

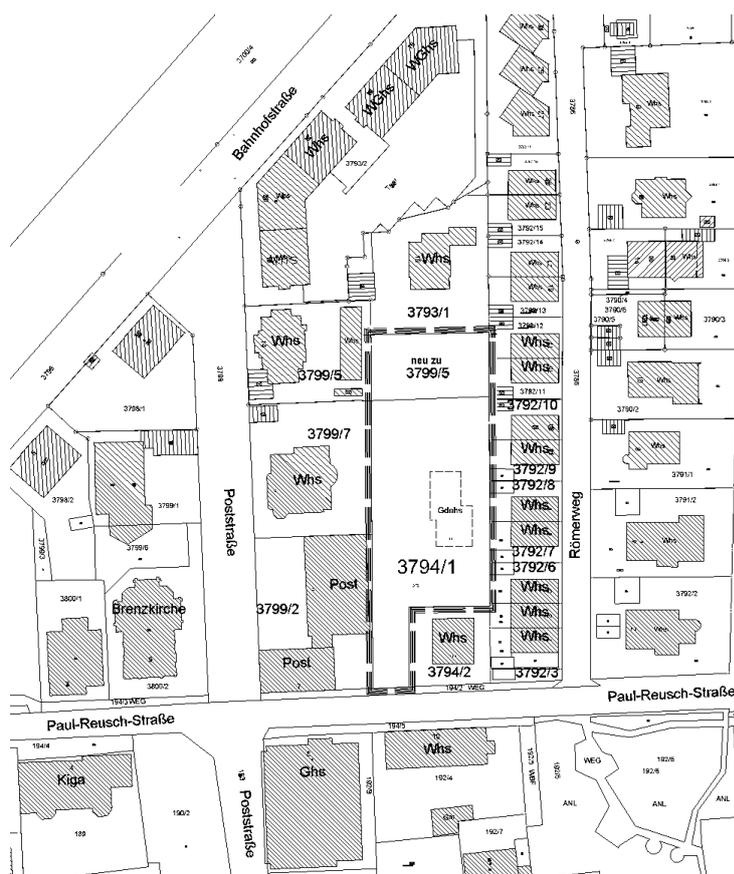
Anlage 3

Stadt Weil der Stadt Bebauungsplan „Quartier Poststraße / Römerweg“ Entwurf der Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Lage und Umfang des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich liegt zwischen der Altstadt und dem Bahnhof Weil der Stadt unmittelbar nördlich der Paul-Reusch-Straße. Er wird umgrenzt im Norden von der Südgrenze des Flst. 3793/1, im Osten von der Westgrenze der Flurstücke 3792/10, 3792/09, 3792/08, 3792/07, 3792/06, im Süden von der Nordgrenze des Flst. 3794/2 und 194/2 (Gehweg der Paul-Reusch-Straße) und im Westen von der Ostgrenze der Flurstücke 3798/2 und 3799/7.

Die Flächengröße des Geltungsbereichs beträgt 0,19 ha. Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke 3794/1 und eine aus Flurstück 3793/1 neu gebildete Teilfläche des Flurstücks 3799/5 von ca. 475 m² Größe. Den Verlauf der Abgrenzung zeigt der nachstehende Planauszug.



Das Flurstück 3794/1 war bisher der Standort einer freikirchlichen Einrichtung, deren Nutzung 2018 aufgegeben wurde. Als Nachfolgenutzung ist nun eine Wohnnutzung vorgesehen. Dies fügt sich städ-

tebaulich ein in die gewachsene Nutzung dieses nördlichen Kernstadtquartiers, das nördlich der Fahrverkehrs-Hauptdurchfahrt der Kernstadt, der Paul-Reusch-Straße (ehemals Ortsdurchfahrt der B 295 Stuttgart-Calw-Straßburg) durch eine Mischung von öffentlichen Einrichtungen (Brenzkirche, Hauptpost), Dienstleistungen, Gaststätten und Wohnen in Mehrfamilien-, Doppel- und Einfamilienhäusern geprägt ist. Dabei überwiegt die Wohnnutzung. Der Geltungsbereich ist Teil des Innenbereichs eines Quartiers, das durch seine Blockrandbebauung gegen die seine Nachbarquartiere umgrenzt ist. Der Block-Innenbereich ist stark durchgrünt und durch einen großen Einzelbaum geprägt. Derzeit stehen zwei Einzelgebäude in diesem Block-Innenbereich: Das ehemalige Freikirchliche Gemeindehaus und ein freistehendes zweigeschossiges Einfamilienhaus. Beide in offener Bauweise errichtet und jeweils mit schmaler Zu-/Ausfahrt erschlossen. Das eine von der Paul-Reusch-Straße her, das andere von der Poststraße.



