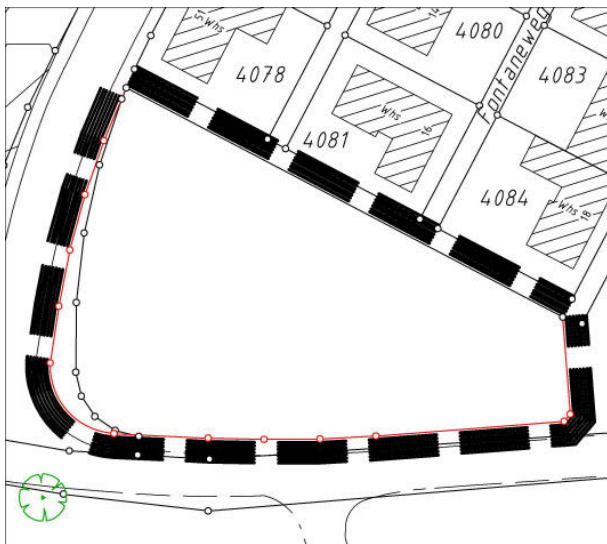


Bebauungsplan "Niedereich" in Kehl-Stadt, 6. Änderung

im beschleunigten Verfahren
nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG



Inhaltsverzeichnis

A	Erfordernis, Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung	1
1	Erfordernis der Bebauungsplanänderung	1
2	Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung	1
B	Vorhandene Planungen und Untersuchungen	2
1	Regionalplanung	2
2	Vorbereitende Bauleitplanung	2
3	Bestehende Rechtsverhältnisse	3
4	Altlasten	4
5	Militärische Altlastenerkundung	5
6	Lärmmissionen	5
7	Grundwasserstände	5
8	Feinstaub (PM 10)	6
9	Stickstoffdioxide (NO ₂)	6
C	Städtebauliches Konzept	7
D	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	7
1	Art der baulichen Nutzung	7
2	Maß der baulichen Nutzung	7
3	Bauweise	7
4	Überbaubaren Grundstücksflächen	7
5	Stellung der baulichen Anlagen	8
6	Flächen für Garagen und Stellplätze	8
7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
8	Hochwassergefährdetes Gebiet	8
9	Festsetzung der Höhenlage	8
10	Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
E	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	9
1	Dachform und Dachneigung	9
2	Gestaltung der Freiflächen	9
3	Niederspannungsfreileitungen	10
F	Verkehrerschließung, Ver- und Entsorgung	10
G	Flächenbilanz	10
H	Eingriff in Natur und Landschaft	10

Abbildungen

Abb. 1	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan	3
Abb. 2	Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Niedereich"	4

A Erfordernis, Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

1 Erfordernis der Bebauungsplanänderung

In der Kernstadt besteht Wohnungsbedarf, der durch Nachverdichtungen nach § 34 BauGB nicht befriedet werden kann. Weitere kurzfristig realisierbare Flächen sind in diesem Ortsteil derzeit nicht vorhanden. Der Ortsteil ist als Siedlungsbereich innerhalb von Entwicklungsachsen ausgewiesen. Infolgedessen kann eine verstärkte Siedlungsentwicklung stattfinden.

Im räumlichen Geltungsbereich des seit 03.01.1974 rechtskräftigen Bebauungsplan "Niedereich" befindet sich ein planungsrechtlich nicht überbaubares Grundstücke, dass einer zukünftigen Bebauung zugeführt werden soll. Auf dem Flurstück 4087 sind bauliche Anlagen innerhalb der festgesetzten Grünfläche nicht zulässig. Für die Bebauung des Flurstücks ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich. Durch die Änderung des Bebauungsplans können der Flächenverbrauch im Außenbereich eingeschränkt und die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen besser ausgelastet werden.

Die Änderung des Bebauungsplans soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, weil die Änderung des Bebauungsplans den Maßnahmen der Innenentwicklung dient und die anrechenbare Grundfläche nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB weniger als 20.000 m² beträgt.

