bebaubar.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt, hierbei gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Durch die Festsetzung der GRZ kommt es zu einer maßvollen Erweiterung der bisher gemäß § 34 BauGB zulässigen Grundflächen in einigen Teilbereichen, jedenfalls hinsichtlich der zulässigen Hauptbaukörper (ohne die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen). Durch diese geringfügige zusätzlich mögliche Versiegelung sind jedoch keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, zumal im Bestand bereits einige Grundstücke mit einer hohen Überbauung (inkl. der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen) existieren.

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§§ 44 und 45 BNatSchG) auch bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten sind:

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Auf Grund der im Geltungsbereich ausschließlich vorhandenen Wohnnutzung werden die Baugebiete als reine Wohngebiete festgesetzt. Dort sind grundsätzlich nur Wohngebäude zulässig. Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs den Bewohnern des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden. Die Zulässigkeit von Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, wie sie in allgemeinen Wohngebieten zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig sind, entsprechen nicht dem bestehenden Gebietscharakter und würde diesen überformen.

Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Gemäß § 13 BauNVO sind in reinen Wohngebieten Räume für freie Berufe zulässig.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung richtet sich nach dem Planeintrag. Es wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Höhe der baulichen Anlagen (Wand- und Firsthöhe differenziert nach der Dachform der Gebäude) sowie die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse.

4.2.1. Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Dabei darf die GRZ gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 % überschritten werden (sogenannte GRZ 2).

Die Grundflächenzahl in den Gebieten WR 1, 3 und 4 wird auf 0,35 und in den Gebieten WR 2, 5, 6 und 7 auf 0,3 festgesetzt.

Die GRZ von 0,35 im westlichen Plangebiet (entlang der Telemannstraße und des südlichen Weges (Wagnerstraße)) orientiert sich an der maximal vorhandenen Ausnutzung der Grundstücke. So sind hier Grundstücke bereits mit einer GRZ von bis zu 0,35 bebaut. Erweiterungsmöglichkeiten sollen bei diesen Grundstücken, die schon eine GRZ von an die oder genau 0,35 aufweisen nicht möglich sein, um eine Ausnutzbarkeit über eine GRZ von 0,35 auszuschließen. So soll der Gebietscharakter des Plangebietes erhalten bleiben, der sich neben Ein- und Zweifamilienhäusern gehobenen Standards auch durch großzügige Freiflächen auszeichnet.

In den übrigen Bereichen (WR 2 und 5 entlang der Lützelsachsener Straße, WR 6 entlang der Weinbergstraße und WR 7 entlang des Leimengrübweges) wird hingegen eine GRZ von 0,3 festgesetzt.

Die Festsetzung einer GRZ von 0,3 kann durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 % überschritten. Dies entspricht einer GRZ von insgesamt 0,45.

Die Grundstücke östlich der Lützelsachsener Straße weisen eine momentan vorhandene GRZ von 0,09 bis 0,19 auf. Mit der festgesetzten GRZ von 0,3 besteht auf diesen Grundstücken die Möglichkeit einer gebietsverträglichen baulichen Erweiterung entsprechend der bereits vorhandenen Überbauung im WR 2. Bei Betrachtung der Grundstücke und der überbaubaren Grundstücksflächen wird deutlich, dass auch bei einer über den Bestand hinausgehende GRZ von 0,3 große, zusammenhängende Grün- bzw. Freibereiche unbebaut bleiben und somit der Gebietscharakter nicht überformt wird.

Die bestehenden Ausnutzungszahlen durch Hauptgebäude im WR 2 liegen mit einer GRZ von bis zu 0,27 (ca. 0,29 im Falle einer bereits bestehenden Baugenehmigung) deutlich über der Bestandsausnutzung der Gebiete östlich der Lützelsachsener Straße (GRZ von maximal 0,19) und schöpfen den zulässigen Rahmen teilweise bereits aus. Auch bei der Betrachtung der vorhandenen Flächenüberdeckung im WR 2 durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (GRZ 2) ist zu erkennen, dass die Überschreitungsmöglichkeit durch die vorgenannten Anlagen um 50 % (GRZ von insgesamt 0,45) weitgehend ausgeschöpft werden. In einem Fall wird der festgesetzte Rahmen bereits überschritten (Lützelsachsener Straße 36).

Die hier maximal vorhandene Ausnutzung (0,27 bzw. 0,29) soll dennoch als Maßstab für die künftig zulässige Überbauung dienen und somit eine eng am Bestand orientierte GRZ von 0,3 festgesetzt werden. Die GRZ erlaubt damit eine an die vorhandene Struktur angepasste Grundstücksausnutzung. Zugleich wird eine maßvolle Nachverdichtung auf den weniger dicht bebauten Grundstücken ermöglicht, eine weitergehende Nachverdichtung jedoch ausgeschlossen.

