

## **Stadt Emmendingen**

### **Bebauungsplan „Kastelberg“ mit örtlichen Bauvorschriften**

#### **Begründung**

##### Inhalt

- 1 Erfordernis der Planaufstellung und Planungsziele
- 2 Bebauungsplanverfahren
- 3 Lage und Beschreibung des Planungsgebietes
- 4 Übergeordnete Planungen
- 5 Planungsrechtliche Festsetzungen
- 6 Örtliche Bauvorschriften
- 7 Hinweise
- 8 Erschließung
- 9 Infrastruktur
- 10 Ver- und Entsorgung
- 11 Städtebauliche Daten
- 12 Kosten
- 13 Gestaltungsplan

Entwurf Fassung Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB  
27.09.2019

## 1 Erfordernis der Planaufstellung und Planungsziele

Für den Bereich Kastelberg wurden in den Jahren 1961 der Bebauungsplan „Kastelberg“ und 1977 der Bebauungsplan „Erweiterung Kastelberg“ aufgestellt. Das Baugebiet war mit großen, heute nicht mehr üblichen Grundstücksgrößen mit weit über 1.000 m<sup>2</sup> und somit einer geringen Baudichte geplant. Im Laufe der Zeit haben sich die Planungsziele z. B. im Hinblick auf einen sparsameren und wirtschaftlicheren Umgang mit Bauflächen geändert. Kleine Abweichungen der Bauvorhaben vom Bebauungsplan konnten über Befreiungen realisiert werden, größere Abweichungen, die die Grundzüge des Bebauungsplanes betrafen, aber nicht. Um die gewünschte bauliche Entwicklung nicht zu verhindern und neue Planungs- und Bauvorhaben zu ermöglichen, wurden durch Beschlüsse des Stadtrates die Bebauungspläne „Kastelberg“ und „Erweiterung Kastelberg“ am 23.10.2010 aufgehoben.

Nach der Aufhebung der beiden Bebauungspläne im Jahr 2010 konnten Bauvorhaben nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile) durchgeführt werden. Nach § 34 Abs. 1 BauGB sind Bauvorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Beurteilung des Bauvorhabens ist somit weniger streng, als nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes. Dadurch sind in den letzten Jahren teilweise größere Mehrfamilienhäuser mit einer größeren Anzahl erforderlicher Stellplätze entstanden, die sich deutlich vom „historischen Bestand“ aus den 60er und 70er Jahren unterscheiden. Es sind Tiefgaragen errichtet worden, die teilweise aus dem Grundstück herausragen, das Gebäude in seiner Erscheinungsweise um ein Geschoss größer wirken lassen und das Erscheinungsbild des Baugebietes beeinträchtigen. Nach der Aufhebung der Bebauungspläne konnten auch Grundstücksteilungen vorgenommen werden. So sind in Teilbereichen sehr schmale Wohngrundstücke gebildet worden. Um diese baulich besser nutzen zu können, wurden hier teilweise dreigeschossige Gebäude mit Flachdach bzw. mit Pultdach errichtet. Durch die Entwicklungsmöglichkeiten nach § 34 BauGB kann eine gestalterische Linie im Baugebiet nicht mehr verfolgt werden.

Um diese unerwünschte Entwicklung im Baugebiet zu stoppen, wurde durch Beschluss des Stadtrates am 23.05.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kastelberg“ nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Nur über die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften besteht für die Stadt die Möglichkeit, die bauliche Entwicklung planungsrechtlich und gestalterisch zu steuern und zukünftig „Fehlentwicklungen“ zu vermeiden.

Zur Sicherung der Planung im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes „Kastelberg“ wurde ebenfalls in der Sitzung am 23.05.2017 eine Veränderungssperre zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kastelberg“ nach § 14 BauGB erlassen. Somit sind ab dem Zeitpunkt der geltenden Veränderungssperre keine Bauvorhaben mehr möglich, die den Planungszielen des Bebauungsplanes widersprechen. Eine erste Verlängerung der Satzung erfolgte durch Beschluss des Stadtrats vom 02.04.2019.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Festlegung der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten im Plangebiet im Rahmen einer behutsamen Nachverdichtung sowie möglichen Grundstücksteilungen,
- Gliederung des Plangebiets in einzelne Baugebiete nach Geschossigkeit / Erscheinungsweise,

- Steuerung einer angepassten und maßstäblichen baulichen Entwicklung durch die Festsetzung der Gebäudelage, der zulässigen Gebäudelängen und -tiefen,
- Definition der Baufelder, in denen eine Bebauung mit Doppelhäusern möglich und zulässig sein soll,
- Begrenzung der zulässigen Zahl der Wohnungen im Gebäude unter Beachtung der Lage im Baugebiet und der verkehrlichen Erschließung,
- Formulierung von Regelungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports, Garagen und Tiefgaragen mit Zufahrten,
- Vermeidung von überlangen Garagen- und Stellplatzanlagen und vollversiegelter Bereiche zwischen Wohngebäude und Straße,
- Erhalt der bestehenden grünen Vorgartenflächen und inneren Grünzonen (Gartenbereiche).

## **2 Bebauungsplanverfahren**

### **2.1 Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften werden im zweistufigen Verfahren mit Umweltbericht aufgestellt, mit frühzeitigen Anhörungen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB mit gleichzeitiger Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB.

### **2.2 Verfahrensablauf**

|            |           |                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 23.05.2017 | Stadtrat: | Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB<br>Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB                                                                                                                                                                            |
| 06.02.2018 | TA:       | Vorstellung des Ergebnisses der Bestandsaufnahme und des Planungskonzeptes                                                                                                                                                                                                |
| 12.03.2018 |           | frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB mit Abgabefrist von Anregungen bis 31.03.2018                                                                                                                                                            |
| April 2018 |           | frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belangen nach § 4 Abs. 1 BauGB                                                                                                                                                                               |
| 18.09.2018 | TA:       | Vorstellung der Zusammenfassung des Ergebnisses der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden, Vorstellung des Planungskonzeptes                                                                                                                     |
| 02.04.2019 | Stadtrat: | 1. Verlängerung der Veränderungssperre                                                                                                                                                                                                                                    |
| 15.10.2019 | TA:       | Beratung über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB und über den Bebauungsplanentwurf                                                                                                                                    |
| 22.10.2019 | Stadtrat: | Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB, Billigung des Bebauungsplanentwurfs und |

des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften, Beschluss zur Durchführung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB

\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.2019 bis \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.2019

Durchführung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB

\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.2019 bis \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.2019

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belangen nach § 4 Abs. 2 BauGB

\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

TA:

Beratung über das Ergebnis der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörde und Träger öffentlicher Belangen nach § 4 Abs. 2 BauGB

\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

Stadtrat:

Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB, Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB

## **2.3 Umweltbericht und Artenschutzuntersuchung**

### **2.3.1 Umweltbericht**

Aufgrund der Größe des Planungsgebietes wird für den Bebauungsplan ein Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Im Umweltbericht werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB untersucht. Der Umweltbericht ist dem Bebauungsplan beigelegt. Siehe Anlage Umweltbericht

Die einzelnen Schutzgüter wurden untersucht. Der neue Bebauungsplan lässt mit seinen Festsetzungen weniger Eingriffe zu, als derzeit nach § 34 BauGB möglich sind.

### **2.3.2 Artenschutz**

Ergänzend zum Umweltbericht wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Diese ist dem Bebauungsplanentwurf beigelegt. Hierbei wurden vor allem die Gruppen Fledermäuse, Vögel und Reptilien untersucht. Siehe Anlage „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ des Büros fak-torgrün

Gemäß der Empfehlung der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise zum Artenschutz in den Bebauungsplan aufgenommen.