Die in der Änderung des Bebauungsplans festgesetzten Vorhaben unterliegen nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete).

Das festgesetzte Vogelschutzgebiet „7512- 401 Rheinniederung Nonnenweier - Kehl" und das FFH-Gebiet „7512341 Rheinniederung von Wittenweier bis Kehl" befindet sich östlich des Rheins. Östlich und südlich des Stadtgebietes liegt das festgesetzte Vogelschutzgebiet „7513- 441 Kinzig-Schutter-Niederung" sowie das FFH-Gebiet „7513341 Untere Schutter und Unditz“. Die Änderung des Bebauungsplans beeinträchtigt keine FFH- oder Vogelschutzgebiete. Im Bebauungsplangebiet selbst befinden sich keine rechtlich geschützten Gebiete oder Objekte.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1, d. h. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange kann abgesehen werden. Weiterhin wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

2 Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

Mit der Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Bebauungsplangebiets geschaffen.

B Vorhandene Planungen und Untersuchungen

1 Regionalplanung

Die Stadt Kehl ist Mittelzentrum. Mittelzentren dienen der Deckung des gehobenen seltener auftretenden qualifizierten Bedarfs. Zentrale Orte versorgen eine größere Fläche in ihrem Umland, den sogenannten Verflechtungsbereich. Zum Mittelbereich der Stadt Kehl gehören die Gemeinden Rheinau und Willstätt. Eine Sonderstellung nimmt das Mittelzentrum Kehl durch seine unmittelbare Nähe zum französischen Oberzentrum Straßburg ein.

Die Kernstadt ist im Regionalplan als Ort als Siedlungsbereich (SB) innerhalb von Entwicklungsachsen ausgewiesen. Siedlungsbereiche sind die Bereiche, in denen sich zur Entwicklung der regionalen Siedlungsstruktur die Siedlungstätigkeit vorrangig vollziehen soll. Die Siedlungstätigkeit soll über die Eigenentwicklung hinausgehen. Infolgedessen kann eine verstärkte Siedlungsentwicklung stattfinden.

2 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Stadt Kehl stellt den Flächennutzungsplan in eigener Verantwortung auf. Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan vom 16.10.2004 als Grünfläche dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplans ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Bebauungsplanänderung, die von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes ist nicht beeinträchtigt. Die Änderung des Bebauungsplans fügt sich in die Gesamtkonzeption des Flächennutzungsplans ein. Der Flächennutzungsplan ist von Grund auf nicht parzellenscharf. Die Grünfläche wird durch die Bebauung nicht durchtrennt. Die vorhandene Bebauung wird durch eine weitere Bebauung im Süden ergänzt. Die fußläufige Verbindung zwischen der Rustfeldstraße und dem bestehenden Wohngebiet Niedereich bleibt durch den vorhandenen Fußweg erhalten. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