Für den betroffenen Eigentümer, der die festgesetzte GRZ bereits überschreitet, ergibt sich aus dem Bebauungsplan eine besondere Härte. Allerdings genießen die baulichen Anlagen im Bestand passiven Bestandsschutz. In Abwägung mit der städtebaulichen Zielstellung, keine weitergehende Überbauung zuzulassen, wird diese Festsetzung als vertretbar angesehen, zumal der Eigentümer selbst sich damit einverstanden erklärt hat.

4.2.2.Höhe baulicher Anlagen

Im Bereich der Lützelsachsener Straße und der näheren Umgebung kommen teilweise sehr hohe Wandhöhen (wie z.B. das Gebäude Lützelsachsener Straße 40) vor. Damit diese Gebäudehöhen nicht zum Vorbild für Wandhöhen von Neubauten in einem Zulässigkeitsmaßstab gemäß § 34 BauGB werden, ist eine Regulierung der maximal zulässigen Gebäudehöhen erforderlich.

Zur Ermittlung der Höhen baulicher Anlagen wurde eine Vermessung der bestehenden Trauf- und Firsthöhen bzw. der Höhen der Gebäude mit Flachdächern durchgeführt. Diese Bestandsdaten dienen als Grundlage für eine sinnvolle Regelung für die unterschiedlichen Gebietsteile.

Die städtebaulich maßgebende Höhe ist dabei vorrangig die Firsthöhe, als Beschränkung des höchsten Gebäudepunktes. Nachgeordnet spielt auch die Höhe der Außenwände für das Erscheinungsbild eine wichtige Rolle.

Hinsichtlich der Festsetzungen eines Bebauungsplans problematisch sind Flachdachgebäude, weil hier First- und Traufhöhe gewissermaßen identisch sind. Würde man aber im Falle eines Flachdachgebäudes die zulässige Firsthöhe zum Maßstab machen, könnten unverträgliche Kubaturen entstehen. Es ist daher erforderlich, für Gebäude mit einem Flachdach eigenständige Höhenfestsetzungen zu definieren, die eine Begrenzung deutlich unterhalb der zulässigen Firsthöhe sicherstellen.

Für geneigte Dächer ergeben sich im Plangebiet aus dem Bestand die in der Tabelle 1 dargestellten First- und Wandhöhen (Traufhöhen). Dabei wurde WR 4 an der Lützelsachsener Straße wegen seines erkennbar höheren in Erscheinung tretenden Dachs gesondert erfasst.

Tabelle 1: Bestandshöhen von Gebäuden mit geneigten Dächern in Metern über NN innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 1/01-13

WR	Maximale Wandhöhe im Bestand	Maximale Firsthöhe im Bestand
1	161,8	163,7
2	167,8	172,6
3	164,5	166,1
4	170,9	175,0
5	169,0	173,3
6		
7	174,0	176,9

Um die vorhandene Bebauungsstruktur zu schützen, sollen sich die Festsetzungen eng am Bestand orientieren. Mit größtenteils geringfügigen Aufrundungen gelangt man somit zu den in Tabelle 2 dargestellten Festsetzungsvorschlägen.

Tabelle 2: Festsetzungsvorschläge für Wand- und Firsthöhen in Metern über NN

WR	Wandhöhe	Firsthöhe	Differenz Wand- zu Firsthöhe	Wandhöhe ab mittlerem Straßenniveau
1	162,0	164,0	2,0	ca. 7,8
2	168,0	173,0	5,0	ca. 7,3
3	165,0	167,0	2,0	ca. 7,0
4	171,0	175,0	4,0	ca. 10,3
5	169,0	174,0	5,0	ca. 8,3
6 u. 7	174,0	177,0	3,0	ca. 4,8

Die Differenz zwischen der maximal zulässigen Wand- und Firsthöhe schwankt je nach Gebiet zwischen 2 und 5 Metern und bietet so unterschiedlich viel Raum für Dachaufbauten bei geneigten Dächern. Dabei liegt die höchste Differenz einheitlich bei 5 m im WR 2 und 5

westlich und östlich der Lützelsachsener Straße. In den anderen Bereichen ist dieser Spielraum teilweise deutlich geringer. Dies entspricht der im Bestand vorhandenen Eigenart der Bebauung und soll in den Festsetzungen des Bebauungsplans so fortgeführt werden.

Bei Betrachtung der rein von den Bestandshöhen abgeleiteten Vorschläge der Höhenfestsetzungen ist zu erkennen, dass sich bei Vergleich der Wandhöhen ab mittlerem Straßenniveau vor allem zwei Abweichungen von dem durchschnittlichen Wert, der zwischen ca. 7 und 8 m liegt, ergeben: Zum einen besteht im WR 4 eine im Vergleich größere Wandhöhe von ca. 10 m ab Straßenniveau. Diese Abweichung ergibt sich aus der Bestandshöhe des denkmalgeschützten Gebäudes Lützelsachsener Straße 40. Auf Grund des Denkmalschutzes wird für diesen Bereich die Höhe separat definiert. Damit wird sichergestellt, dass diese Höhe nicht als Vorbild für die benachbarten Gebäude dienen kann und das denkmalgeschützte Gebäude zulässig bleibt.