Im Verlauf des Verfahrens ist der Geltungsbereich nach Norden um 16 m verschoben worden und beinhaltet nun auch eine Teilfläche von ca. 475 m² die bisher zu Flurstück 3793/1 gehörte und nun per Grunderwerb dem Flurstück 3799/5 zugewachsen ist.

2. Ziele und Zwecke

Die durch Aufgabe der bisherigen Nutzung des Areals entstandene „Brache“ ist städtebaulich unbefriedigend und wird der Kernstadtlage und der städtebaulich wünschenswerten Ausnutzung der Baugrundstücke in der zusammenhängend bebauten Innenortlage nicht gerecht. Daher besteht ein öffentliches Interesse an einer geeigneten Nachfolgenutzung und dementsprechend wird das Verfahren als Regelbebauungsplan gem. § 9 bzw. § 13a BauGB durchgeführt. Diese soll sich in den städtebaulichen Kontext einfügen, muss in der Quartiersinnenlage immissionsverträglich für die umgebende Wohnnutzung sein, und mit den eingeschränkten Zufahrt- und Zugangsbedingungen kompatibel. Daher ist geplant nach Abbruch des Gebäudes der Freikirche als Nachfolgenutzung eine Bebauung mit zwei zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit zusammen zehn Wohneinheiten und Tiefgarage zu ermöglichen. Dies auf Basis einer Ausweisung des Baugrundstücks als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO). Die Wohngebäude sollen in offener Bauweise als „Solitäre“ in den innerquartierlichen Grünraum eingefügt werden, um seine Grünraumfunktion als stadtgestalterische und klimatische „Ausgleichsfläche“ für die umgebende Blockrand-Wohnbebauung so gut wie möglich zu erhalten. Zugleich soll aber auch ein zulässiger und wirksamer Akzent einer städtebaulichen Nachverdichtung in dieser Kernstadtlage gesetzt werden. Zur Unterbringung der ortsüblichen Anzahl von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit wird eine Tiefgarage zugelassen werden, deren Ein-/Ausfahrt von bzw. zu der Paul-Reusch-Straße erfolgt. Nachdem die Paul-Reusch-Straße durch Bau und Inbetriebnahme der sog. Südumgehung Weil der Stadt (B 295 - neu) von ihrer Bundesstraßenfunktion entlastet worden ist, soll sie in den kommenden Jahren zu einer Mischverkehrszone zurückgebaut werden und wird damit für die Anbindung einer privaten Tiefgarage mit relativ geringen Ein-/Ausfahr-Fahrbewegungen gut geeignet.

Die nördlich angrenzende neue Teilfläche des Flurstücks 3799/5 (Poststraße 14) soll vom Eigentümer mit einem Gebäude für ein Yoga-Studio und dessen Nebenanlagen bebaut werden. Daher soll dieser Flurstücksteil dem städtebaulichen Umfeld entsprechend ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Die geplante Nutzung als Einrichtung für „gesundheitliche und sportliche Zwecke“ ist gem. § 4 Abs. 2 Ziff. 3 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet generell zulässig. Die Erschließung des geplanten Gebäudes wird von der Poststraße erfolgen. Der dortige straßenseitige Bestand an Garagen und Nebengebäuden auf Flurstück 3799/5 wird für diese Erschließung sachgerecht anzupassen sein. Nachweis und Unterbringung von notwendigen Stellplätzen werden im Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Dieses Vorgehen wird vor Satzungsbeschluss mit dem Eigentümer in Form eines geeigneten öffentlich-rechtlichen Vertrags vereinbart.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Weil der Stadt ist der Planbereich und seine Umgebung als "Gemischte Baufläche - Bestand" dargestellt – wie die Kernstadt insgesamt. Auf Bebauungsplanebene ist die städtebauliche Entwicklung des Quartiers zwischen Bahnhofstraße, Römerweg, Paul-Reusch-Straße und Poststraße durch einen (nicht qualifizierten) Bebauungsplan „Ortsplan-Erweiterung 1957“ geregelt. Auf dessen Grundlage ist die Bebauung seit den 60-er Jahren entsprechend

erfolgt und im Wesentlichen abgeschlossen. Der Plan sah für den Blockinnenbereich bereits die Errichtung von zwei Gebäuden vor und dient insofern als städtebauliches Leitbild für die jetzt geplante Entwicklung.