In der Zusammenfassung der artenschutzrechtlichen Prüfung (OZ 8) wird geschrieben: „Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung kann nicht ausgeschlossen werden, dass Vertreter der Artengruppen der Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien durch Bauvorhaben im Plangebiet beeinträchtigt werden.“

Durch allgemeine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann ein Verstoß gegen das artenschutzrechtliche Tötungsverbot bei Baumfällungen und Gebäudeabbrüchen verhindert werden. Im Einzelfall sind allerdings vor der Durchführung von Bauvorhaben genauere Untersuchungen abzureißender Gebäude und zu fällender Bäume sowie ggf. Bestandserfassungen der Brutvögel, Fledermäuse und/oder Reptilien notwendig.“

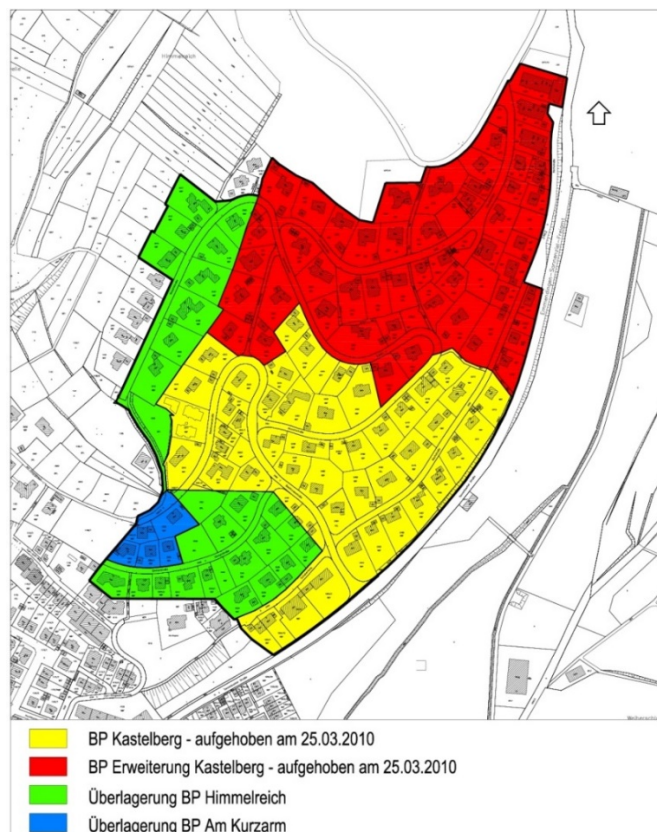
Die Belange des Artenschutzes sind somit voll berücksichtigt. Bei den getroffenen Festsetzungen zum Artenschutz können Verstöße vermieden werden.

## 2.4 Überlagerung von Bebauungsplänen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes setzt sich aus vier Teilbereichen zusammen (siehe auch Plananlage „Übersichtsplan Vorgängerbebauungspläne“):

- ehemaliger Bebauungsplan „Kastelberg“ vom 20.02.1961 - aufgehoben durch Beschluss vom 25.03.2010
- ehemaliger Bebauungsplan „Erweiterung Kastelberg“ vom 23.08.1977 - aufgehoben durch Beschluss vom 25.03.2010
- Bebauungsplan „Himmelreich“ vom 20.02.1961
- Bebauungsplan „Am Kurzarm“ vom 18.08.1976.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Kastelberg“ werden die Bereiche in den noch rechtskräftigen Bebauungsplänen „Himmelreich“ und „Am Kurzarm“ überlagert. In den überlagerten Bereichen gelten ab dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Kastelberg“.



## 3. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt östlich der Innenstadt. Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 17,6 ha. Es wird begrenzt im Westen durch die Mozartstraße, im Norden durch den Stadtwald und die K 5100, im Osten und Südosten durch die Tennenbacher Straße

/ Kreisstraße K 5138 und im Südwesten durch die Bebauung am Karl-Orff-Weg und das Grundstück der Villa Ringwald.

Das Planungsgebiet wird über die K 5138 / Tennenbacher Straße im Südosten (Hauptzufahrt über die Beethovenstraße) und die 5100 im Nordosten (Zufahrt über die Händelstraße) erschlossen.

Das Gelände steigt von der Tennenbacher Straße im Osten bis zur Mozartstraße im Nordwesten und der Händelstraße im Nordosten teilweise steil an. Im Einmündungsbereich der Beethovenstraße in die K 5138 / Tennenbacher Straße beträgt die Straßenhöhe ca. 215,50 m ü.NN und im Einmündungsbereich der Händelstraße in die K 5100 ca. 271,00 m ü.NN.

Charakteristisch für das Baugebiet aus den 60er und 70er Jahren sind noch die meist weit über 1.000 m² großen Baugrundstücke mit großen Gartenbereichen und einem teilweise hohen Baum- und Strauchbestand. Viele dieser Grundstücke sind von der Straße aus kaum einsehbar.



Luftbild: Ansicht von Süden (Quelle: Nürnberg Luftbild, Hajo Dietz, 2016)

## **4 Übergeordnete Planungen**

### **4.1 Regionalplan**

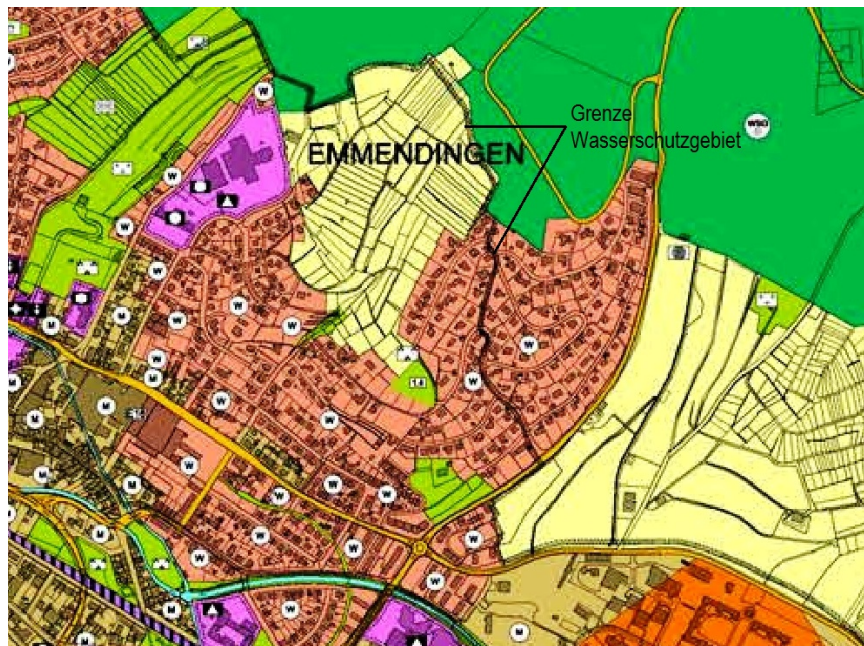
Im Regionalplan Südlicher Oberrhein i.d.F. des Satzungsbeschlusses vom 08.12.2016 ist das Planungsgebiet als Siedlungsfläche dargestellt. Regionale Grünzüge grenzen nicht an das Planungsgebiet an. Weitere Aussagen werden im Regionalplan nicht getroffen.

### **4.2 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen, Malterdingen, Teningen, Freiamt und Sexau ist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 BauNVO dargestellt.

Durch das Planungsgebiet verläuft von Nordwesten nach Südosten die Grenze des Wasserschutzgebietes Zone III. Der nordöstliche Bereich des Baugebietes liegt somit noch in der Schutzzone III. Im Planausschnitt ist die Grenze des Wasserschutzgebietes gekennzeichnet.

Die Bereiche westlich der Bebauung an der Mozartstraße und östlich der K 5138 / Tenenbacher Straße sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt (Außenbereich). Nördlich grenzen Flächen für die Forstwirtschaft an den Geltungsbereich an.