Zum anderen ergibt sich in der bestandsorientierten Festsetzungsweise eine unterdurchschnittliche maximal zulässige Wandhöhe von ca. lediglich 5 m ab Straßenniveau der Weinbergstraße in WR 6 bzw. 7. Diese Höhe ist auffallend gering und lässt nur bedingt eine zweigeschossige Bebauung zu, die aber angesichts der übrigen Bestandssituation als verträglich und adäquat angesehen wird. Auf Grund dessen ist eine Erhöhung der Festsetzung der Wand- und Firsthöhen in WR 6 bzw. 7 um 1 m städtebaulich sinnvoll. Daher werden hier in Abweichung zu Tabelle 2 eine Wandhöhe von 175,0 m ü. NN und eine Firsthöhe von 178,0 m ü. NN festgesetzt.

Wie bereits dargelegt wurde, besteht das Erfordernis für Flachdachgebäude eine eigenständige Höhenfestsetzung vorzunehmen. Auch diese Festsetzung orientiert sich eng am Bestand (derzeit sind in den Gebieten WR 1 und WR 6 Flachdächer bereits vorhanden). Die größten Wandhöhen der Gebäude mit Flachdächern sind höher als die maximal vorkommenden Traufhöhen, aber niedriger als die maximal vorkommenden Firsthöhen.

Tabelle 3: Bestandshöhen in Metern über NN innerhalb der WR 1 sowie 6 und 7

WR	Wandhöhe	Firsthöhe	Wandhöhe Flachdach
1	161,8	163,7	162,2
6 u. 7	174,0	176,9	175,5

Die aus dem Bestand abzuleitende Verhältnismäßigkeit wird auf die Gebiete WR 3 und 5 übertragen. Im WR 2 erfolgt davon abweichend eine modifizierte Übertragung, um den besonderen städtebaulichen Zielstellungen für diesen Bereich Rechnung zu tragen (s.u.).

Die so ermittelten Wandhöhen für Flachdächer sollen auch für Pultdächer gelten. Da ein Pultdach lediglich nur eine geneigte Dachseite aufweist, könnten bei Zulässigkeit der Wandhöhen für geneigte Dächer unerwünscht große Außenwandhöhen - ähnlich wie bei Flachdächern - entstehen.

Für das WR 4 wird keine Flachdach- bzw. Pultdachlösung vorgesehen, da es sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude mit geneigtem Dach handelt.

Die Höhenfestsetzungen ergeben sich aus dem Planeintrag und sind in Tabelle 4 wiedergegeben. Sofern sich Eigentümer für ein Flachdach oder Pultdach entscheiden, dürfen sie gegenüber einem geneigten Dach zwar höhere Wandhöhen errichten, müssen aber bei der absoluten Gebäudehöhe deutlich unter der Firsthöhe von geneigten Dächern zurückbleiben. Diese Verhältnismäßigkeit wurde wie oben beschrieben aus den bereits vorhandenen Flachdachhöhen im Verhältnis zu den Höhen der Gebäude mit geneigten Dächern abgeleitet.

Während des Planaufstellungsverfahrens war die vorgeschlagene maximal zulässige Höhe für Flachdächer innerhalb des WR 2 - auch auf Grund der Neubauabsichten auf dem Grundstück Lützelsachsener Straße 38 - Gegenstand von Diskussionen in der Öffentlichkeit. Es wurde auch an Hand der zum Zeitpunkt der Offenlage vorliegenden Planentwürfe beschlossen, dass Flachdächer innerhalb des WR 2 nicht höher als 8 m über dem Straßenniveau der Lützelsachsener Straße in diesem Bereich zulässig sein sollen. Größere Höhen würden nach Ansicht der Stadt Weinheim (Beschluss des Ausschusses für Technik und Umwelt) nicht im Einklang mit der städtebaulichen Gestaltung und Prägung des Straßenraums stehen. Daraus ergibt sich eine maximal zulässige Höhe von 168,7 m über NN und entspricht somit der oben abgeleiteten Verhältnismäßigkeit.

Ein Dachaufbau als zusätzliches separates Dachgeschoss, ausgehend von der Traufhöhe ist damit nicht möglich. So wird zum einen dem bereits im Bestand manifestierten individuellen Gestaltungswillen der Bauherren entsprochen, gleichzeitig wird eine den städtebaulichen Zielen dieses Bebauungsplans widersprechende unangepasste Höhenentwicklung wirksam vermieden.

