

BEGRÜNDUNG

**zum Bebauungsplan Nr. 1/01-11
mit örtlichen Bauvorschriften für den Bereich
„Zwischen Friedrich-Ebert-Ring und
Konrad-Adenauer-Straße“**

Stand 20.10.2011

Inhalt

1. RAHMENBEDINGUNGEN	2
1.1. Anlass und Erfordernis der Planung	2
1.2. Ziele und Zwecke der Planung	4
1.3. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.4. Übergeordnete Planungen	6
1.5. Verfahren	6
2. PLANUNGSKONZEPTION UND AUSWIRKUNGEN	8
2.1. Grundzüge der Planung	8
2.2. Städtebauliches Konzept	8
2.3. Verkehrliche Erschließung	8
2.4. Grün- und Freiflächen	9
2.5. Ver- und Entsorgung	9
3. UMWELTBELANGE.....	9
4. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	10
4.1. Art der baulichen Nutzung	10
4.2. Maß der baulichen Nutzung	10
4.3.1. Baugrenzen	10
4.3.2. Grundflächenzahl	11
4.3.3. Höhe baulicher Anlagen	11
4.3. Bauweise	12
4.4. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	12
4.5. Leitungsrechte	12
5. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN	13
5.1. Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen - Freiflächen	13
5.2. Einfriedungen	13
5.3. Stellplatzverpflichtung	13
6. UMSETZUNG DER PLANUNG	14
6.1. Altablagerungen oder Bodenverunreinigungen	14
6.2. Bodenordnung	14
6.3. Kosten der Planung	14
6.4. Städtebauliche Daten	14

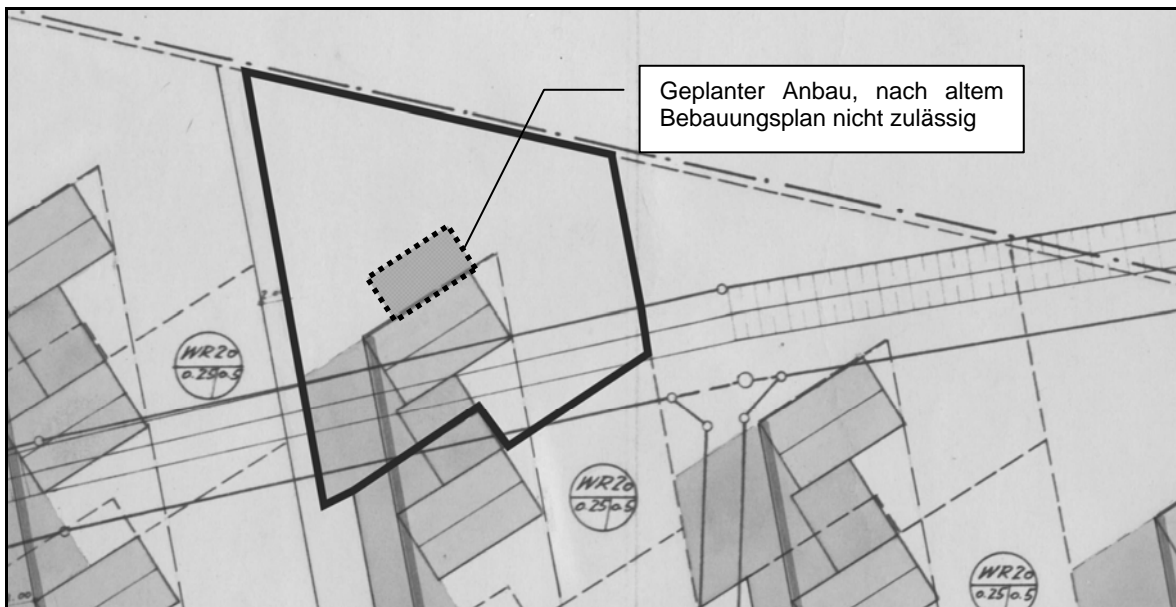
1. Rahmenbedingungen

1.1. Anlass und Erfordernis der Planung

Ein Bauherr ist an die Stadt mit dem Wunsch herangetreten, auf seinem Grundstück einen Anbau an das bestehende Wohngebäude, Friedrich-Ebert-Ring Nr. 215 (Flurstück Nr. 12290) zu errichten.

Für den Bereich wurde in den Jahren 1963/ 1964 der Bebauungsplan Nr. 47 für das Gebiet der „Wohnsiedlung Kuhweid - Allmendäcker“ aufgestellt. Der Bebauungsplan setzte u. a. für das betreffende Grundstück ein reines Wohngebiet mit sehr engen Baulinien bzw. Baugrenzen fest (vgl. Abbildung 1:). Der geplante Anbau wäre in diesem Rahmen bauplanungsrechtlich nicht zulässig gewesen.