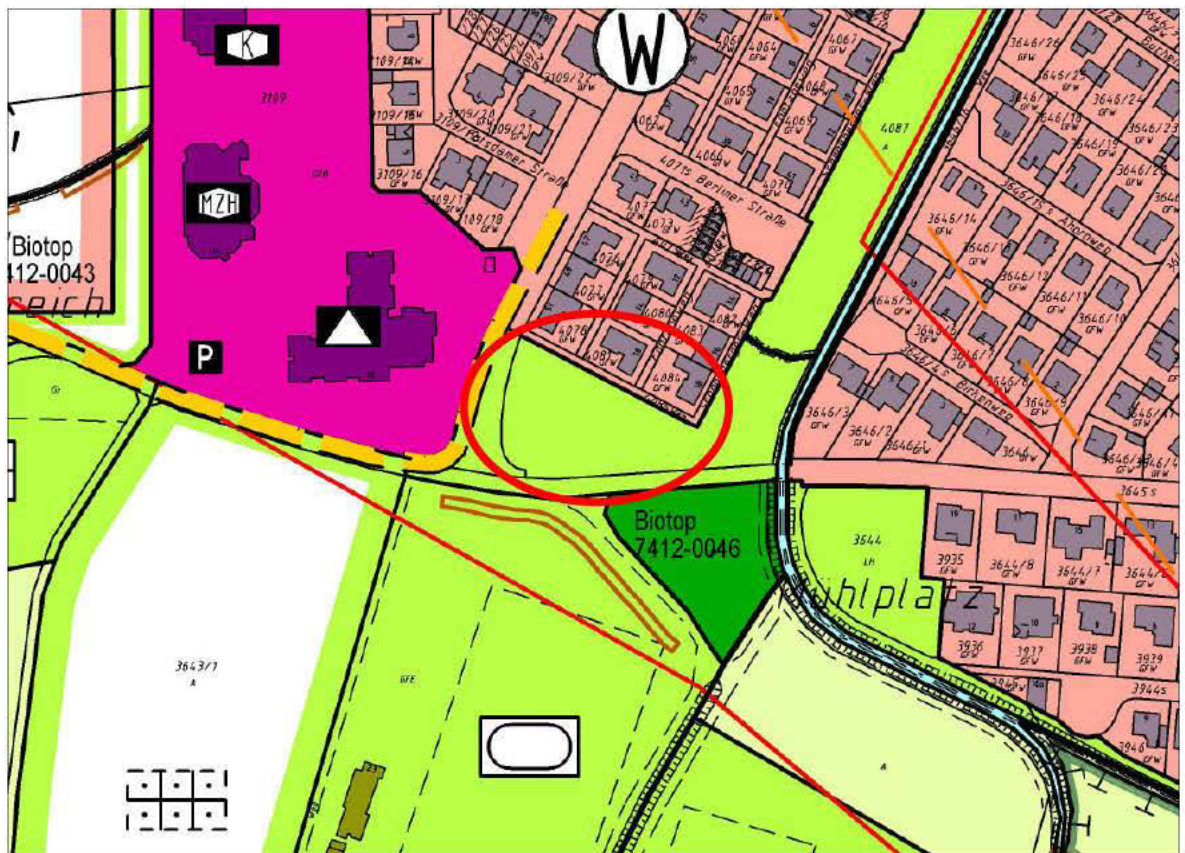


Abb. 1 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Bebauungsplangebiet liegt der seit 03.01.1974 rechtsgültige Bebauungsplan "Niedereich" vor. Die letzte Änderung, 5. Änderung, des Bebauungsplans ist seit 29.10.1998 rechtsgültig.