Tabelle 4: Höhenfestsetzungen in m über NN (maximale Höhe ab mittlerem Straßenniveau)

WR	Wandhöhe bei geneigten Dächern (Traufhöhe)	Firsthöhe	Wandhöhe bei Flach- und Pultdächern
1	162,0 (7,8)	164,0 (9,8)	163,0 (8,8)
2	168,0 (7,3)	173,0 (12,3)	168,7 (8,0)
3	165,0 (7,0)	167,0 (9,0)	166,0 (8,0)
4	171,0 (10,3)	175,0 (14,3)	-
5	169,0 (8,3)	174,0 (13,3)	171,0 (10,3)
6 u. 7	175,0 (5,8)	178,0 (8,8)	177,0 (7,8)

Zur eindeutigen Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhen in Bezug auf die umgebenden vorhandenen Nutzungen werden die Höhen der baulichen Anlagen als maximale Wandhöhe bei Flachdächern bzw. Wand- und Firsthöhe in Metern über Normalnull festgesetzt. Es sollen keine Gebäudehöhen in Abhängigkeit zum Gelände definiert werden, da die Geländehöhen innerhalb des Geltungsbereichs verändert werden können und immer neue untere Bezugs-

höhen zu definieren wären. Die Höhen sollen deshalb Bezug auf Normalnull über dem Meeresspiegel (m ü. NN) nehmen.

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches steigt von Westen nach Osten um bis zu ca. 15 m an. Eine Differenzierung der Gebäudehöhen entlang der Telemannstraße, der Lützelsachsener Straße sowie der Weinbergstraße ist somit erforderlich. Innerhalb der betroffenen Straßenabschnitte dagegen verläuft das Gelände relativ eben, sodass eine hier einheitliche Höhenfestsetzung sinnvoll und praktikabel ist. Eine individuelle Festsetzung von Gebäudehöhen mit der Folge einer nicht einheitlichen, abgestaffelten Gebäudehöhe für einzelne Grundstücke entlang eines Straßenzuges wird hingegen nicht als sinnvoll erachtet.

Als Wandhöhe i.S.d. § 5 Abs. 4 LBO BW gilt der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand. Als Firsthöhe gilt der höchste Punkt eines geneigten Daches.

Die festgesetzte Wandhöhe für Flächdächer und Pultdächer ist durchgängig einzuhalten.

4.2.3. Zahl der Vollgeschosse

Die festgesetzten Höhen wurden an den bereits vorhandenen Bestandhöhen orientiert. Durch die festgesetzten Gebäudehöhen entsteht jedoch die Situation, dass eine dreigeschossige Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs möglich wäre, die bisher im Gebiet untypisch ist und insofern den städtebaulichen Zielstellungen nicht entspricht. Auf Grund dessen sind im gesamten Geltungsbereich lediglich maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Eine untypische Ausprägung von drei Vollgeschossen – ob nun im Bereich des Unter- oder des obersten Geschosses – ist damit unzulässig.

4.3. Bauweise

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet eine offene Bauweise fest, d.h. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Diese Festsetzung ist erforderlich, um die bestehende Baustruktur zu sichern.

Bis auf das Grundstück Lützelsachsener Straße 36 sind alle Grundstücke in einer offenen Bauweise bebaut. Das Grundstück Lützelsachsener Straße 36 dagegen in einer, nach heutiger Rechtslage, abweichenden Bauweise, da an eine seitliche Grundstücksgrenze angebaut wurde. Zur Zeit der Baugenehmigung war dieser in den Abstandsflächen errichtete Gebäudeteil (unterkellerte Garage mit Nebenräumen) zwar zulässig, da eine Garage mit Nebenräumen in den Abstandsflächen gemäß den damaligen Regelungen privilegiert war. Die Regelungen zur Zulässigkeit von Garagen in den Abstandsflächen wurde mit der Novellierung der LBO BW aus dem Jahr 2010 dahingehend geändert, dass eine Privilegierung "nicht für Garagen mit Nebenräumen, z.B. Abstell- Geräte- und Werkzeugräume gilt, da die Vorschrift anders als § 6 Abs. 2 S. 2 LBO 1995 - für diese Räume keine Sonderregelung mehr enthält. Garagen mit Nebenräumen können deshalb nur als Gebäude ohne Aufenthaltsräume von den Erleichterungen der Vorschrift partizipieren, allerdings mit dem Nachteil, dass hier das Privileg auf Gebäude begrenzt ist und Gebäudeteile nicht begünstigt werden." (Landesbauordnung für Baden-Württemberg, Kommentar Sauter, 3. Auflage, Rd-Nr. 15 zu § 6 LBO). Vor diesem Hintergrund wäre der Gebäudeteil nach heutiger Rechtslage nicht mehr in den Ab-

standsflächen zulässig und gilt somit nicht als offene Bauweise. Dieser Umstand gilt aber unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans, da er auf einer Änderung der LBO zurückzuführen ist, auf die § 22 BauNVO Bezug nimmt.

Eine gebietsübergreifende Festsetzung einer abweichenden Bauweise ist aus städtebaulicher Sicht nicht vertretbar, da eine einseitige Grenzbebauung nicht dem Charakter des Gebietes entsprechen würde. Eine Regelung für Einzelgrundstücke ist nicht sinnvoll, da ein Bebauungsplan insgesamt die Bebaubarkeit abstrakt-generell regelt, individuelle Lösungen sind zu vermeiden, zudem soll die bestehende offene Bebauungsstruktur nicht überformt werden.