#### 4.3 Natura 2000

Nach der Kartierung der LUBW grenzt nördlich an das Planungsgebiet ein FFH-Gebiet an. Im großen Umfeld des Planungsgebietes befinden sich keine Vogelschutzgebiete.

Vom Büro faktorgrün wurde eine überschlägige Natura 2000-Vorprüfung erstellt. Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass zulässige Bauvorhaben im Plangebiet nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebiets führen können. Siehe Anlage „Überschlägige Natura 2000-Vorprüfung“

#### 4.4 Biotop und Naturdenkmale

Weder innerhalb noch direkt angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich nach den Kartierungen der LUBW Biotop und Naturdenkmale.

#### 4.5 Wald

Nördlich grenzt an das Planungsgebiet Wald an. Der Wald ist auch gleichzeitig Teil des FFH-Gebietes „Schwarzwald zwischen Kenzingen und Waldkirch“. Im Nordwesten ist ein Teil dieses Waldes als Waldbiotop kartiert.

#### **4.6 Wasserschutzgebiete**

Durch das Planungsgebiet verläuft von Nordwesten nach Südosten die Grenze des Wasserschutzgebietes „Hartwasserbrunnen“, WSG-Nr. 316.160, Zone III und IIIA, vom 05.07.1999. Die südwestliche Grenze des Wasserschutzgebietes bilden die Beethovenstraße und der Haydnweg. Der nordöstliche Bereich des Baugebietes liegt in der Schutzzone des Wasserschutzgebietes. Im Planausschnitt des Flächennutzungsplanes (OZ 4.2) ist die Grenze des Wasserschutzgebietes gekennzeichnet.

#### **4.7 Hochwasserschutz**

Nach der Hochwassergefahrenkarte (HWGK) der LUBW ist das Planungsgebiet sowie der gesamte nördliche Bereich von Emmendingen frei von Überflutungsflächen und somit auch frei von HQ100-Flächen (Flächen, die rechnerisch alle 100 Jahre durch Hochwasser überschwemmt werden und auf denen nach § 78 WHG eine Bebauung nicht zulässig ist). Auch HQextrem-Flächen sind im Planungsgebiet nicht kartiert.

Bei Starkregen sind das abfließende Hangwasser und mögliche Überschwemmungsbereiche zu berücksichtigen. Im Bebauungsplan erfolgen hierzu Festsetzungen zur Regenrückhaltung.

### **5 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das gesamte Baugebiet wird als reines Wohngebiet nach § 3 BauGB festgesetzt. Die Festsetzung wird von den beiden Vorgänger-Bebauungsplänen übernommen. Die bestehenden Nutzungen entsprechen von der Art der baulichen Nutzung immer noch einem reinen Wohngebiet nach § 3 BauNVO. Bei der Bestandsaufnahme wurden keine Nutzungen vorgefunden, welche nicht in einem reinen Wohngebiet zulässig, bzw. ausnahmsweise zulässig sind. Nur in sechs Wohngebäuden sind zusätzlich noch gewerbliche/freiberufliche Nutzungen vorhanden: Rechtsanwaltskanzlei, Landschaftsplaner, Physiotherapie und Fußpflege. Hierbei handelt es sich um Nutzungen, welche nach § 3 und § 13 BauNVO zugelassen werden können und keine störenden Nutzungen sind und wenig Verkehrsaufkommen verursachen. Durch die Beibehaltung des reinen Wohngebietes wird der Gebietscharakter erhalten und Nutzungen, die sich negativ auf das Wohnen auswirken können, sind ausgeschlossen. Im Planungsgebiet sind auch Ferienwohnungen ausgeschlossen, um die Wohnungen für eine dauerhafte Nutzung zu sichern. Die angrenzenden Nutzungen sind südlich und südwestlich des Geltungsbereiches ebenfalls Baugebiete mit der Festsetzung eines reinen Wohngebietes. Nördlich und östlich grenzt der Außenbereich an.

Die Beibehaltung der Festsetzung eines reinen Wohngebietes zur Sicherung der Gebiets- und Nutzungsstruktur ist somit begründbar.

#### **5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Höhe baulicher Anlagen, die maximal zulässige Gebäudelänge und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

### **5.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Die Höhen baulicher Anlagen werden über die maximal zulässige Höhe fertiger Fußboden Erdgeschoss und die maximal zulässige Gebäudehöhe geregelt.

#### **5.2.1.1 Maximale Fußbodenhöhe Erdgeschoss (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Für jede überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) wurde eine Fußbodenhöhe über Normal Null ermittelt. Dabei wurden die Höhen der jeweiligen Erschließungsstraßen, der Topographie und der Nachbarbebauung berücksichtigt. Die maximal zulässige Abweichung der festgesetzten Höhe beträgt +/- 0,50 m. Somit ist eine gute höhenmäßige Einbindung der Neubebauung in den Bestand und in die Topographie gewährleistet.

Die maximal zulässigen Fußbodenhöhen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in den überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) eingetragen.

#### **5.2.1.2 Maximale Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen (Oberkante Gebäude/Dach) erfolgt in den Bebauungsvorschriften i.V.m. der Anlage „Systemschnitte mit Höhenfestsetzungen“ in Bezug auf die festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen.

Ausgehend von der Situation des baulichen Bestands und der topographischen Situation wird das reine Wohngebiet in 6 Baugebiete untergliedert (WR 1 bis WR 6), die sich hinsichtlich der Gebäudehöhe, der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und der Dachgestaltung gliedern. Hierbei wird unterschieden zwischen Gebäuden, die bergseitig mit einem Fassadengeschoss in Erscheinung treten (WR 1 (Z=I), WR 2 (Z=I+UG), WR 3 (Z=I+2UG)) und Gebäuden mit bergseitig zwei sichtbaren Fassadengeschossen (WR 4 (Z=II), WR 5 (Z=II+UG)). Einen Sonderfall stellt die Bebauung mit Terrassenhäusern in der Bachstraße dar (WR 6 (Z=V)).

Für die Gebäude, die bergseitig mit einem Fassadengeschoss in Erscheinung treten, gilt eine Gebäudehöhe von max. 7,00 m bezogen auf die Höhe Erdgeschossfußboden (WR 1 bis WR 3). Talseitig dürfen Gebäude im WR 1 mit einem Vollgeschoss (I), im WR 2 mit zwei Vollgeschossen (I+UG) und im WR 3 mit drei Vollgeschossen (I+2UG) in Erscheinung treten.

Bei Gebäuden, die bergseitig mit zwei Fassadengeschossen errichtet werden dürfen (WR 4 und WR 5), wird bei der Festsetzung der Gebäudehöhen nochmals zwischen den unterschiedlichen Dachformen (Satteldach, Walmdach, Pultdach und Flachdach) unterschieden.

Durch eine relativ niedrige maximale Gebäudehöhe für bergseitig zweigeschossig in Erscheinung tretende Gebäude mit Sattel- oder Walmdach (max. 7,50 m) können diese Gebäude nicht wesentlich höher werden, als bergseitig eingeschossig in Erscheinung tretende Gebäude mit geneigten Dächern (WR 1 bis WR 3, max. 7,00 m).

Bei Gebäuden mit einem Flachdach / Pultdach ist die maximal zulässige Gebäudehöhe bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe niedriger festgesetzt als bei Gebäuden mit Sattel- und Walmdächern, um überhohe Obergeschosse zu vermeiden. Die maximal zulässige Gebäudehöhe für bergseitig zweigeschossig in Erscheinung tretende Gebäude mit Flachdach und Pultdach bis 10° beträgt nur 6,50 m und die maximal zulässige Gebäudehöhe für „zweigeschossige“ Gebäude mit Pultdach 10° bis 20° beträgt 7,00 m (identisch mit der maximalen Gebäudehöhe der eingeschossigen Gebäude).

Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudehöhen durch Dachaufbauten sind aus Gründen des Erscheinungsbildes nicht zulässig. Werden Photovoltaikanlagen auf den Flachdächern errichtet, so müssen auch diese die vorgeschriebene maximale Gebäudehöhe einhalten.