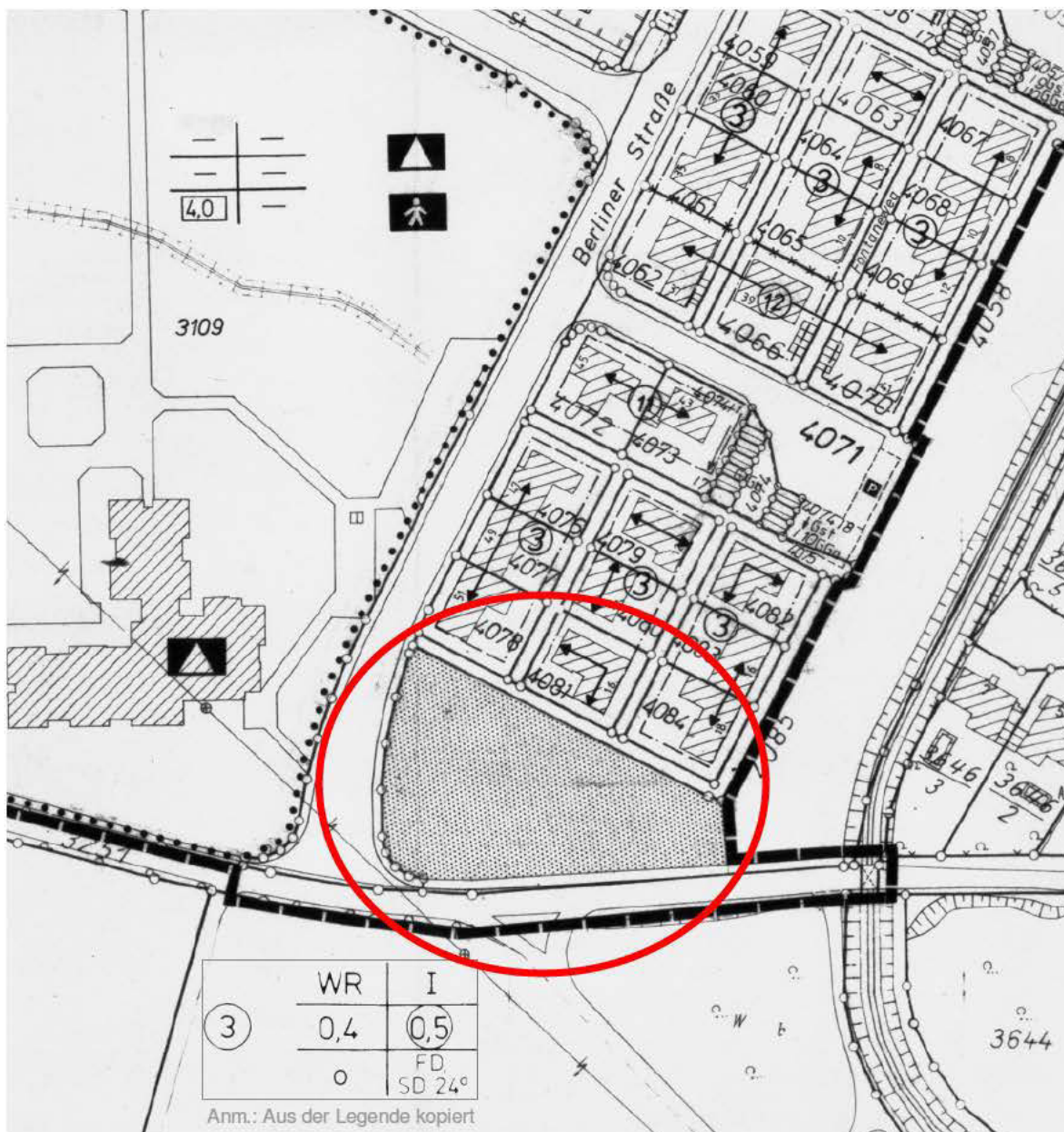


Abb. 2 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Niedereich"

4 Altlasten

Das Landratsamt Ortenaukreis hat im Jahr 1994 eine flächendeckende historische Erhebung von Altlastenverdachtsflächen durchführen lassen, die in den Jahren 2004 und 2006 aktualisiert worden sind.

Die Erhebungen umfassen sämtliche Flächen, die durch Auffüllung oder Aufhaltung verändert wurden sowie Flächen stillgelegter Betriebe. Jede Fläche wurde hinsichtlich ihrer Altlastenrelevanz bewertet und deren weiterer Handlungsbedarf festgelegt.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen.

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

5 Militärische Altlastenerkundung

Kampfmittel können vorhanden sein. Vor einem Bodenaushub bzw. vor Baubeginn ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart, Kontakt aufzunehmen.

6 Lärmmissionen

Die Rustfeldstraße ist eine Wohnsammelstraße mit mittlerer Verkehrsbelastung. Eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) am maßgeblichen Immissionsort, den schutzbedürftigen Räumen (Wohn- und Schlafzimmer) der Gebäude nördlich der Rustfeldstraße, ist nicht zu erwarten.

Auf der südlichen Seite der Rustfeldstraße befindet sich das Sportgelände der Spielvereinigung Kehl-Sundheim 1946 e.V. und das Reitgelände des Reit- und Fahrvereins Kehl-Sundheim e.V. Das Sportgelände befindet sich ca. 50 Meter und das Reitgelände ca. 120 Meter von der Rustfeldstraße entfernt. Eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) ist nicht zu erwarten.