Zur Frage, ob aus einer Darstellung „gemischter Baufläche“ im Flächennutzungsplan zulässig ein allgemeines Wohngebiet (WA) als Festsetzung eines Bebauungsplans entwickelt werden kann, hat das oberste Baden-Württembergische Verwaltungsgericht (VGH Mannheim) im Jahr 1996 entschieden (AZ 3S 2784/96) dass:

„3. Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets auf einem verhältnismäßig kleinen Teil einer im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche kann aus dem Übergang in eine konkretere Planstufe gerechtfertigt und mit § 8 Abs 2 S 1 BauGB vereinbar sein, wenn die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans unberührt bleibt.

4. Bei der Überplanung bereits bebauter Gebiete mit vorhandener Immissionsbelastung kann eine Abweichung von den Grundsätzen gerechtfertigt sein, die sich für die Neuplanung von Baugebieten aus den einschlägigen Richtlinien und Regelwerken ergeben. Liegen städtebauliche Gründe für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets vor und werden keine neuen Konfliktsituationen geschaffen, sondern die bestehenden Wohnverhältnisse verbessert, ist eine entsprechende Planausweisung auch dann nicht zu beanstanden, wenn die vorhandene Immissionsbelastung die einschlägigen Richtwerte erheblich übersteigt.“ Die städtebauliche Situation und die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen sind im Geltungsbereich und seinem städtebaulichen Umfeld so direkt vergleichbar, dass ein Bezug auf diese Leitsätze des VGH Mannheim zulässig erscheint. Demgemäß wird von einer Teiländerung des FNP abgesehen.

3.2 Verfahren nach § 13 a BauGB

Da die Fläche des Änderungsbereichs zweifelsfrei im geschlossen bebauten Innenbereich der Stadt liegt und bereits baulich genutzt war und auch die Erschließungs-Infrastruktur vollständig vorhanden ist, kann und soll für diese Änderung das vereinfachte Aufstellungsverfahren gem. § 13a BauGB zur Anwendung kommen.

Die Voraussetzungen und gesetzlichen Grundlagen zur Anwendung dieses beschleunigten Verfahrens werden nachfolgend aufgeführt.

- § 13a (1) Satz 1 BauGB

Das Plangebiet befindet sich in innerörtlicher Lage. In seiner früheren Nutzung als Gewerbeareal war die Fläche größtenteils versiegelt. Die Erschließung ist über die Paul-Reusch-Straße gewährleistet. Die Planung sieht eine Neuordnung des Gebiets mit einer in diesen Baublock verbreiteten Wohnnutzung vor. Damit handelt es sich um eine typische Maßnahme der Innenentwicklung.

- § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB

Das Plangebiet weist eine Größe von 1.400 m² auf. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO bleibt somit in jedem Fall innerhalb der in § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB festgesetzten Begrenzung von 20.000 qm. Eine überschlägige Vorprüfung des Einzelfalls ist daher nicht erforderlich.

- § 13a (1) Satz 4 BauGB

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet würde, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht unterliegen. Die geplante kleinflächige Wohnnutzung ist kein Vorhaben, das von diesen Rechtsvorschriften betroffen ist und kann daher ohne Umweltverträglichkeitsprüfung überplant werden.

- § 13a (1) Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000 Gebiete) bestehen.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich keine derartigen Gebiete im Planareal selbst oder in dessen Nähe befinden.

- Verfahrensvereinfachungen im beschleunigten Verfahren (§ 13a (2) Nr.1 BauGB)

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend. Von der frühzeitigen Beteiligung kann abgesehen werden und es bestehen Wahlmöglichkeiten bei der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.

Aufgrund geringer Komplexität der Planung ist beabsichtigt, auf die frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB zu verzichten.