### **5.2.2 Maximale Gebäudelänge (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Im Rahmen der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und um überlange Gebäudelängen bei größeren Baufenstern zu verhindern, wird die maximal zulässige Länge der Gebäude auf 16,00 m beschränkt. Dies gilt sowohl für Einzelhäuser, als auch für Doppelhäuser. Zusätzlich wird noch die Länge einer Doppelhaushälfte auf 6,00 m bis 8,00 m beschränkt.

### **5.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO)**

Im reinen Wohngebiet werden im Hinblick auf die baurechtlich zulässige Zahl der Vollgeschosse für einzelne Teilgebiete unterschiedliche Festsetzungen getroffen:

- Gebäude mit einem Vollgeschoss: WR 1 (Z=I)
- Gebäuden mit zwei Vollgeschossen: WR 2 (Z=I+UG), WR 4 (Z=II),
- Gebäude mit drei Vollgeschossen: WR 3 (Z=I+2UG), WR 5 (Z=II+UG)
- Terrassenhäuser mit fünf Vollgeschossen: Nutzungsbereich VI (Z=V)

In den Randbereichen des Plangebietes gibt es noch durchgehend die eingeschossige Bebauung, wie sie in den Ursprungsbebauungsplänen festgesetzt war. Diese wird beibehalten und fortgeführt. Die Baugebietsränder bleiben in ihrer Erscheinungsweise erhalten.

Der innere Bereich, ca. 60 % des Baugebietes, ist aufgrund mehrerer Neubauten nicht mehr einheitlich strukturiert. Es entstanden nach der Aufhebung der beiden Bebauungspläne und nach der neuen Rechtslage § 34 BauGB teilweise Gebäude mit zwei Vollgeschossen und Pult- oder Flachdächern. Nach dem Planungskonzept der Stadt soll für diesen Innenbereich zukünftig das Obergeschoss/Dachgeschoss ebenfalls als Vollgeschoss zugelassen werden, um dieses bei Beibehaltung der geringeren Dachneigung besser nutzen zu können. Bei den Festsetzungen zur maximal zulässigen Gebäudehöhe wird aber ausgeschlossen, dass zusätzlich noch ein weiteres Geschoss entstehen kann. Die Erscheinungsweise wird sich dadurch ändern (bergseitig zweigeschossige und talseitig dreigeschossige Erscheinungsweise), nicht aber die Höhe der Gebäude. Die höhenmäßige Einbindung der Neubauten ist gewährleistet.

Bei den Terrassenhäusern (WR 6) erfolgt die Festsetzung mit maximal fünf Vollgeschossen gemäß dem Gebäudebestand.

### **5.2.4 Grundflächenzahl**

Im aufgehobenen Bebauungsplan „Kastelberg“ von 1961 wurde keine Grundflächenzahl, im aufgehobenen Bebauungsplan „Erweiterung Kastelberg“ wurde eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Im Bebauungsplan werden keine Grundflächenzahlen festgesetzt. Im Planungsgebiet befinden sich unterschiedlich große Grundstücke mit überbaubaren Grundstücksflächen unterschiedlicher Größe. Die Festsetzung einer einheitlichen Grundflächenzahl von z.B. 0,3 wäre daher nicht möglich. Es müsste differenziert werden zwischen einer GRZ von

0,2 für große Grundstücke bis zu 0,4 für kleinere, teilbare Grundstücke mit einer zulässigen Doppelhausbebauung.

Die Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt hier über Einzelbaufenster je Baugrundstück in Kombination mit der Festsetzung maximal zulässiger Gebäudelängen und maximal zulässiger Gebäudetiefen. Mit diesen beiden planungsrechtlichen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zu maximal zulässigen Gebäudelängen sowie der örtlichen Bauvorschrift zur maximal zulässigen Gebäudetiefe in Verbindung mit der planungsrechtlichen Festsetzung zur Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhaus und Doppelhaushälfte kann die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche ebenso gut geregelt werden, wie über die Grundflächenzahl. Die erreichbare überbaubare Grundstücksfläche wird daher in den meisten Fällen deutlich unter 0,4 liegen. Nur bei den kleineren Grundstücken bzw. bei Grundstücksteilungen wird rechnerisch eine Grundflächenzahl von bis zu ca. 0,4 erreichbar sein. Die gesetzliche Vorgabe § 17 BauNVO (Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung) beschränkt die Grundflächenzahl für reines Wohngebiet auf 0,4. Dies gilt auch, wenn im Bebauungsplan keine Grundflächenzahl festgesetzt ist. Das Planungsziel „keine zu hohe Nachverdichtung und Freihaltung von Freiflächen“ kann eingehalten werden.

### **5.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

In den Vorgängerbebauungsplänen waren fast ausschließlich nur Einzelgebäude zulässig. Zukünftig sollen auch Doppelhäuser im Baugebiet zugelassen werden. In manchen Fällen ist die Erscheinungsweise bei einem Doppelhaus (ein Baukörper) besser, als bei einer Grundstücksteilung mit zwei schmalen Einzelhäusern, wie sie schon im Baugebiet vereinzelt vorkommen. Reihenhäuser sind ausgeschlossen, weil diese bezüglich Verdichtung und Erscheinungsweise nicht geeignet sind, nicht im Baugebiet vorkommen und daher untypisch wären. In Verbindung mit der maximal zulässigen Gebäudelänge und Gebäudetiefe können keine überdimensionierten Gebäude mehr entstehen. Die Terrassenhäuser im Nordosten werden als Bestand gemäß dem alten Bebauungsplan übernommen.

### **5.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) wird für jedes Grundstück über Einzelbaufenster festgesetzt. Bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wurden mögliche Grundstücksteilungen und eine sinnvolle Bebauung auf beiden Grundstückshälften berücksichtigt. Daher sind die Baufenster an den seitlichen Grundstücksgrenzen und zur Erschließungsstraße ausgerichtet und weichen oft von den Festsetzungen der Ursprungsbebauungspläne ab, bei denen die Bebauung insbesondere nach der Himmelsrichtung/Besonnung orientiert war (diagonale Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück).

Die Längen der einzelnen Baufenster sind abhängig von der Grundstücksbreite. Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudelänge wird ausgeschlossen, dass überlange Gebäudekörper entstehen können. Längere Baufenster bieten mehr Spielraum bei der Wahl des Standortes des Gebäudes und bei einer beabsichtigten Grundstücksteilung.

Bei größeren/tieferen Baugrundstücken wurde in den meisten Fällen eine großzügige Baufenstertiefe von 15,00 m festgesetzt, Diese kann jedoch bei einer maximal zulässigen Gebäudetiefe von 14,00 m nicht ausgenutzt werden.

Bisher eingegangene Bauwünsche wurden, soweit dies städtebaulich mit den Planungsabsichten des Bebauungsplanes vertretbar ist, berücksichtigt.

Die Festsetzung von Einzelbaufenstern je Grundstück sichert die noch vorhandene offene Baustruktur mit ihren großzügigen Freibereichen als Planungsziel.

#### **5.5 Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

In den Nutzungsbereichen WR 1 bis WR 5 ist die Hauptfirstrichtung für Gebäude mit Satteldächern, Walmdächern und Pultdächern vorgegeben. Diese entspricht dem „historischen Gebäudebestand“ und greift die Festsetzungen der Vorgängerbebauungspläne wieder auf. Die Beibehaltung der Firstrichtungen dient dem Erhalt des Erscheinungsbildes.