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 47 für den Bereich „Kuhweid-Allmendäcker“



Quelle: Amt für Stadtentwicklung, Ohne Maßstab

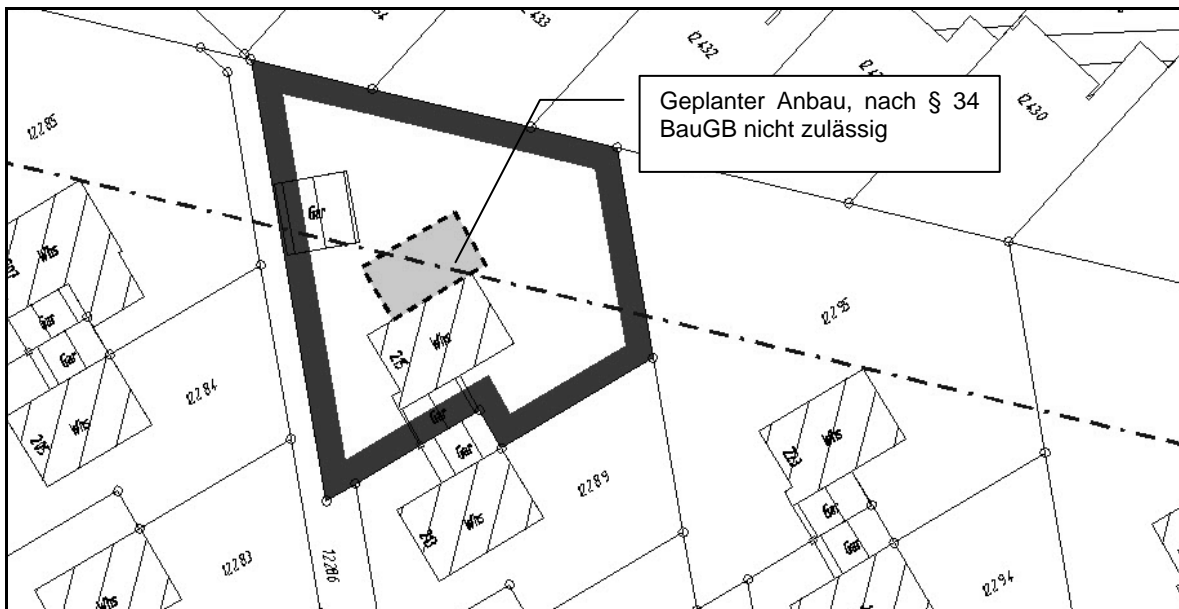
Im Jahre 2000 stellte das Verwaltungsgericht Karlsruhe im Zuge eines Rechtsstreitverfahrens in der Baurechtssache Dubil ./ Stadt Weinheim (wg. versagter Baugenehmigung in einem anderen Teilbereich des Bebauungsplanes) mehrere Wirksamkeitsmängel am Bebauungsplanes Nr. 47 fest (Beschluss vom 6.9.2000, Az. 10 K 168/10). Das Verwaltungsgericht kam im Ergebnis zu der Auffassung, dass § 34 BauGB hätte angewandt werden müssen, da

„der Bebauungsplan „Kuhweide-Allmendäcker aus dem Jahr 1963 in der der Kammer vorliegenden Fassung des Regierungspräsidiums Karlsruhe mehrere Wirksamkeitsmängel aufweist. Es fehlt zunächst ein Ausfertigungsvermerk, der im vorliegenden Fall auch nicht durch entsprechende Gemeinderatsprotokolle ersetzt werden kann [...], und der Bebauungsplan ist durch das Regierungspräsidium Karlsruhe auch lediglich mit Auflagen genehmigt worden, ohne das ersichtlich ist, dass der Gemeinderat [...] einen entsprechenden „Beitrittsbeschluss“ gefasst hat.“

Da diese Mängel erst im Zuge des Gerichtsverfahrens aufgedeckt wurden, ging die Verwaltung bis 2000 davon aus, dass der Bebauungsplan Nr. 47 anzuwenden sei. Seitdem wird von der Baugenehmigungsbehörde für die Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet jedoch nicht mehr § 30 BauGB sondern § 34 BauGB herangezogen.