4.4. Hausform

In den Baugebieten sind grundsätzlich nur Einzelhäuser zulässig. Die bereits bestehenden Doppelhäuser sind als Ausnahme zulässig. Die Festsetzung verfolgt das Ziel, die bestehende Baustruktur aus Ein- und Zweifamilienhäusern zu sichern und eine gebietsunverträgliche bauliche Verdichtung z.B. durch Hausgruppen zu verhindern.

Mit dem Ausnahmeverbehalt für Doppelhäuser ist sichergestellt, dass eine Überprägung des Gebiets durch Doppelhäuser nicht erfolgen kann. Gleichzeitig kann der besonderen Bestandssituation und ggf. auftretenden Härtefällen Rechnung getragen werden.

4.5. Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen

Mit Baugrenzen wird definiert, an welcher Stelle auf dem Grundstück Gebäude zulässig sind. Auf diese Weise werden die zusammenhängenden privaten Grünflächen insbesondere in den rückwärtigen Grundstücksteilen vor einer Bebauung geschützt.

Die Baugrenzen sind durch den aktuell vorhandenen baulichen Bestand vorgegeben. Die vorderen Baugrenzen werden dementsprechend in einer Entfernung von 3 m entlang der Weinbergstraße und der Telemannstraße und von 5 m entlang der Lützelsachsener Straße zur vorderen Grundstücksgrenze festgesetzt.

Auch die hinteren Baugrenzen werden eng am Bestand orientiert, so ergeben sich innerhalb des Plangebiets Bebauungstiefen zwischen 21 und 29 m.

Die hintere Baugrenze des Baufensters westlich der Lützelsachsener Straße (WR 2) verläuft im Gegensatz zu den Baugrenzen der anderen Gebietsteile nicht parallel zum Straßenverlauf, da ansonsten entweder im nördlichen Bereich (Grundstücke Lützelsachsener Straße 26 bis 32) eine Ausnutzung weit über den Bestand bis tief in die hinteren Grundstücksbereiche möglich wäre oder im südlichen Bereich (Lützelsachsener Straße 36 und 38) die bestehenden Baurechte beschnitten werden. Beide Varianten sind aus städtebaulicher Sicht nicht zu vertreten und widersprechen der Bestandssituation, so dass sich hier ein konischer Verlauf des Baufensters gemäß der derzeitigen baulichen Ausnutzung ergibt. Auch vor dem Hintergrund, dass bereits die Grundstücke Richtung Süden deutlich tiefer werden (so variieren hier die Grundstückstiefen zwischen 30 m im Bereich Lützelsachsener Straße 26 und 47 m im Bereich Lützelsachsener Straße 38), ist dies nachvollziehbar.

Durch die Geländeneigung entsteht für die Grundstücke westlich der Lützelsachsener Straße und westlich der Weinbergstraße die Situation, dass eine ebenerdige Terrassennutzung nur

möglich wird, wenn eine Geländeauffüllung in diesem Bereich stattfindet oder die Freibreichsnutzung über Treppen oder das Kellergeschoss erschlossen wird.

Da ein ebenerdiger Terrassenzugang im nachvollziehbaren Interesse der Bauherren liegt und städtebaulich als unproblematisch anzusehen ist, wird eine Überschreitung der hinteren Baugrenze um bis zu 5 m für Gebäudeteile (z.B. Kellergeschosse, unterkellerte Terrassen oder eingeschossige Anbauten) vorgesehen (siehe Systemskizze in Abbildung 2).

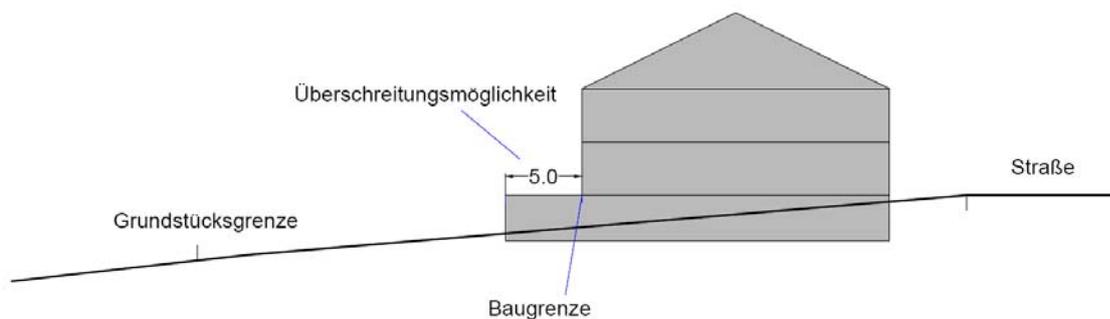


Abbildung 2: Systemskizze der Überschreitungsmöglichkeit der hinteren Baugrenze, ohne Maßstab

Dabei wird eine Höhe dieser Bauteile auf maximal 0,5 m über dem jeweiligen Straßenniveau beschränkt. Dies verhindert über das Erdgeschossniveau hinausgehende Gebäudeteile, mit denen die festgesetzte hintere Baugrenze konterkariert würde.