#### **5.6 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Im Bebauungsplan werden für Einzelhausgrundstücke und für Grundstücke mit Doppelhaushälften Mindestgrößen festgesetzt. Damit kann eine zu hohe Verdichtung und unerwünschte Erscheinungsweise des Baugebietes vermieden werden. In Einzelbereichen hat diese Entwicklung zu „Kleinbaugrundstücken“ bereits stattgefunden. So sind Einzelhausgrundstücke mit weniger als 400 m<sup>2</sup> entstanden. Die Vorgaben zu einem Einzelhausgrundstück sind mindestens 400 m<sup>2</sup> und für ein Grundstück einer Doppelhaushälfte mindestens 300 m<sup>2</sup>.

#### **5.7 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**

Nebenanlagen sind im Baugebiet zulässig. Sie müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 3,00 m aufweisen, um diesen Bereich von baulichen Anlagen freizuhalten. Zur besseren Einfügung und Unterordnung bezogen auf die Wohngebäude, besonders im Bereich zwischen Wohngebäude und Erschließungsstraße, wird die maximale Größe der Nebenanlage auf 25 m<sup>3</sup> beschränkt. Die Einschränkung dient auch dem Erscheinungsbild des Straßenraumes mit den teilweise großzügigen Vorgartenbereichen. Die Errichtung überdimensionaler Nebenanlagen, die das Erscheinungsbild des Straßenraumes stören könnten, ist somit nicht möglich.

#### **5.8 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

Die Regelungen zur Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen sind im Hinblick auf die Erscheinungsweise, die Gestaltung der Vorgartenbereiche und der Grundstücksversiegelung ein wichtiges Planungsziel des Bebauungsplanes. Verhindert werden soll insbesondere die Entstehung langer Garagenzeilen (grenzüberschreitende aneinander gebaute Garagen mit Zufahrten und Stellplätzen). Daher erfolgen Vorschriften zur maximalen Zahl aneinander gebauter Garagen und Carports und zu Stellplätzen.

Bei der vorhandenen Topographie sind zur Einbindung der Tiefgarage in das Gebäude und in den Hang Tiefgaragen nur auf den Grundstücken zugelassen, welche talseitig an die jeweilige Erschließungsstraße angrenzen. Die Zufahrt der Tiefgarage muss talseitig erfolgen. Dies ist besonders bei Grundstücken erforderlich, die im Kurvenbereich der Straße liegen. Tiefgaragen müssen darüber hinaus vollständig mit Erde überdeckt und dauerhaft begrünt werden. Aufgrund der Beschränkung der Anzahl der Wohnungen im

Gebäude können keine überdimensionalen Tiefgaragen entstehen. Im beigefügten Übersichtsplan „Zulässige Tiefgaragen“ sind die Grundstücke festgesetzt, auf denen die Errichtung einer Tiefgarage zulässig ist.

## **5.9 Maximale Zahl der Wohnungen im Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Im Planungsgebiet gab es bisher keine Regelung zur maximal zulässigen Anzahl von Wohnungen pro Gebäude. Nach § 34 BauGB war keine Einschränkung möglich. So konnte im Schubertweg ein Mehrfamilienhaus mit 10 Wohnungen entstehen. Ein weiteres Bauvorhaben wird in der oberen Beethovenstraße mit drei Gebäuden und insgesamt 12 Wohnungen realisiert. Die Folgen solcher Bauvorhaben sind eine deutliche Zunahme an Kfz-Stellplätzen und somit u. a. auch eine deutliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens. Die vorhandenen, relativ schmalen und oft zugeparkten Erschließungsstraßen sind für eine derartige Entwicklung nicht ausgelegt. Eine deutliche Zunahme an Fahrzeugen ist nicht erwünscht. Zusätzlich können dadurch auf den Baugrundstücken die erforderliche Zahl von Stellplätzen und somit die Versiegelung beschränkt werden. Daher wird im gesamten Baugebiet die Zahl der Wohnungen pro Gebäude eingeschränkt.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Wohnungen pro Gebäude ist im reinen Wohngebiet wie folgt gegliedert.

In den Teilgebieten WR 1 bis WR 3 mit bergseitig einem Fassadengeschoss sind je Einzelgebäude maximal zwei Wohnungen und bei einer Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig. In den Teilgebieten WR 4 und WR 5 mit bergseitig zwei Geschossen sind je Einzelgebäude maximal drei Wohnungen und bei einer Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig. Bei den Terrassenhäusern (WR 6) wird die maximal zulässige Zahl der Wohnungen auf die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse/Wohngeschosse beschränkt und mit maximal fünf festgesetzt. Dies entspricht dem Bestand.

## **5.10 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Im Planungsgebiet gibt es nur zwei öffentliche Grünflächen in der Händelstraße. Hierbei handelt es sich um zwei kleine „Restflächen“, welche aufgrund ihrer Größe nicht bebaubar sind. Sie sind als Grünflächen mit Bäumen angelegt. Aufgrund ihrer Lage und des Gefälles eignen sich die Grundstücke für keine andere Nutzung.

Bei der Aufstellung der aufgehobenen Vorgänger-Bebauungspläne wurde auf die Ausweisung eines Kinderspielplatzes verzichtet. Die Gründe dafür waren „die weiträumige Bebauung und die zu erwartende geringe Kinderzahl, das starke Geländegefälle im Planungsgebiet und damit verbunden die fehlende Übersicht von den einzelnen Wohnungen sowie die hohen Kosten für ein solcher Kinderspielplatz“. Bei Wohngebäuden mit mehr als drei Wohnungen mussten auf dem Baugrundstück entsprechende Spielbereiche nachgewiesen werden.

Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes können aufgrund der Topographie und fehlender Freiflächen keine Kinderspielplätze ausgewiesen werden.

## **5.11 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### **5.11.1 Hohlwegböschung**

An den nordwestlichen Bereich zwischen der Beethovenstraße und der Mozartstraße grenzt ein Hohlweg an. Der östliche Böschungsbereich ist Teil der privaten Grundstücke im Bebauungsplan „Kastelberg“. Der westliche Böschungsbereich ist Teil der privaten Baugrundstücke im angrenzenden Bebauungsplan „Straße Am Himmelreich“. Die Hohlwegböschungen mit ihrer Vegetation sind ökologisch wertvolle Bereich und müssen daher geschützt werden.

Die östliche Böschung des Hohlweges sowie ein 2,00 m breiter Streifen entlang der Böschungsoberkante sind von jeglicher Bebauung und jeglichen Eingriffen freizuhalten (siehe auch Abgrenzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans). Die Bäume und Sträucher sind, soweit wie möglich, zu erhalten. Ein pflegender Eingriff zur Sicherung der Lösswände zu deren dauerhaften Sicherung ist zulässig. Der geschützte Bereich darf durch die Nutzung des Grundstückes und deren Bebauung nicht beeinträchtigt werden.

Diese Festsetzung entspricht der Festsetzung im Bebauungsplan „Straße Am Himmelreich“. Somit ist ein einheitlicher Schutz des gesamten Hohlweges sichergestellt.

### **5.11.2 Insektenschutz**

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zum Schutz von Insekten. Zur Minimierung der Lichtbelastung in den Nachtstunden werden Regelungen zur Beleuchtung getroffen. Sie zielen auf einen Schutz nachtaktiver Tiere und hier insbesondere von Insekten, Faltern, Fledermäusen aber auch von Singvögel. Die Festsetzung erfolgt in Abwägung privater Belange mit den Belangen des Artenschutzes.

### **5.11.3 Pflanzgebote von Bäumen und Sträuchern**

Die möglichen Bäume und Sträucher werden in den Bebauungsvorschriften (Pflanzliste) vorgegeben. Hierbei handelt es sich um standortgerechte Laubbäume und Sträucher, die bereits als Pflanzempfehlungen in die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung Kastelberg“ aufgenommen wurden. Die Pflanzgebote gelten für die Grundstücke, welche neu bebaut werden. Durch diese Festsetzung soll die, für das Baugebiet charakteristische Durchgrünung gesichert werden. Die Begrünung ist wichtig als Lebensraum für Kleintiere, für das Mikroklima und für das Erscheinungsbild des Baugebietes.