Aufgrund der sehr restriktiven Planung und der in der Vergangenheit konsequenten Umsetzung und Anwendung des Bebauungsplanes ist die tatsächlich entstandene Bebauung sehr einheitlich und der für die Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB heranzuziehende Rahmen der umgebenden Bebauung daher entsprechend sehr eng. In diesem speziellen Fall entspricht der Rahmen des § 34 BauGB nahezu den Festlegungen des Bebauungsplanes. Die Verwaltung hält diesen Rahmen daher zur weiteren Steuerung der städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich grundsätzlich für vollkommen ausreichend.

Abbildung 2: Kataster (2011), ergänzt um die hintere faktische Baugrenze (gestrichelt)



Quelle: Amt für Stadtentwicklung, Ohne Maßstab

Bestes Beispiel hierfür ist der vom Bauherrn gewünschte Anbau. Denn dieses Bauvorhaben fügt sich auch nach § 34 BauGB bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche nicht in den vorhandenen Rahmen der Umgebungsbebauung ein, da es die entlang der Baukörper auf den Grundstücken Flurstücke Nummern 12275, 12280, 12285, 12290, 12295 und 12300 zu ziehende faktische rückwärtige Baugrenze überschreitet (vgl. Abbildung 2).

Die faktischen Baugrenzen bestimmen sich aus dem in der Umgebung tatsächlich gebauten Bestand. Im hinteren Grundstücksbereich befindet sich auf dem Baugrundstück selbst lediglich eine Doppelgarage, die als Nebengebäude jedoch nicht für die Bestimmung der faktischen Baugrenzen der Hauptbaukörper heranzuziehen ist.

Der Bauantrag (BGV/010/0210) vom 02.09.2010 für den geplanten Anbau wurde daher vom Amt für Bauordnung und Denkmalschutz abgelehnt. Der Bauantrag hätte im Übrigen auch bei Anwendung des Bebauungsplanes Nr. 47 abgelehnt werden müssen.

Die Stadt Weinheim begrüßt das beantragte Bauvorhaben unter dem Aspekt der maßvollen Innenentwicklung und hält eine behutsame Nachverdichtung durch geringfügige Anbauten auch auf den benachbarten Grundstücke an den Enden der Wohnstichwege in dieser besonderen städtebaulichen Situation für sinnvoll.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Realisierung der Planung hat daher der Ausschuss für Technik und Umwelt der Stadt Weinheim die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

1.2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt die Stadt Weinheim das Ziel, eine moderate, dem Umfeld angemessene Nachverdichtung planungsrechtlich zu zulassen. Maßstab ist dabei das konkrete beantragte Bauvorhaben.

Die Baufelder werden maßvoll nach Norden erweitert, so dass zwar Anbauten jedoch keine zusätzlichen, eigenständigen Gebäude zulässig sind. Darüber hinaus gehende Nachverdichtungsmöglichkeiten z. B. durch Dachaufstockungen oder zusätzliche Wohngebäude werden bewusst nicht zugelassen, um einerseits den Charakter des Gebietes mit einem hohen Anteil privater Frei- und Grünflächen zu erhalten und andererseits die bestehenden Wohnwege nicht durch zusätzliche Verkehre zu belasten.

Gleichzeitig nimmt die Planung die bestehenden Baufluchten und die Maßstäblichkeit der bereits entstandenen umgebenden Gebäude auf und sichert diese soweit erforderlich. Damit soll abschließend der Rahmen des städtebaulich noch verträglichen Maßes der Nachverdichtung festgesetzt und so die Struktur im Plangebiet gesichert werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die benachbarten Grundstücke an den Enden der Wohnstichwege. Für alle gleich gelagerten Fälle im Umfeld des geplanten Vorhabens kann so klare wie abschließende Regelung hinsichtlich der baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke für alle geschaffen werden..