Des Weiteren wird entsprechend der Vorgaben des vereinfachten Verfahrens abgesehen von:

- der Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB,
- dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB,
- der Angabe gemäß § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten von Umweltbezogenen Informationen verfügbar sind,
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB,
- einem Monitoring nach § 4c BauGB

- Verfahrensvereinfachung nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB (naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung)

Nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten künftige Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als bereits im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB auf Grundlage des bisher bestehenden Planungsrechtes erfolgt oder zulässig. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 qm gelten alle Eingriffe, wie im vorliegenden Fall, als nicht ausgleichsbedürftig. Die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleichs ist nicht erforderlich.

Zudem besteht im Plangebiet bereits Planungsrecht. Die vorgesehenen überbaubaren Flächen waren auch bisher bereits überbaubar.

Der Eingriff ist zulässig und es besteht keine Ausgleichspflicht nach § 1a (3) Satz 6 BauGB.

4. Erschließung und Immissionsschutz

Der Planbereich als bisher bereits baulich genutzter Kernstadtbereich ist verkehrlich voll erschlossen. Ebenso ist die Erschließung mit allen Versorgungsmedien vorhanden und für die geplante Umnutzung bis zur Grundstücksgrenze ausreichend dimensioniert.

Hinsichtlich der Einwirkungen des Verkehrslärms der umgebenden Nutzungen und des umgebenden Straßennetzes auf den Geltungsbereich ergeben sich aufgrund der Lage der geplanten Wohngebäude im Blockinnenbereich - wenn überhaupt – Schallschutzprobleme auf der Südseite des der Paul-Reusch-Straße zugewandten Hauses solange die Straße noch nicht verkehrsberuhigt ist. Absehbar werden Überschreitungen der Grenzwerte der DIN 18006 (Schallschutz im Städtebau) für Allgemeine Wohngebiete (WA) nur nachts erreicht werden und dies nur in einer Höhe, die durch passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude abgefangen werden können.

Von der geplanten Nutzung sind keine Immissionen auf die Nachbarschaft zu erwarten.

Die einzig mögliche Erschließung der Tiefgarage von der Paul-Reusch-Straße her ist nur mit einspuriger Fahrrampe im ampelgeregelten Wechselverkehr möglich. Es bedarf daher eines Aufstell-/bzw. Warteplatzes für einfahrbereite PKW auf dem Grundstück selbst, da ein Wartevorgang auf das Einfahrsignal im Straßenraum der Paul-Reusch-Straße weder links- noch rechtseinbiegend verkehrstechnisch hinnehmbar ist.

Erschließung, feuerpolizeiliche Belange und Unterbringung notwendiger Stellplätze einschließlich der Aspekte von Lärmimmissionen durch den Erschließungs- und Fahrverkehr für das Gesamt-Anwesen auf Flurstück 3799/5 sind im Einzelnen im Baugenehmigungsverfahren für die Überbauung des neuen innerquartierlichen Baufensters zu regeln.

5. Umweltbelange und Grünordnung

Belange des Umweltschutzes werden durch die Umnutzung nicht berührt.

Geeignete Grünordnerische Festsetzungen wie die Festsetzung zur Anpflanzung von Hochstämmen gemäß einer standortgemäßen Pflanzenliste, Festsetzungen zur Eingrünung der unversiegelten Grundstücksflächen und der Ausschluss von von Schotterflächen und ähnlichen Schüttmaterialien zur Garten- und Vorgartengestaltung regeln die einem Wohngebiet angemessene Freiflächennutzung und Gestaltung.

6. Kosten

Für die Entwicklung des Geltungsbereichs zur vorgesehenen Nutzung, seiner Verkehrserschließung sowie Ver- und Entsorgung werden der Stadt Weil der Stadt keine Kosten entstehen.

7. Bauplanungsrechtliche Textliche Festsetzungen und Satzung zu den örtlichen Bauvorschriften

Gelenkt vom Städtebaulichen Ziel einer nachbarschaftsverträglichen Nachverdichtung regeln die Textlichen Festsetzungen und die Satzung zu den örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, der Stellung der baulichen Anlagen im Grundstück, der maximalen Gebäudehöhen, und der Dachform eine möglichst schonende Einpassung der Neubauten in das stadtgestalterische Umfeld des Quartiers. Hinzu kommen weitere Festsetzungen zu Größe und

Umfang von technischen Dachaufbauten, der Zulässigkeit und des Umfangs von Solar- und Photovoltaikanlagen sowie der Anzahl der notwendigen Stellplätze je Wohneinheit und ihrer Unterbringung in einer Tiefgarage mit direkter Ausfahrt zur Erschließungsstraße, die ebenfalls im notwendigen Maß der städtebaulichen Einfügung in das bestehende Stadtquartier dienen.