### **5.11.4 Wasserdurchlässiger Belag für Stellplätze, Zufahrten und Wege**

Stellplätze, Zufahrten und Wege auf den privaten Grundstücken sind mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen, z.B. Rasengittersteine oder großfugig verlegtes Pflaster. Durch diese Festsetzung können die Versiegelung und der Eingriff in das Schutzgut Boden eingeschränkt werden.

### **5.11.5 Freiflächengestaltungsplan**

Über den geforderten Freiflächengestaltungsplan mit seinen Darstellungen zu Pflanzmaßnahmen und Versiegelungen kann überprüft werden, ob die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auch geplant und umgesetzt werden.

## 5.12 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Südöstlich grenzt die qualifizierte Tennenbacher Straße/K 5138 an das Planungsgebiet an. Bereits in der 2. Änderung des aufgehobenen Bebauungsplanes „Erweiterung Kastelberg“ wurden für die angrenzende Bebauung in der Bachstraße Festsetzungen zum Lärmschutz (Verkehrslärm) aufgenommen. Nach der damals erfolgten Lärmuntersuchung liegt die Bebauung straßenseitig im Lärmpegelbereich III und auf der straßenabgewandten Seite im Lärmpegelbereich II.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Kastelberg“ wurden für den gesamten Bereich entlang der Tennenbacher Straße /K 5138 der Verkehrslärm und die Lärmpegelbereiche mit dem aktuellen DTV-Wert neu ermittelt. Grundlage für die Lärmpegelberechnung sind Zahlen aus dem Verkehrsmodell mit Verkehrsbelastungsdaten über 24 Stunden (DTV). Danach ergibt sich für die K 5138 im Bereich des Geltungsgebietes des Bebauungsplanes ein DTV von 2.732 Kfz/24 Stunden mit einem Anteil des Schwerverkehrs von 177 Fahrzeugen.

Bei der angrenzenden Kreisstraße K 5138 handelt es sich nach aktuellen Verkehrsaufkommen um keine Straße mit einem erheblichen Verkehrsaufkommen. Eine erhebliche Lärmbelastung für die angrenzenden Baugrundstücke wird ausgeschlossen. Daher wurde auf eine detaillierte und umfangreiche Verkehrslärmuntersuchung verzichtet.

Die Berechnung des Verkehrslärms erfolgte über den Onlinelärmrechner: „[www.ved.org/themen/verkehrslaerm/online-laerm-rechner](http://www.ved.org/themen/verkehrslaerm/online-laerm-rechner)“.

Es wurden zwei Bereiche untersucht:

- südwestlicher Abschnitt bis zur Einmündung der Beethovenstraße: max. 50 km/h
- nordöstlicher Abschnitt ab der Einmündung der Beethovenstraße: max. 70 km/h

Für die Berechnung werden neben den beiden maximal zulässigen Höchstgeschwindigkeiten angesetzt:

- DTV 2.732 Kfz/24h
- langer gerader Fahrstreifen
- Steigung 5 %
- Asphaltbelag
- Durchschnittliche Höhe der Fußbodenhöhe zur Fahrbahnmitte 10 m
- 

Die Berechnung erfolgte für:

- die Isophonen der Immissionsgrenzwerte „tags“ und „nachts“
- die Grenzen der einzelnen Lärmpegelbereiche
- die Lärmpegel in 10 m-Abschnitten zur Fahrbahnachse.

Südwestlicher Bereich bis zur Einmündung der Beethovenstraße in die K 5138,  
 maximale Höchstgeschwindigkeit 50 km/h:

| Abstand | Pegel tags | Pegel nachts |
|---------|------------|--------------|
| - 10 m  | 64,3 dB    | 53,3 dB      |
| - 20 m  | 62,2 dB    | 51,2 dB      |
| - 26 m  |            | 50,0 dB      |
| - 30 m  | 60,2 dB    | 49,2 dB      |
| - 31 m  |            | 49,0 dB      |
| - 31 m  | 60,0 dB    |              |
| - 37 m  | 59,0 dB    |              |
| - 40 m  | 58,4 dB    | 47,4 dB      |
| - 50 m  | 56,8 dB    | 45,8 dB      |
| - 55 m  |            | 45,0 dB      |
| - 65 m  | 55,0 dB    |              |

Südöstlicher Bereich ab der Einmündung der Beethovenstraße in die K 5138,  
 maximale Höchstgeschwindigkeit 70 km/h:

| Abstand | Pegel tags | Pegel nachts |
|---------|------------|--------------|
| - 10 m  | 66,3 dB    | 55,4 dB      |
| - 16 m  |            | 55,0 dB      |
| - 16 m  | 65,0 dB    |              |
| - 20 m  | 64,2 dB    | 53,3 dB      |
| - 30 m  | 62,4 dB    | 51,3 dB      |
| - 37 m  |            | 50,0 dB      |
| - 40 m  | 60,4 dB    | 49,5 dB      |
| - 42 m  | 60,0 dB    |              |
| - 43 m  |            | 49,0 dB      |
| - 48 m  | 59,0 dB    |              |
| - 50 m  | 58,8 dB    | 47,9 dB      |
| - 75 m  |            | 45,0 dB      |
| - 84 m  | 55,0 dB    |              |

Der Immissionsgrenzwert für reines Wohngebiet, allgemeines Wohngebiet und Kleinsiedlungsgebiet beträgt nach § 2 Abs. 1 BImSchG

- tags: 59 dB(A)
- nachts: 49 dB(A)

Im Planungsgebiet gibt es vier Lärmpegelbereiche:

- I: 51 dB bis 55 dB
- II: 56 dB bis 60 dB
- III: 61 dB bis 65 dB
- IV: 66 dB bis 70 dB

In den einzelnen Lärmpegelbereichen sind die, nach der DIN 4109 Tabelle 8, vorgegebenen Schalldämmwerte einzuhalten. Die Festsetzung wird in den Bebauungsplan übernommen.

In den beigefügten Anlageplänen „Lärmpegel tags“ und „Lärmpegel nachts“ sind die einzelnen Lärmpegelbereiche und die Isophonen der Immissionsgrenzwerte dargestellt.

## **6 Örtliche Bauvorschriften**

### **6.1 Maximale Gebäudetiefe (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

In Abstimmung auf die topographische Situation im Plangebiet wird eine maximal zulässige Gebäudetiefe von 14,00 m festgesetzt. Eine volle Ausnutzung der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Baufenstertiefen ist daher nicht bei allen Baufenstern möglich. Die Regelung zielt auf eine gestalterische Einbindung zulässiger Neubauten in die Umgebung und den Gebäudebestand. Sie dient darüber hinaus einer Begrenzung der maximal zulässigen Überbauung der Baugrundstücke und sichert damit den Erhalt der grünen Gartenzonen und eine dem Baugebiet angemessene Durchgrünung.

### **6.2 Gestaltung der Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Zur Gestaltung der Dächer werden örtlichen Bauvorschriften zur Dachform, zur Dachneigung, zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten aufgestellt. Gauben waren in den Vorgängerbebauungsplänen nicht zulässig. Sie wurden zwischenzeitlich ausnahmsweise zugelassen. Im Bebauungsplan werden sie zur besseren Ausnutzung des Dachgeschosses zugelassen.

#### **6.2.1 Dachform (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Die beiden Ursprungsbebauungspläne setzten im Baugebiet Satteldächer fest. Nach der Aufhebung der Bebauungspläne sind Gebäude mit unterschiedlichen Dachformen entstanden. Die „neuen“ Dachformen (Flachdach, Pultdach) finden sich im zentralen Bereich des Plangebietes. Die Baugebietsränder weisen alle noch einheitlich die „historische Dachform Satteldach“ auf.

In den Bereichen der Baugebietsränder mit einheitlicher Dachform sollen die Satteldächer aus Gestaltungsgründen beibehalten werden. Andere Dachformen sind hier nicht zulässig. Dies sind die Nutzungsbereiche WR 1 und WR 2. In den Bereichen WR 3 und WR 4 sind auch Walmdächer zulässig.