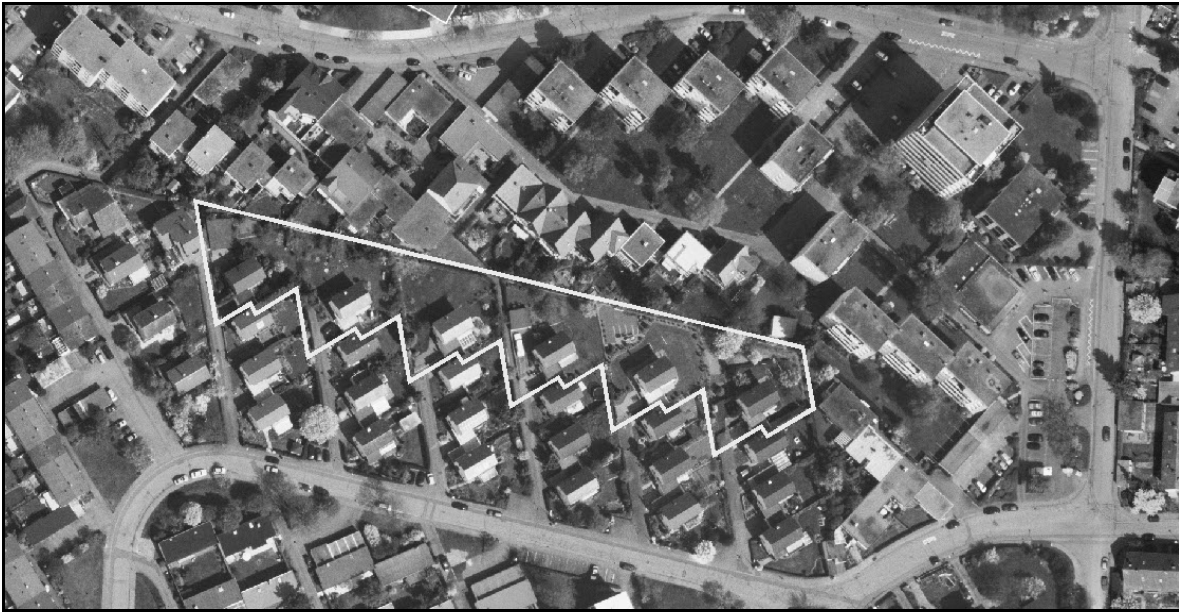
1.3. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Weinheimer Weststadt zwischen der Konrad-Adenauer-Straße im Norden und dem Friedrich-Ebert-Ring im Süden (vgl. Abbildung 3). Die umgebenden Flächen sind Wohnbaugrundstücke bzw. öffentliche Verkehrsflächen.

Der ca. 0,5 ha große Geltungsbereich umfaßt:

- vollständig die privaten Wohnbaugrundstücke der Gemarkung Weinheim mit den Flurstücksnummern 12275; 12280, 12285, 12290, 12295 und 12300 sowie
- eine ca. 75 m² große Teilfläche des städtischen Flurstücks-Nr. 12286 (öffentlicher Fußweg).