Im Einzelnen werden folgende Festsetzungen (*kursiv gedruckt zitiert und entsprechend den Textlichen Festsetzungen / Örtlichen Bauvorschriften nummeriert*) getroffen und nachstehend erläutert:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der Nutzung

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung entsprechend Plandarstellung und Planeinschrieb (Nutzungsschablone)

Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2)

Beschränkungen und Ausnahmen der Art der Nutzung

Von den gemäß § 4 Abs. 2 Ziff. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden "Läden, Schank- und Speisewirtschaften" ausgenommen und sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet ergibt sich aus dem zuvor im Abschnitt Ziele und Zwecke erläuterten städtebaulichen Ziel für das Kernstadt-Quartier und seine bestehenden Nutzungen eine geeignete und verträgliche Ergänzung zu gestalten. Dieser aktuellen Zielsetzung stehen die städtebaulichen Ziele des Flächennutzungsplans nicht entgegen und sie wird gestützt durch die Entwicklungsziele der „Ortsplan-Erweiterung 1957“. Im Sinne der angestrebten Baulücken-Auffüllung und der Innenstadt-lage angemessenen Nachverdichtung werden zwei Mehrfamilienhäuser zugelassen. Korrespondierend zur möglichen Anzahl an notwendigen Stellplätzen wird die Anzahl der Wohneinheiten im Geltungsbe-reich auf zehn (10) begrenzt. Der geplante Neubau für ein Yogastudio in WA2 wird als Ergänzung des bestehenden Vordergebäudes im Rahmen des zulässigen Nutzungsspektrums eines Allgemeinen Wohngebietes angesehen. Dies sowohl unter städtebaulichen Gesichtspunkten einer Erweiterung des Dienstleistungsspektrums der Kernstadt als auch im Sinne der Verkehrsvermeidung als geeignete Kopplung von Wohnen und nicht störendem Arbeiten.

Dagegen sollen mit Rücksicht auf die umgebende Wohnnutzung alle voraussehbar nicht Wohngebiets-Innenraum erwünschte Schallimmissionen, die durch die Nutzungen selbst oder den mit ihr verbundenen Personen- oder Lieferverkehr entstehen würden, dadurch vermieden werden, dass solche Nutzungen von vornherein ausgeschlossen werden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Grundfläche GRZ (§ 19 BauNVO)

Die bauliche Nutzung der Grundstücke ist bis zu den im Planteil ausgewiesenen Obergrenzen zulässig (s. Nutzungsschablone: GRZ 0,3 in WA1, GRZ 0,4 in WA2)

Gemäß §19 Abs.4 Ziff. 1-3 erstellte Anlagen sind mitzurechnen; durch diese Anlagen darf die zuläs-sige GRZ in WA1 um bis zu 50% überschritten werden, in WA2 um bis zu 20%)

Zulässige Geschoßfläche GFZ (§ 20 BauNVO)

gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone); die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen (§ 20 Abs.3 BauNVO) = GFZ 0,75

Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone) mit in WA1 mit 2 Vollgeschossen, in WA2 mit 1 Vollgeschoss festgesetzt.

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung entsprechen dem Willen zur Balance zwischen städtebaulicher Nachverdichtung einerseits und Rücksichtnahme auf Besonnung und Belichtung vor allem der östlichen Angrenzer in der Doppelhauskette entlang des Römerwegs andererseits. Demgemäß ist in WA1 vor allem die Begrenzung auf zwei Vollgeschosse mit zulässigem – nicht anrechenbarem Dachgeschoss (also gemäß Landesbauordnung maximal 75% der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses) und die präzise beschränkten maximalen Gebäudehöhen von Bedeutung. Diese wurden in einem Ortstermin in einer freiwilligen frühzeitigen Beteiligung in Anwesenheit der besonders betroffenen Anlieger durch Demonstrationsgerüst verdeutlicht und besprochen. Die im Rahmen der Obergrenze der GRZ gem. §17 BauNVO gegenüber WA1 in WA2 auf 0,4 erhöhte GRZ folgt dem Platzbedarf für die Nutzung als Yoga-Studio in Erdgeschosslage des geplanten Gebäudes. Dieser GRZ-Wert ist gegenüber den Belangen der östlichen Nachbarn durch den erhöhten Grenzabstand des Baufensters von mehr als 9.0 Metern und gegenüber dem städtebaulichen Ziel möglichst viel unversiegelte Fläche im innerquartierlichen Grünraum zu erhalten durch die Reduktion des Überschreitungsfaktors von 50% in WA1 auf 20% in WA2 zu rechtfertigen.