7 Grundwasserstände

Die natürliche Grundwasserfließrichtung im Raum Kehl verläuft großräumig parallel zum Rhein in nördlicher Richtung. Die Rheinkorrektion sowie der vor einigen Jahren durchgeführte Staustufenbau beeinflussen die Grundwasserverhältnisse stark. Der Staustufenbetrieb führt zu einer permanenten Wasserspiegelerhöhung des Rheines sowie der Kinzig. Dadurch filtrierte im Ufernahbereich Wasser in den Aquifer (Grundwasserleiter). Absenkb Brunnen sowie Dichtwände bzw. Drainageleitungen entlang des Rheins und der Kinzig sollen ein durch die Stauhaltung verursachtes Ansteigen des Grundwasserspiegels im Stadtgebiet verhindern.

Das Baugebiet „Niedereich“ liegt direkt auf der Verbindungslinie der Grundwassermessstellen 103/064-0 und 140/064-9.

Die Werte für diese Grundwassermessstellen sowie die Schätzwerte für das Bebauungsplangebiet sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

Grundwassermessstelle Baugebiet „Niedereich“	Maximaler Grundwasserstand [m+NN]	Mittlerer Grundwasserstand [m+NN]
103/064-0	136,95 (am 12.05.1970)	135,14 (seit März 1964)
Baugebiet „Niedereich“	ca. 137,21 (geschätzt)	ca. 135,40 (geschätzt)
140/064-9	136,80 (am 28.05.1978)	135,62 (seit November 1973)

Der maximale gemessene Grundwasserstand stellt einen Montagswert dar, d. h. dass der bisher vorhandene tatsächliche Maximalwert zwischen zwei Montagswerten liegen kann und somit evtl. noch höher ist. Niederschlagsbedingt können zukünftig auch höhere Grundwasserstände auftreten.

Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes, sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist zusätzlich eine separate

wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu beantragen.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Bei einem Hochwasserereignis steigt der Grundwasserspiegel. Nach dem letzte Hochwasserereignis im Mai 1999 sind höhere Grundwasserständen gemessen worden. Die hohen Grundwasserstände vom Mai 1999 sind im Auswertungszeitraum enthalten.

Der gemittelte Flurabstand beträgt ca. 0,83 m. Der Flurabstand beschreibt den Abstand zwischen der Geländeoberfläche und der Grundwasseroberfläche. Die angenommene Grundwasseroberfläche entspricht dem gemittelten Maximalwert der drei Grundwassermessstellen.

8 Feinstaub (PM 10)

In Baden-Württemberg werden zwei Arten von Feinstaubmessungen durchgeführt. Die Spotmessung erfolgt entlang von vielbefahrenen Straßen, an denen Wohnnutzung direkt angrenzt (Straßenschluchten). Kehl wurde nicht in die Spotmessungen aufgenommen. Daneben gibt es das landesweite Messnetz der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) mit 44 Messstellen. Nördlich der Eisenbahnbrücke auf der Landzunge zwischen Rhein und Yachthafen steht die Messstelle der LUBW. Der Zeitrahmen für die Beurteilung der Luftqualität liegt in der Regel bei einem Jahr.

Im Jahr 2008 wurde aufgrund der allgemeinen Belastungssituation an insgesamt 9 Tagen der Grenzwert von $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ als Tagesmittel (repräsentativer Messwert) überschritten; im Jahr 2009 bereits 15 mal. Im Jahr 2008 betrug der Jahresmittelwert $19 \mu\text{g}/\text{m}^3$ und $22 \mu\text{g}/\text{m}^3$ im Jahr 2009, d. h. der Jahresmittelwert hat sich um $3 \mu\text{g}/\text{m}^3$ erhöht.

Wenn der Tagesmittelwert von $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ im Kalenderjahr mehr als 35 mal überschritten wird, so sind die Städte verpflichtet, Luftreinhaltepläne aufzustellen, in der Maßnahmen wie Geschwindigkeitsreduzierung, Einrichtung von Umweltzonen etc. zur Minderung der Feinstaubbelastung zu ergreifen sind. In Kehl sind 35 Überschreitungen des Grenzwertes pro Jahr jedoch noch nie vorgekommen.