Abbildung 3: Luftbild (2009) mit Plangebiet

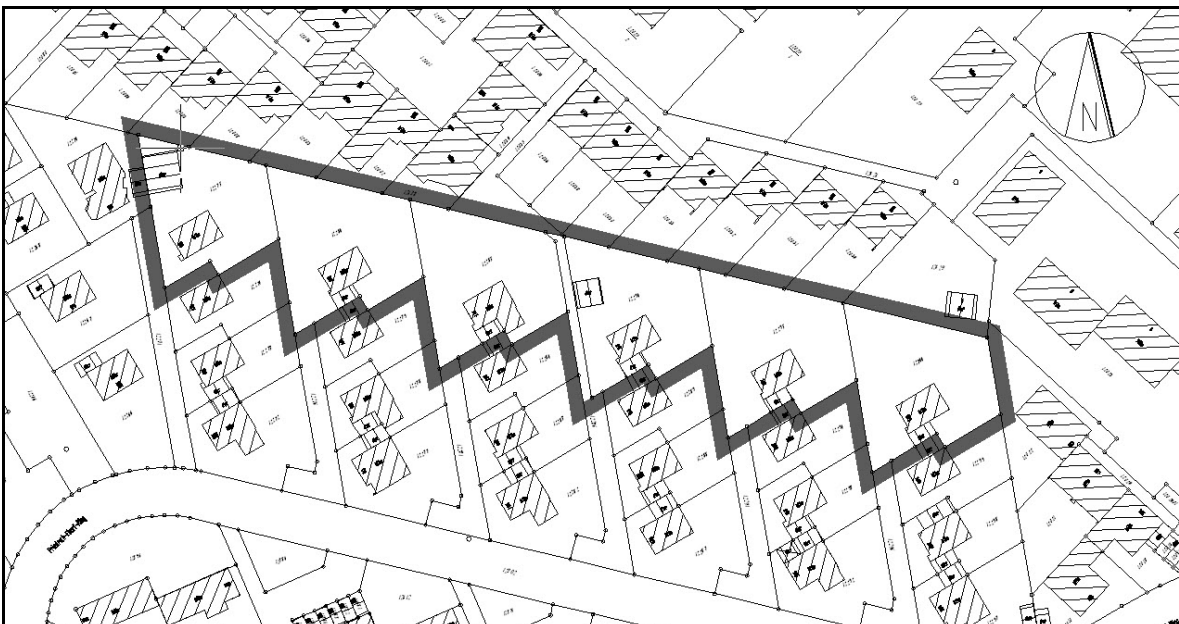


Quelle: Amt für Stadtentwicklung, Ohne Maßstab

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

- Im Süden von den Grundstücksgrenzen der Flst.-Nrn. 12273, 12274, 12276, 12278, 12279, 12281, 12283, 12284, 12286, 12288, 12289, 12291, 12293, 12294, 12296 und 12299;
- Im Westen von der Grundstücksgrenze der Flst.-Nrn. 12270 und 12271;
- Im Norden von der Grundstücksgrenze der Flst.-Nrn. 12429, 12430, 12431, 12432, 12433, 12434, 12437, 12438, 12442, 12443, 12445, 12448 sowie
- im Osten durch die Grundstücksgrenze des Flst.-Nr 12422.

Abbildung 4: Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Quelle: Amt für Stadtentwicklung, Ohne Maßstab

1.4. Übergeordnete Planungen

Das Plangebiet liegt entsprechend den Darstellungen des Regionalplans Unterer Neckar 1994 innerhalb einer Siedlungsfläche Wohnen. Die angestrebte Entwicklung entspricht insofern den Vorgaben der Regionalplanung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan 2004 als Wohnbaufläche dargestellt und damit aus dem FNP entwickelt.

1.5. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1-01-11 für den Bereich „Zwischen Friedrich-Ebert-Ring und Konrad-Adenauer-Straße“ 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 dienen. Hier soll das bereits bebaute Grundstück durch einen Anbau nachverdichtet werden. Es handelt sich folglich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist rund 5.557 m² groß. Es werden keine anderen Bebauungspläne in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,25 sind insgesamt rund 1.370 m² Grundfläche zulässig. Die mögliche zulässige Grundfläche bleibt damit unter dem Schwellenwert von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

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 unterschritten (Nr. 18.8. i.V. m. Nr. 18.7.2 der Anlage 1 zum UVPG).

Das nächstgelegene Schutzgebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung befindet sich mit dem FFH-Gebiet „Weschnitz, Bergstraße und Odenwald bei Weinheim“ Nr. 6417341 in ca. 2,5 km Entfernung nordöstlich des Plangebiets. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass durch die Planung die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck des Gebietes 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.

Des Weiteren wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

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

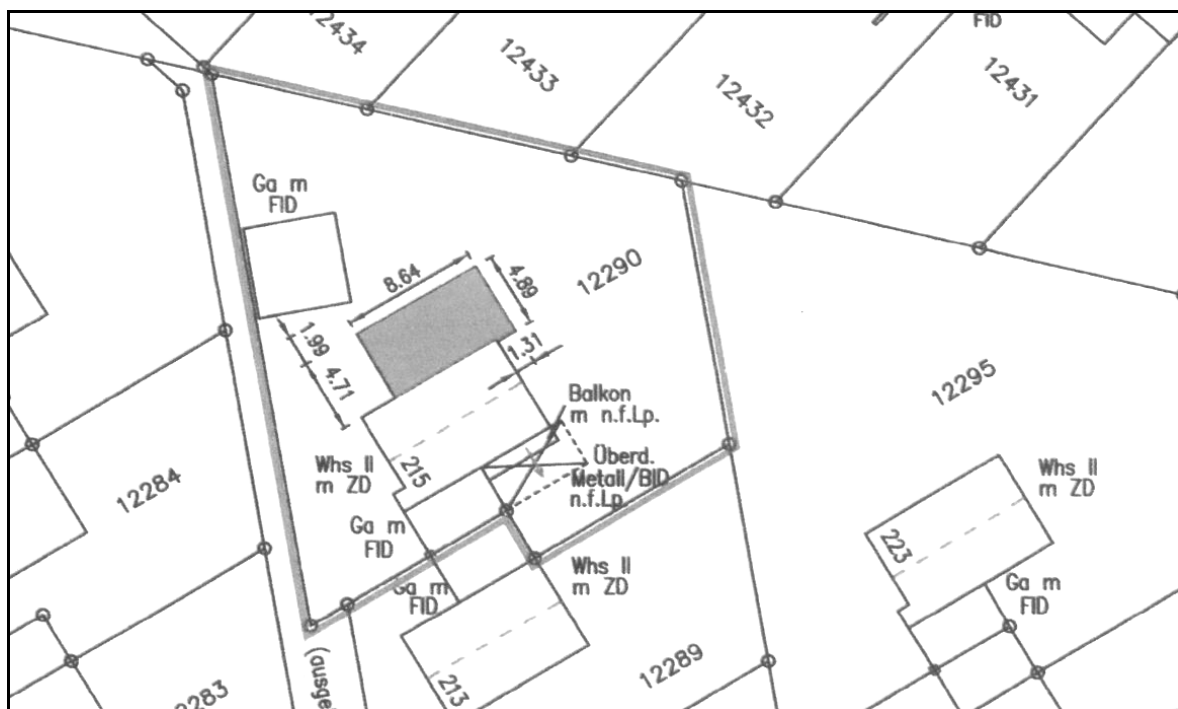
Planerisches Ziel ist es, auf den sechs Grundstücken an den Enden der Wohnstichwege eine moderate bauliche Nachverdichtung durch Anbauten zu ermöglichen. Grundzüge der Planung sind:

- Mit der Planung soll eine maßvolle bauliche Nachverdichtung für Anbauten an bestehende Wohngebäude planerisch ermöglicht werden.
- Gleichzeitig soll die bestehende städtebauliche Struktur des Gebietes (relativ kleine Einfamilienhäuser auf großen Grundstücken) erhalten und abschließend planungsrechtlich gesichert werden.

2.2. Städtebauliches Konzept

Das Städtebauliche Konzept sieht Erweiterungsmöglichkeiten für Anbauten nördlich der bestehenden Wohngebäude vor. Als Maßstab dient das beantragte Bauvorhaben zur Erweiterung des vorhandenen Gebäudes auf dem Flurstück Nr. 12290 (vgl. Abbildung 5).

Abbildung 5: Lageplan des beantragten Bauvorhabens



Quelle: Vermessungsingenieur Dirk Hechler 2011

2.3. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke im gesamten Plangebiet erfolgt über die bestehende öffentliche Ringstraße „Friedrich-Ebert-Ring“ und die davon abgehenden öffentlichen ca. 40 m langen Wohnstichwege. Stellplätze für Besucher finden sich an den Einmündungen der Wohnstichwege und entlang des Friedrich-Ebert-Rings.

Das Plangebiet wird in Nord-Südrichtung durch einen vorhandenen Fußweg geteilt. Dieser Weg dient u. a. als fußläufige Verbindung zwischen dem südlich gelegenen Wohngebiet „Friedrich-Ebert-Ring“ und den nördlich befindlichen öffentlichen Einrichtungen (Mehrgenerationenhaus, Kindertagesstätte usw.) an der Konrad-Adenauer-Straße.

Durch die geplante geringe Ausweitung der Baufenster nach Norden entstehen keine Baumöglichkeiten für zusätzliche Gebäude. Damit wird kein zusätzlicher Stellplatzbedarf ausgelöst und auch keine Anpassung der öffentlichen Erschließungsanlagen erforderlich.

2.4. Grün- und Freiflächen

Die Lage und Gestaltung der privaten Grün- und Freiflächen wird durch die Planung nicht verändert. Die bestehende Grünzäsur in Form großzügiger privater Gärten zwischen den Baugebieten „Friedrich-Ebert-Ring“ und Konrad-Adenauer-Straße“ bleibt bestehen.

Durch die geringfügige Verschiebung der Baugrenze nach Norden sind zwar zusätzliche Flächen überbaubar. In der Summe ist durch die Festsetzung der GRZ auf 0,25 jedoch nicht mehr überbaubare Fläche als im ursprünglichen Plankonzept vorgesehen. Eine weitergehende Nachverdichtung soll hier nicht erfolgen. Der Gebietscharakter mit einem großen Anteil privater Freiflächen bleibt erhalten.

2.5. Ver- und Entsorgung

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

3. Umweltbelange

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen und bebaut. Durch die Erweiterung der Baufenster bei gleichzeitiger Beibehaltung der ursprünglich geplanten GRZ von 0,25 können in geringfügigem Umfang zusätzliche Flächen versiegelt werden. Der insgesamt hohe Grünflächenanteil in dem Wohngebiet bleibt jedoch nahezu erhalten.

Es sind daher keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und in den umgebenden Bereichen besteht ausschließlich aus Wohngebäuden. Damit ist der Bereich faktisch als reines Wohngebiet zu beurteilen. Als Beurteilungsmaßstab für Zulässigkeit von Vorhaben hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist § 34 BauGB folglich ausreichend. Es besteht kein Erfordernis die Art der baulichen Nutzungen planungsrechtlich festzusetzen (Gebot der planerischen Zurückhaltung).

Da keine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt, ist der Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB einzustufen.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

4.3.1. Baugrenzen

Um die städtebaulich verträglichen Kubaturen der Gebäude sowie die hintere Begrenzung der Bebauung gegenüber den zusammenhängenden privaten Grünflächen genau zu definieren, werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt.