Für die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der Gebäudeteile, die die hintere Baugrenze um bis zu 5 m überschreiten dürfen, wurde bewusst keine generalisierte Höhe in m über NN festgesetzt. Hier soll grundstücksbezogen ein enger Bezug zur jeweiligen Topographie bestehen. Das Straßenniveau der Lützelsachsener Straße im Bereich des WR 2 sowie das der Weinbergstraße im Bereich des WR 6 unterliegt einem Höhenunterschied von ca. 0,7 m. In Relation zur zulässigen Höhe der Gebäudeteile von lediglich 0,5 m wäre eine Bezugnahme auf eine einheitliche NN-Höhe nicht sachgerecht. Im Gegensatz dazu ist eine einheitliche NN-Höhe für die Gebäudehöhen städtebaulich sinnvoll.

4.6. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Jeweils an einer seitlichen Grundstücksgrenze (Nachbargrenze) von Baugrundstücken sind von Anlagen gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 2 LBO BW ein Grenzabstand von mindestens 2,5 m einzuhalten. Unter diese Anlagen fallen Garagen, überdachte Stellplätze, Gewächshäuser sowie Gebäude ohne Aufenthaltsräume mit einer Wandhöhe bis 3 m und einer Wandfläche bis 25 m². Im Übrigen bleiben die Abstandsflächenregelungen des § 5 LBO BW sowie § 6 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 4 LBO BW unberührt. An der jeweiligen anderen seitlichen Nachbargrenze sind o.g. Anlagen gemäß den Bestimmungen des 6 LBO BW in den Abstandsflächen baulicher Anlagen sowie ohne eigene Abstandsflächen zulässig.

Somit soll unterbunden werden, dass durch gebäudeartige Nebenanlagen und Garagen bzw. überdachte Stellplätze (Carports) eine zweiseitige Grenzbebauung durch o.g. Anlagen, wie sie gemäß den Regelungen der Landesbauordnung und einer festgesetzten offenen Bauweise möglich wäre, ausgeschlossen wird. In Verbindung mit der Regelung des Ausschluss-

ses dieser Anlagen im Vorgartenbereich wird so eine offene Bebauungsstruktur mit Lücken zwischen den Gebäuden sichergestellt und die Möglichkeit einer Ausblicksbeziehung in die Ebene gewahrt. Nicht unter diese Regelung fallen z.B. Mauern, Zäune sowie sonstige Nebenanlagen, die keine Gebäude sind.

4.7. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und der vorderen Baugrenze (Vorgartenbereich) sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen, sofern sie Gebäude sind, nicht zulässig. Gebäude sind gemäß § 2 Abs. 2 LBO BW selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen. Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Somit soll der Vorgartenbereich von einer städtebaulich maßgebend in Erscheinung tretenden Bebauung, wie es sich bereits aus dem Bestand ergibt, freigehalten werden, um den Charakter und die Proportionen des Straßenraums zu erhalten.

4.8. Mindestgröße der Baugrundstücke

Die beschriebene Gliederung des Plangebiets in unterschiedlich geprägte Zonen führt zu unterschiedlich festzusetzenden Mindestgrundstücksgrößen für die vorgesehenen Baugebietsteile.

Ziel dieser Festsetzung ist es, die vorhandenen großzügig geschnittenen Grundstücke vor allem der Gebiete WR 2 und WR 6 zu sichern, um vor allem eine Überprägung durch kleinteilige Grundstücksstrukturen zu verhindern.

Die Grundstückgrößen wurden nach Betrachtung der bestehenden Struktur eng an den Bestand angepasst. Die Mindestgrundstücksgrößen ergeben sich hierbei aus den geringsten Grundstückgrößen, die jeweils in den einzelnen Baugebietsteilen vorhanden sind. Eine Festsetzung von Mindestgrößen über die bestehenden Grundstückgrößen hinaus ist städtebaulich nicht zu vertreten, da dies ein Eingriff in die Eigentumsrechte bedeuten würde. (Vergleiche BVerwG, NVwZ 1993, 360: "Der einzelne Grundstückseigentümer kann durch die Festsetzung einer Mindestgröße gehindert sein, sein unter der festgesetzten Größe liegendes Grundstück überhaupt baulich zu nutzen. Die Festsetzung hat in diesem Falle die tatsächliche Wirkung eines Bauverbots. Der Eigentümer ist darauf angewiesen, die bauliche und planungsgerechte Nutzbarkeit seines Grundstücks erst im Zusammenwirken mit anderen Grundeigentümern herzustellen").

Daraus resultieren Mindestgrundstücksgrößen von 450 m² in WR 1 und WR 3 sowie für die Grundstücke der in WR 2 ausnahmsweise zulässigen Doppelhäuser. In WR 2 und 4 müssen Grundstücke mindestens eine Größe von 750 m², in WR 5 und 7 von 600 m² aufweisen, wobei für die ausnahmsweise zulässigen Doppelhäuser in WR 5 eine Mindestgrundstücksgröße von 300 m² gilt. In WR 6 wurde die Mindestgrundstücksgröße von 1.000 m² festgesetzt, um hier die Bebauungsstruktur nicht zu überformen. Bei einer Reduzierung der Mindestgrundstücksgrößen wären hier sehr schmale und lange Grundstücke zulässig, die nicht der Gebietsstruktur entsprechen würden.