Im „großen Innenbereich“ (Nutzungsbereich WR 5) sind auf verschiedenen Baugrundstücken auch Gebäude mit einem Pultdach bzw. einem Flachdach entstanden. Es ist Planungsabsicht der Stadt auch weiterhin diese aktuellen Dachformen zuzulassen. Flachdächer haben ökologische und klimatische Vorteile. Voraussetzung ist die Pflicht das Flachdach dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten. Begrünte Flachdächer verbessern das Mikroklima und dienen auch gleichzeitig zur Regenrückhaltung. Durch begrünte Flachdächer können auf dem Grundstück bis zu ca. 70 % des anfallenden Regenwassers zurück gehalten und die Regenwasserkanalisation entlastet werden. Regenwasserrückhaltung ist inzwischen ein wichtiges Planungsziel bei der Bebauungsplanung. Zusätzlich verbessern begrünte Flachdächer die Erscheinungsweise. Sie sind bei Betrag zur Nachhaltigkeit.

Damit erhebliche Beeinträchtigungen des Erscheinungsbildes ausgeschlossen werden können, werden für Gebäude mit diesen Dachformen entsprechende Gebäudehöhen und Dachneigungen festgesetzt.

## **6.2.2 Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Die Dachneigung wird für die zulässigen Dachformen unterschiedlich festgesetzt. Bei Sattel- und Walmdächer sind 20° bis 40° Dachneigung zulässig, so dass auch ein gut nutzbares Dachgeschoss errichtet werden kann. Pultdächer sind nur bis zu einer Dachneigung von maximal 20° zulässig.

Die realisierbare Dachneigung ist immer abhängig von der zulässigen Gebäudetiefe und der zulässigen Gebäudehöhe.

## **6.2.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Widerkehren (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Gaube waren in den Vorgängerbebauungsplänen nicht zulässig. Sie wurden zwischenzeitlich ausnahmsweise zugelassen. Im Bebauungsplan werden sie zur besseren Ausnutzung des Dachgeschosses zugelassen. Zur Gestaltung der Dachgauben und Dacheinschnitten werden örtliche Bauvorschriften erlassen, die den Abstand zum First und zum Giebel regeln, sowie Gesamtlänge der Gauben bezogen auf die Gebäudelänge festlegen. Bezüglich Abstand zum First und Giebel gelten für Widerkehren die gleichen Vorschriften.

Zu den Dachaufbauten gehören auch Solar- und Photovoltaikanlagen. Diese sind zulässig. Sie müssen aber flach auf dem Dach angebracht werden und dürfen nicht aufgeständert werden, was besonders für die Erscheinungsweise bei Flachdächern notwendig ist.

Zusätzlich dürfen Dachaufbauten die maximal zulässigen Gebäudehöhen nicht überschreiten.

## **6.2.4 Dacheindeckung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Bei geneigten Dächern sind aus Gestaltungsgründen nur nicht glänzende Eindeckungen in den Farben rot bis braun und anthrazit zugelassen. Flachdächer müssen dauerhaft begrünt werden.

## **6.3 Widerkehr (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Die Höhenbeschränkung der Widerkehr, Abstand zum First 1,00 m und der Abstand zu den Giebelwänden 1,50 m, dienen der baulichen Unterordnung der Widerkehr zum Hauptbaukörper und somit der Erscheinungsweise des Gebäudes. Eine überdimensionale Widerkehr würde das Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigen.

## **6.4 Terrassenhäuser (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Die einzelnen Geschosse der Terrassenhäuser müssen sich in aufsteigender Folge der Hangneigung anpassen und sind somit entsprechend gleichmäßig zurückzusetzen. Die Anpassung der Terrassenhäuser an die Topographie sichert die Einfügung der Terrassenhäuser in das Gelände und die Erscheinungsweise der Bebauung.

## **6.5 Grundstücksgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Die Grundstücksgestaltung bezieht sich primär auf die Bereiche zwischen dem Wohngebäude und der Erschließungsstraße. Seit längerer Zeit entwickelt sich dieser Bereich

von einem begrünten Vorgarten bis zu einer voll versiegelten Fläche für Stellplätze und Garagenzufahrten. Daher werden überlange Garagenanlagen und Stellplatzbereiche ausgeschlossen. Es wird festgesetzt, dass immer nur eine bestimmte Anzahl an Garagen und Stellplätzen aneinander gebaut werden dürfen. Dazwischen muss ein Mindestabstand eingehalten werden. Auch die Einschränkung der Anzahl an Wohnungen im Gebäude und die Regelung zu Stellplätzen (maximal zwei Stellplätze je Wohnung) soll eine Totalversiegelung im „Vorgartenbereich“ verhindern. Die Regelung verhindert eine durchgehende Straßenraumkante, gebildet durch bauliche Anlagen. Zwischen den baulichen Anlagen bleiben Freiflächen als Grünflächen, auch für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern erhalten. Dies sichert ebenfalls das Erscheinungsbild des Baugebietes.

Zusätzlich erfolgen Regelungen zu Abgrabungen. So wird sichergestellt, dass kein weiteres Unterschoss in Erscheinung treten kann.

## **6.6 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Es gibt Regelungen zu Einfriedungen entlang der Erschließungsstraße. Zur ausreichenden Einsehbarkeit in den Straßenraum und Verkehrssicherheit dürfen diese Einfriedungen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Bei baulichen Einfriedungen (Mauern) wird zwischen „normalen Grundstücksmauern“ und Stützmauern im Hangbereich unterschieden.

Überhohe und durchgehende Grundstücksmauern sind ausgeschlossen. Sie würden das Erscheinungsbild des Baugebietes durch ihre Massivität erheblich beeinträchtigen. Die maximale Höhe wird daher auf 1,50 m festgesetzt. Die Gesamtlänge der Grundstücksmauer wird auf ein Drittel der gesamten Länge der Grundstücksgrenze beschränkt. Zwei Drittel der gesamten Länge der Grundstücksgrenze bleibt somit frei von baulichen Einfriedungen. Die Einfriedung muss in diesem Bereich „natürlich“ durch Sträucher/Hecken erfolgen.

Stützmauern müssen aufgrund ihrer Funktion durchgehend sein. Die maximale Höhe einer einzelnen Stützmauer beträgt 1,00 m. Müssen größere Höhenbereiche durch Mauern abgestützt werden, dann muss dies über mehrere, zu einander versetzte Stützmauern erfolgen. Die Bereiche zwischen den Stützmauern bleiben als Grünflächen und zur Bepflanzung erhalten. Das Erscheinungsbild des Straßenraumes kann daher nicht erheblich durch Mauern/Stützmauern beeinträchtigt werden.

## **6.7 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sind aus Gestaltungsgründen im Baugebiet ausgeschlossen.

## **6.8 Erhöhte Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Je Wohnung sind mindestens 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Der erhöhte Stellplatznachweis ist aufgrund der vorhandenen Verkehrssituation wichtig und erforderlich. In den einzelnen Straßen stehen aufgrund der geringen Fahrbahnbreiten nur wenige öffentliche Parkflächen zur Verfügung. Z. T. ist ein Begegnungsverkehr auch derzeit schon nur eingeschränkt möglich.

Um eine zu hohe Anzahl an Stellplätzen (Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragenstellplätze) zu verhindern, sind je Wohnung maximal nur zwei Stellplätze zulässig.

## **6.9 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen (§ 74 Abs. 2 Nr. 3 LBO)**

Für Garagen und Stellplätze werden örtliche Bauvorschriften zur Einbeziehung in das Hauptgebäude, zu aneinander gebaute Garagen/überdachte Stellplätze, zur Anzahl der aneinander gebaute Garagen/überdachte Stellplätze/Stellplätze erlassen. Dies verhindert die Errichtung von zu langen Garagenanlagen und Stellplätzen. Es bleiben Freizeite/Grünflächen erhalten, die für das Erscheinungsbild des Straßenraumes und der Vorgärten wichtig ist und Pflanzmaßnahmen ermöglichen.