Die vordere und hintere Baugrenze sind durch den aktuell vorhandenen baulichen Bestand vorgegeben. Die Baugrenzen werden entsprechend des ursprünglichen Bebauungsplanes festgesetzt. Es entstehen Baufenster mit einer Bautiefe von 11,5 m.

Für die seitlichen (nördlichen) Baugrenzen stellt das geplante Bauvorhaben das geeignete Höchstmaß für die städtebaulich noch verträgliche Nachverdichtung dar. Von den bestehenden nordwestlichen Gebäudeseiten wird die nordwestliche Baugrenze um 6 Meter parallel verschoben festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird ein ausreichender Spielraum für Anbauten auf allen Grundstücken im Plangebiet ermöglicht.

Die Baumöglichkeiten werden durch die Festsetzung der geplanten Baugrenzen gegenüber dem bisherigen Stand nach § 34 BauGB um rund 35 m² geringfügig erweitert.

Die geplanten Baufelderweiterungen befinden südlich einer Linie, die rund 6 m parallel verschoben zur heutigen faktischen Baugrenze liegt. Damit bilden die künftig möglichen nördlichsten Gebäudeecken nahezu eine Linie mit der nördlichsten Ecke des Gebäudes Friedrich-Ebert-Ring Nr. 238 (Flurstück Nr. 12422, östlich an den Geltungsbereich angrenzend).

Die festgesetzten Baugrenzen sollen ein Mindestmaß an städtebaulicher Ordnung hinsichtlich der Gebäudefluchten und hinsichtlich der Bereiche, die von der Bebauung freizuhalten sind, gewährleisten.

Die festgesetzten Baugrenzen lassen in Verbindung mit der Grundflächenzahl in der Summe maximal rund 196 m² überbaubare Grundfläche je Baugrundstück zu. Innerhalb dieses Rahmens sind sinnvolle Anbauten an die bestehenden Gebäude möglich.

4.3.2. Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,25 festgesetzt. Der ursprüngliche Bebauungsplan sah für diesen Bereich ebenfalls eine GRZ von 0,25 und eine GFZ von 0,5 vor.

Die GRZ von 0,25 erlaubt eine adäquate Grundstücksausnutzung und sichert zusammen mit der Definition der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen eine maßvolle Bebauung und Nachverdichtung.

Mit dieser Festsetzung wird außerdem gewährleistet, dass ein der umgebenden Bebauung entsprechendes durchgrüntes und aufgelockertes Baugebiet erhalten bleibt. In Kombination mit der Festsetzung der Baugrenzen und der Bauweise ist zudem sichergestellt, dass keine zusätzlichen Wohngebäude entstehen können. Eine übermäßige Verdichtung des Plangebietes mit negativen Folgen für die Verkehrs- und Erschließungssysteme wird so vermieden.

4.3.3. Höhe baulicher Anlagen

Für eine Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen ist die Bebauung an den Wohnstichwegen zum Friedrich-Ebert-Ring maßgeblich. Die Gebäude dort weisen alle die gleiche Höhe auf (Siehe Abbildung 6), da das ursprüngliche Baukonzept konsequent umgesetzt wurde.

Abbildung 6: Gebäudehöhen im nördlichen Teil des Baugebietes Friedrich-Ebert-Ring



Quelle: Amt für Stadtentwicklung Juni 2011

Die sich nördlich anschließende teilweise höhere Bebauung entlang der Konrad-Adenauer-Straße ist zwar Teil der näheren Umgebung. Aufgrund der einheitlichen Gebäudehöhen im Bereich des Friedrich-Ebert-Rings hat sie aber nicht die Kraft die nähere Umgebung zu prägen. Sie ist auch deshalb nicht maßstabsprägend, da die beiden Baugebiete durch eine Grünstreifen räumlich getrennt sind.

Der im Rahmen von § 34 BauGB vorhandene Rahmen kann anhand der einheitlichen Höhen der Bestandsgebäude eindeutig bestimmt werden und stellt das planerisch gewollte Maximum dar. Die Festsetzung der konkreten Höhe der baulichen Anlagen ist folglich

nicht erforderlich, da in diesem Bereich § 34 BauGB als Beurteilungsgrundlage für die Zulässigkeit von Bauvorhaben ausreichend ist (Gebot der planerischen Zurückhaltung).

4.3. Bauweise

Die Bebauung des Gebietes ist als aufgelockerte Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern geplant. Diese Bauweise ist auch im angrenzenden südlichen Baugebiet vorherrschend. Als Bauweise wird eine offene Bauweise in Form von Einzelhäusern festgesetzt.