4.9. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Erhaltung der bisherigen Gebietscharakteristik, die von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt ist, wurde die Zahl der Wohneinheiten im gesamten Geltungsbereich auf maximal 2 pro Gebäude beschränkt. Damit wird nicht nur die bauliche Ausprägung bestimmt, auch hinsichtlich der Dichte und der entsprechenden Einwohner- und Kfz-Anzahl erfolgt auf diese Weise eine Steuerung. So besteht innerhalb der überbaubaren Flächen bereits heute eine Anzahl von Gebäuden, die für eine Beurteilung nach § 34 BauGB bei neuen Bauvorhaben einen weiten Spielraum vorgeben. Es wäre nicht auszuschließen, dass neue Bauvorhaben unter Ausnutzung dieses Spielraums Geschosswohnungsbau mit einer deutlich höheren Wohnungsanzahl errichtet wird, welcher dann in der Summe den Gebietscharakter und die bisherige Struktur verändern.

Bei den ausnahmsweise zulässigen Doppelhäusern in WR 5 ist nur eine Wohneinheit pro Gebäude zulässig, da diese eine relativ geringe Grundstücksgröße aufweisen und ein Unterlaufen der Regelung durch den Bau von Doppelhäusern vermieden werden soll.

4.10. Verkehrsflächen

Die Festsetzung der Verkehrsflächen beschränkt sich auf die Bestandsdarstellung der Lützelsachsener Straße. Änderungen sind im räumlichen Geltungsbereich nicht erforderlich.

5. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Um den offenen Siedlungscharakter des Plangebietes zu erhalten, wurden auf Grundlage von § 74 Abs. 1 LBO örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet definiert.

5.1. Einfriedungen

Festsetzt ist eine Höhenbeschränkung der Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO BW von maximal 1,5 m über dem jeweiligen Straßenniveau. Auch wenn im Bestand bereits teilweise Einfriedungen über diese Höhe hinaus bestehen, ist eine Beschränkung der Höhe für das Erscheinungsbild sowie für den Erhalt eines offenen Gebietscharakters sinnvoll. Bei einer Höhe von 1,5 m bleibt gewährleistet, dass ein Erwachsener über die Einfriedung hinwegsehen kann, dahinterliegende Gebäude und Grundstücksbegrünungen bleiben sichtbar. Ein „Einmauerungseffekt“ wird auf diese Weise vermieden. Für die bereits bestehenden Einfriedungen über einer Höhe von 1,5 m besteht Bestandschutz.

Die zulässigen Höhen von Einfriedungen und Hecken entlang Nachbargrenzen regelt das Nachbarrechtsgesetz (NRG BW). Hiernach sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,5 m auf der Nachbargrenze zulässig. Gegenüber den Nachbargrundstücken ist ein Grenzabstand entsprechend der Mehrhöhe einzuhalten, die über 1,5 m hinausgehen. Eine weitergehende Regelung im Bebauungsplan ist somit nicht notwendig.

6. Nachrichtliche Übernahmen

6.1. Kulturdenkmale Lützelsachsener Straße 26, 28 und 40

Die Anwesen Lützelsachsener Straße 26, 28 sowie 40 sind in der Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg geführt. Bei den Anwesen Lützelsachsener Straße 26 und 28 handelt es sich um ein Doppelhaus (zweigeschossiger traufständiger Putzbau, Walmdach, Stabgeländer über Kunststeinsockel, 1927 nach Plänen von A. Eberhardt erbaut) mit umzäunten Vorgärten.

Das Anwesen Lützelsachsener Straße 40 wird als Villa (zweigeschossiger Ziegelbau, Mittelrisalit, Krüppelwalmdach, 1897 nach Plänen des Architekten Rh. Schlachter für A. Geber errichtet) mit zwei Nebenstellen und zugehörigen Grünflächen in der Denkmalliste geführt.

Denkmäler nach Landesrecht sollen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden. Damit sollen die Zusammenhänge zu anderen Regelungen vermittelt werden, die für den Vollzug des Bebauungsplans von Bedeutung sind. Die nachrichtliche Übernahme entfaltet dabei keine eigenständige Rechtswirkung.