1.3 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

*entsprechend Planeinschrieb in der Nutzungsschablone
Offene Bauweise (O) (§ 22 Abs.2 Satz 2 BauNVO)*

Die Festsetzung ist zur Verwirklichung eines dem Quartier angemessenen Haustyps geboten.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Allgemeine Festsetzung gemäß Plandarstellung (Baugrenzen).

Die Festsetzung der Baugrenzen unterstützen die zu Ziffer 1.2 erläuterte Balance zwischen städtebaulicher Nachverdichtung einerseits und Rücksichtnahme auf Besonnung und Belichtung vor allem der östlichen Angrenzer andererseits und regulieren die Lage der Grünflächen als Blick- und Durchlüftungsschneisen des Quartier-Innenbereichs.

1.5 Flächen für Nebenanlagen

Soweit es sich um bauliche Anlagen handelt, werden im Plangebiet untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO pro Grundstück zahlenmäßig auf 2 und größenmäßig auf insgesamt 25 m³ Bruttorauminhalt (inkl. Dachüberstand) begrenzt.

Die Festsetzungen dienen der stadtgestalterischen Prägung eines Wohngebietes in Innenstadtlage, sichern die Reduktion der Lärmimmissionen des ruhenden Verkehrs auf ein für ein Allgemeines Wohngebiet zuträgliches Maß, hegen aber ihren Umfang und Höhe stadtgestalterisch zuträglich ein. Dies vor allem in Rücksichtnahme auf die bestehenden benachbarten Wohnnutzungen.

1.6 Flächen für Tiefgaragen

Garagen und Stellplätze sind nur unter Gelände (Tiefgarage mit Ein-/Ausfahrt) innerhalb der durch Planzeichen festgesetzten Fläche zulässig.

1.7 Zulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In den Wohngebäuden (Einzelhaus, Mehrfamilienhaus) sind in WA1 maximal jeweils 5 Wohneinheiten zulässig und in WA2 maximal zwei Wohneinheiten.

Die Festsetzungen begrenzen in Anpassung an die in Rücksichtnahme auf Grenzabstände und Ziele der Durchgrünung maximal im Tiefgaragenbereich realisierbare Anzahl an notwendigen Stellplätzen die Anzahl der Wohneinheiten auf dem Gesamtareal des WA1.

1.8 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußboden ist gemäß Planeinschrieb je Baufenster festgesetzt. Von der festgesetzten Höhe kann nach unten bis zu 0,5 m abgewichen werden.

Die Festsetzung der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (hier 408,40 ü.NHN in WA1 und 408.00 in WA2) ergibt sich aus dem Ziel einer im Verhältnis zur östlich angrenzenden Wohnbebauung möglichst niedrigen Gebäudelage und damit auch möglichst niedriger Gebäudehöhe; dies abgestimmt mit der Anforderung nach einer gerade noch zulässigen Rampenneigung der Ein-/Ausfahrt der Tiefgarage in WA1 (max. 15% gem. LBO).

2 Grünordnerische Festsetzungen

2.1 Einzelgehölze und Gehölzgruppen (pfg 1)

An den durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind entsprechend jeweiligem Planzeichen klein- bis mittelkronige Hochstämme (Stammumfang min. 16/18) bzw. Sträucher aus der in Ziffer 2.4 aufgeführten Pflanzenliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Von den festgesetzten Standorten kann allseits um 1.0 m abgewichen werden.

2.2 Flächen mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (pfg 2)

Die Flächen sind mit heimischen Zier-, Feld- und Obstgehölzen zu bepflanzen; pro 200 m² Grundstücksfläche ist dabei ein Hochstamm, Stammumfang min. 16/18 zu pflanzen;

Die gemäß Ziffer 2.1 gepflanzten Hochstämme sind auf diese Quote anrechenbar.

Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.

2.3 Dachbegrünung (pfg 3)

Die Flachdächer sind zu 50% Ihrer Fläche extensiv mit einer Substratstärke von min. 10 cm zu begrünen und fachgerecht zu unterhalten.

Als Empfehlung für die Verwendung geeigneter Gehölze ist dem Pflanzgebot eine Pflanzenliste für Bäume und Sträucher beigelegt (s.Ziff.2.4 der Grünordnerischen Festsetzungen).

Die Festsetzungen sichern eine ausreichende Durchgrünung (Wiederdurchgrünung) des Quartier-Innenbereichs mit standortgerechten Gehölzen; sie empfehlen aber zugleich Arten und Sorten, die eine ausreichende Belichtung und Besonnung der umgebenden Nachbargrundstücke gewährleisten. Die festgesetzte Dachbegrünung dient sowohl der Verbesserung der kleinklimatischen Bedingungen in der

Innenstadtlage als auch der stadtgesterischen Verbesserung der Dachaufsicht für die westlich angrenzenden Bewohner des Quartiers.

3 Örtliche Bauvorschriften

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dächer über Gebäuden

Zulässig sind Flachdächer mit 0° bis 7° Dachneigung.

Gebäudehöhen

Die Obergrenze der Gebäudehöhen sind gemäß Planeinschrieb je Baufenster festgesetzt. Die Gebäudehöhe kann für Gebäudetechnische Anlagen auf einer Fläche von bis zu 8.0 m² und für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen überschritten werden (s.Ziff. 1.5)

Farbgebung und Materialien

Leuchtfarben und fluoreszierende Oberflächen, sowie die flächige Verwendung von glänzenden Blechen oder Materialimitaten (Faserplatten, Holzimitate, Acrylglas- oder Glasfaserplatten usw.) als Dachdeckung oder Fassadenoberfläche sind an allen baulichen Anlagen unzulässig.

3.2 Unbebaute Grundstücksflächen

Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Die Anlage von flächigen Steingärten (Schotter-, Kies- oder sonstige unbelebte Materialschüttungen) sind - auch als Vorgarten - unzulässig.

3.3 Einfriedungen und Stützmauern

Zur Einfriedung von Grundstücken sind straßenseitig nur tote Einfriedungen bis 1,20 m und lebende Einfriedungen bis 1,50 m Höhe zulässig.

Stützmauern sind soweit notwendig bis max. 1,20 m zulässig. Der notwendige Grenzabstand gemäß Nachbarrechtsgesetz in Kombination mit einem Zaun ist einzuhalten.

Sind Stützmauern höher als 1,20 m nötig, sind diese in der Höhe zu teilen und der obere Teil ist um mindestens 0,50 m zurück zu setzen. Die entstehende Stufe ist zu begrünen.

3.4 Stellplätze

Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze (Tiefgarage) nachzuweisen; die Anzahl wird aufgerundet. Die Stellplätze müssen unabhängig voneinander anfahrbar sein.

3.5 Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

Die Festsetzungen zu Ziffer 3.1 sichern betreffend Dachform und Gebäudehöhen die Belange nach Belüftung und Besonnung vor allem der östlich angrenzenden Nachbarn des Römerwegs. Farbgebung und Materialien werden aus stadtgestalterischen Gründen auf eine der innerstädtischen Wohnlage angemessene Gestaltung hingelenkt. Dies gilt – neben gewichtigen ökologischen Gründen auch für die in Ziffer 3.2 getroffenen Gestaltungsvorschriften der nicht versiegelten Grundstücksflächen sowie in Ziffer 3.3 der Gestaltung von Grundstückseinfriedigungen und Stützmauern und der in Ziffer 3.5 geregelten Lage der Versorgungsleitungen. In Ziffer 3.4 wird die in Weil der Stadt durchgängig verlangte Anzahl an notwendigen Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt. Dies in der gegebenen Situation insbesondere deshalb, weil ein Anwohner- und Besucherparken im öffentlichen Straßenraum (Paul-Reusch-Straße) verkehrstechnisch nicht zugelassen werden kann und die benachbarten öffentlichen Stellplatzflächen für die Besucher der Altstadt und ihrer Läden und Dienstleistungseinrichtungen vorgesehen sind.