Die Festsetzung verfolgt das städtebauliche Ziel, die bestehende Baustruktur zu sichern. In Kombination mit der GRZ und der Festsetzung der Baugrenzen ist sichergestellt, dass keine zusätzlichen Wohngebäude entstehen können.

4.4. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Rad- und Fußweg – wird der bestehende Rad- und Fußweg festgesetzt. Der Weg hat eine Breite von 2,00 m und eine Länge von rund 35 m. Mit dieser Festsetzung wird die bestehende Wegeverbindung zwischen Friedrich-Ebert-Ring und Konrad-Adenauer-Straße planungsrechtlich gesichert.

Abbildung 7: Fußweg im Plangebiet



Quelle: Amt für Stadtentwicklung Juni 2011

4.5. Leitungsrechte

Auf dem Flurstück Nr. 12300 wird auf einer Breite von 4,5 m gemessen von der westlichen Grundstücksgrenze eine Fläche festgesetzt, die mit Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke Weinheim zu belasten ist. Mit dieser Festsetzung werden die bestehenden Gas-, Wasser- und Stromleitungen zur Versorgung des Baugebietes „Friedrich-Ebert-Ring“ planungsrechtlich gesichert.

5. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Um einen der Lage im Weinheimer Stadtgebiet gerecht werdenden Siedlungscharakter zu erreichen und zur gestalterischen Anpassung an den Gebäudebestand im Planungsgebiet selbst und in dessen Umgebung, wurden örtliche Bauvorschriften in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeitet. Sie stützen sich auf § 74 Abs. 1 LBO.

5.1. Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen - Freiflächen

Die nicht überbauten Flächen sind als Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Ein übermäßiger Eingriff in gewachsene Bodenstrukturen durch Veränderungen des natürlichen Geländes ist zu vermeiden.

5.2. Einfriedungen

Einfriedungen bilden insbesondere zum öffentlichen Verkehrsraum hin Sichthindernisse und können das einheitliche Orts- und Straßenbild negativ beeinflussen. Deshalb wurden sie in Ihrer Höhe beschränkt.

Im Bereich des nur 2 m breiten öffentlichen Weges würde durch höhere Einfriedungen eine schluchtartige Situation und damit ein potenzieller Angstraum entstehen, daher werden die Einfriedungen an diesen Stellen auf eine Höhe von 1,30 m begrenzt.

Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen dennoch eine angemessene Einfriedigung von Grundstücken zur Sicherung der Privatheit. Die nachbarrechtlichen Regelungen bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt.

5.3. Stellplatzverpflichtung

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist gegenüber dem geforderten Stellplatznachweis gemäß § 37 Landesbauordnung erhöht. Dies ist gemäß § 74 Abs. 2 der Landesbauordnung aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen gerechtfertigt.

Dabei wurde berücksichtigt, dass durch die geplante Nachverdichtung zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird. Die Bebauungsstruktur mit Einzelhäusern mit dann großzügigeren Wohnflächen ist insbesondere für Haushalte mit relativ hohem Motorisierungsgrad (Bevölkerungsgruppe der 30- bis 50-jährigen mit durchschnittlichem bis hohem Einkommensniveau) interessant. Dem dadurch entstehenden erhöhten Bedarf an privaten Stellplatzflächen wird mit einer entsprechend festgesetzten Stellplatzanzahl für die zusätzlichen Bauflächen Rechnung getragen.

Es wurde dabei auch berücksichtigt, dass neben einem erforderlichen Stellplatz für das eigene Fahrzeug ein weiterer Stellplatz für das Zweitfahrzeug in den öffentlichen Verkehrsflächen nicht realisierbar ist. Verkehrsbehinderndes Parken durch Zweit-Pkw, Besucherverkehr soll vermieden und die Funktionsfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen gesichert werden.

6. Umsetzung der Planung

6.1. Altablagerungen oder Bodenverunreinigungen

Altablagerungen oder Bodenverunreinigungen sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht bekannt.

6.2. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6.3. Kosten der Planung

Der Bauherr hat eine Kostenvereinbarung mit der Stadt Weinheim abgeschlossen. Er trägt die Planungskosten des Verfahrens.

6.4. Städtebauliche Daten

	Fläche [m ²]	Anteil [%]
Bestand	5.557	100,0
Öffentliche Verkehrsflächen	75	1,4
Private Grundstücksflächen	5.482	98,6
Planung	5.557	100,0
Öffentliche Verkehrsflächen	75	1,4
Private Grundstücksflächen	5.482	98,6
<i>davon: überbaubare Grundstücksfläche</i>	<i>1.370</i>	