6.2. Kulturdenkmale Wüstung "Hege"

Das Plangebiet im Teilbereich westlich der Lützelsachsener Straße (Flurstücke Nr. 11092, 11093, 11094, 11095, 11099, 11100, 11101, 11102, 11103, 1776/1, 1776, 11098, 11097, 11097/1, 11096, 1710, 1709, 1709/2 sowie das Flurstück Nr. 11552 (Lützelsachsener Straße) teilweise) überschneidet sich mit den vermuteten östlichen Ausläufern der mittelalterlichen Wüstung "Hege". Im Bereich westlich der Lützelsachsener Straße - insbesondere auf den bislang un bebauten Grundstücken - ist daher mit der Existenz archäologischer Befunde zu rechnen. Dabei handelt es sich um Kulturdenkmale im Sinne des § 2 DSchG. Gemäß der §§ 7 und 8 DSchG bedürfen Eingriffe in die Denkmalsubstanz einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Bei Bauvorhaben im genannten Bereich wäre im Einzelfall zu prüfen, ob archäologische Befunde betroffen sind. Seitens der Archäologischen Denkmalpflege im Regierungspräsidium Karlsruhe kann einer Bebauung des Geländes und der damit einhergehenden Zerstörung der genannten Siedlungsbefunde nur zugestimmt werden, wenn die Möglichkeit zur archäologischen Ausgrabung und Dokumentation der Befunde eingeräumt wird. Die Kosten archäologischer Ausgrabungen gehen zu Lasten des Bauherren.

Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 26, umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Referat 26 vereinbart wird. (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG).

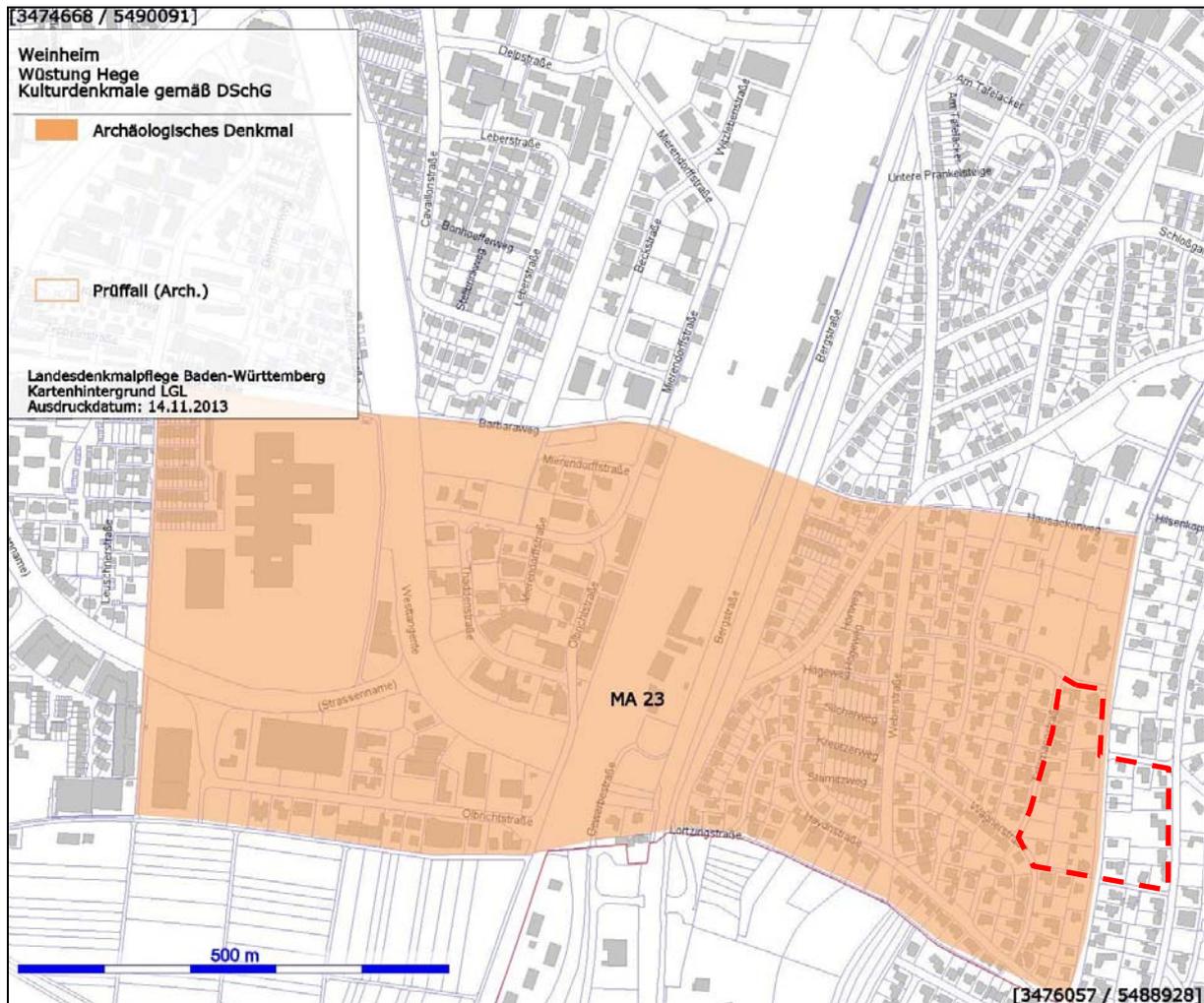


Abbildung 3: Abgrenzung der Wüstung "Hege" mit Umrandung des Geltungsbereiches des Bauungsplanes Nr. 1/01-13 (Quelle: Regierungspräsidium Karlsruhe)

7. Umsetzung der Planung

7.1. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.