## **6.10 Anlagen zum Sammeln und zur Verwendung von Niederschlagswasser und Brauchwasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

Aufgrund der vorhandenen Topographie und zum Schutz der tiefer liegenden angrenzenden Baugrundstücke sowie zur Entlastung der Regenwasserkanalisation muss das anfallende Regenwasser auf den einzelnen Baugrundstücken in vorgeschriebenen Zisternen gesammelt und gedrosselt wieder abgeleitet werden.

## **7 Hinweise**

In den Bebauungsplan werden alle aktuellen Hinweise zur Wasserwirtschaft, zum Bodenschutz, zur Abfallwirtschaft, zur Geologie, zur Ökologie, zum Artenschutz (Schutz von Vögeln und Fledermäusen, CEF-Maßnahmen) und zum Denkmalschutz aufgenommen.

## **8 Erschließung**

### **8.1 Äußere Erschließung**

Die Haupteerschließung des Baugebietes erfolgt im Südosten von der Tennenbacher Straße über die Beethovenstraße. Die zweite Zufahrt befindet sich im Norden von der K 5100 über die Händelstraße. Aufgrund der Verkehrssituation im Planungsgebiet Kastelberg werden die nördlichen Baugrundstücke überwiegend über die Händelstraße angefahren. Von den angrenzenden Wohngebieten im Südwesten besteht noch eine Zufahrtsmöglichkeit über die Straße Im Himmelreich.

Stadtauswärts, ab der Einmündung der Beethovenstraße, gilt eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h. Das Ortsausgangsschild befindet sich auf Höhe der o.g. Einmündung. Eine Reduzierung der Geschwindigkeit von 70 km/h auf 50 km/h ist im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens nicht möglich.

### **8.2 Innere Erschließung**

Die innere Haupteerschließungsstraße ist die Beethovenstraße, von der die Bachstraße, die südliche Mozartstraße, der Schubertweg, die Silcherstraße und der Haydnweg angefahren werden. Die Beethovenstraße nimmt somit zusätzlichen Fahrverkehr. Die Ver-

kehrsbelastung ist entsprechend hoch. Aufgrund der Verkehrssituation im Planungsgebiet werden die nördlichen Baugrundstücke überwiegend über die Händelstraße angefahren.

### **8.3 Geh- und Radwegenetz**

Im Gebiet Baugebiet weist nur die Beethovenstraße einen beidseitigen Gehweg auf. Die Bachstraße, die Händelstraße, die Mozartstraße, der Schubertweg und die Silcherstraße haben nur einen einseitigen Gehweg. Der Haydnweg und der Kastelbergweg sind kurze Wohnwege mit gemischter Verkehrsfläche.

Innerhalb des Baugebietes gibt es Fußwegeverbindungen zwischen Bachstraße und Mozartstraße, Beethovenstraße und Mozartstraße (Hohlgasse), Beethovenstraße und Silcherweg und Mozartstraße und Silcherweg.

Zu den angrenzenden Wohngebieten bestehen Wegeverbindungen im Südwesten zwischen Schubertweg und Karl-Ringwald-Straße, Silcherstraße und Carl-Orff-Weg und Beethovenstraße und Am Himmelreich. Weiterhin gibt es einen Fußweg zwischen Bachstraße und der Tennenbacher Straße (Bushaltestelle Tennenbacher Straße).

In den o.a. Straßen mit einseitigem Gehweg wäre ein zweiter Gehweg wichtig. Dieser ist aber aufgrund den Gesamtbreiten der Straßen nicht möglich.

### **8.4 ÖPNV**

Das Baugebiet wird durch die Buslinie „Stadtbus Linie 10 (AST)“ ZOB-Kastelberg-ZOB angefahren. Die Buslinie ist im Baugebiet als Ringerschließung mit fünf Haltestellen angelegt. Bei der eingerichteten Buslinie handelt es sich um ein Anruf-Sammel-Taxi (AST).

## **9 Infrastruktur**

Die Bebauung des Kastelbergs wurde als „reines Wohngebiet“ geplant und hat sich bis heute entsprechend entwickelt, auch nach der Aufhebung der Bebauungspläne. Im Gebiet existieren keine Läden, keine Anlagen für soziale kirchliche, kulturelle gesundheitliche und sportliche Zwecke. Lediglich im Bereich Einmündung der Beethovenstraße in die Tennenbacher Straße befindet sich ein Briefkasten.

Die Versorgung des Gebietes ist durch die Nähe zu den bestehenden Einrichtungen der Versorgung und der Infrastruktur im angrenzenden Stadtgebiet jedoch gesichert. Die Emmendinger Innenstadt mit ihren Angeboten befindet sich in einer Entfernung von etwa 900 m. Weitere Einrichtungen wie Einzelhandelsangebote und Schulen etc. finden sich in den benachbarten Baugebieten.

Im Rahmen der Ausweisung eines „reinen Baugebietes“ ist ein Ausbau der Infrastruktur nur sehr eingeschränkt möglich. Weiterhin lassen die Verkehrsverhältnisse im Baugebiet keine Nutzungen mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu.

## **10 Ver- und Entsorgung**

Das Baugebiet ist an die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen.

Nach Mitteilung des Eigenbetriebs Abwasserbeseitigung der Stadt Emmendingen sind die Verdichtungsflächen am Kastelberg im Generalentwässerungsplan der Stadt berücksichtigt. Es wurde ein Versiegelungsgrad von 40 % auf den jeweiligen Grundstücken angesetzt. Der GEP ist jedoch aktuell von Seiten des LRA Emmendingen noch nicht genehmigt. Die Genehmigung ist voraussichtlich bis Ende des Jahres 2019 zu erwarten. Die vom Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung vorgebrachten Empfehlungen zur Regenrückhaltung wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine weitere Entlastung des Regenwasserkanals kann durch die zulässigen begrünten Flachdächer erfolgen.

Im Haydnweg befindet sich eine größere Transformatorstation. Weitere kleine Transformatorenkästen stehen in der Bachstraße und in der Beethovenstraße.

Nach dem Plan „Solarpotential auf Dachflächen“ der LUBW eignen sich aufgrund der meist südwestlichen bis südöstlichen Ausrichtung der Grundstücke und der Topographie ca. 90 % der Baugrundstücke gut bis sehr gut für die Nutzung von Solaranlagen.

## 11 Städtebauliche Daten

|                               |                                 |                |
|-------------------------------|---------------------------------|----------------|
| Geplantes reines Wohngebiet   | ca. 147.537 m <sup>2</sup>      | 83,90 %        |
| Öffentliche Grünflächen       | ca. 693 m <sup>2</sup>          | 0,39 %         |
| Fläche für Versorgungsanlagen | ca. 68 m <sup>2</sup>           | 0,04 %         |
| <u>Straßenverkehrsflächen</u> | <u>ca. 27.553 m<sup>2</sup></u> | <u>15,67 %</u> |
| Gesamtfläche                  | ca. 175.851 m <sup>2</sup>      | 100,00 %       |

## 12 Kosten

Das Planungsgebiet ist vollständig erschlossen, so dass keine neuen Erschließungskosten mehr anfallen.

## 13 Gestaltungsplan

Dem Bebauungsplan ist ein Gestaltungsplan beigelegt. Im Gestaltungsplan sind die bestehenden Gebäude, die geplanten Gebäude sowie eine mögliche Bebauung der noch nicht bebauten Grundstücke nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes dargestellt. Ebenso beinhaltet der Gestaltungsplan die vorhandenen Grünstrukturen bestehend aus Gehölzgruppen, und Einzelbäumen.