9 Stickstoffdioxide (NO₂)

Zu den wichtigsten Quellen der Stickstoffoxide in der Umwelt gehört neben Kraftwerken und Feuerungsanlagen der Verkehr. Bei Verbrennungsvorgängen entsteht neben Stickstoffmonoxid auch Stickstoffdioxid. Aus dem emittierten Stickstoffmonoxid wird durch Oxidation in der Atmosphäre Stickstoffdioxid. Schon eine vergleichsweise geringe Erhöhung an Stickstoffdioxid führt bei der Bevölkerung zu einem nachweisbaren Anstieg an Atemwegserkrankungen.

Die höchste Konzentration an Stickstoffoxiden werden an eng bebauten, viel befahrenen Straßen gemessen, weil sich die Autoabgase dort nicht ungehindert ausbreiten können und daher nur langsam in der Atmosphäre verdünnt werden.

Für die Beurteilung der gesundheitlichen Auswirkungen durch bestimmte Luftschadstoffe stehen die gesetzlich festgelegten Grenzwerte zur Verfügung. Nach der 22. BImSchV beträgt der einzuhaltende Grenzwert für NO₂ ab 2010 im Jahresmittel $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Durch die Messstelle der LUBW in Kehl-Hafen wurden folgende Werte ermittelt:

Jahr	max. 1 h-Wert	98 %-Wert	Jahresmittelwert
2008	115 µg/m³	64 µg/m³	24 µg/m³
2009	135 µg/m³	72 µg/m³	27 µg/m³

Es kann festgestellt werden, dass auch im Jahr 2009 der Jahresmittelwert für NO₂ in Kehl unterhalb des einzuhaltenden Grenzwertes liegt. Allerdings haben sich auch bei den Stickstoffdioxiden die Werte zum vorangegangenen Jahr erhöht.

C Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht ein Einfügen der Wohngebäude in das gewachsene Gebiet vor. Geplant ist eine Bebauung mit Einzelhäusern mit extensiv begrünten Flachdächern oder geneigten Dachflächen. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Festsetzungen des Bebauungsplans "Niederreich" in seiner aktuellen Fassung. Die Bebauung ist durch die öffentliche Grünfläche von der bestehenden Bebauung getrennt.

D Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung und den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Nicht zulässig, um das Wohnen und die angrenzende Bebauung nicht zu stören, sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl entspricht mit 0,4 der Bebauungsdichte der angrenzenden Bebauung.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl entspricht mit 0,5 der Geschossflächenzahl der angrenzenden Bebauung.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse entspricht mit einem Vollgeschoss der Zahl der Vollgeschosse der angrenzenden Bebauung.

3 Bauweise

Entsprechend den Einschrieben im Plan sind nur Einzelhäuser in der offenen Bauweise zulässig. Die offene Bauweise wird festgesetzt, um ein Mindestmaß an Durchlässigkeit zwischen den Gebäuden zu erreichen.

4 Überbaubaren Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzt. Sie werden so gelegt, dass sie dem Bauherrn eine große Vielfalt in der Größe und Stellung der baulichen Anlagen ermöglichen.

5 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen wird für Hauptgebäude festgesetzt, damit die Hauptgebäude senkrecht oder parallel zur Baugrenze angeordnet werden und somit das städtebauliche Konzept gewährleistet wird. Dies gilt nicht bei Garagen und Nebengebäude, da sie eine untergeordnete Rolle einnehmen.

6 Flächen für Garagen und Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur auf der im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der im zeichnerischen Teil hierfür festgesetzten Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze, mit der Zweckbestimmung Garagen (GA), Carport (Cap) und Stellplätze (St) zulässig. Carports sind überdachte Stellplätze, die mindestens an der Zufahrtseite geöffnet sind. Stellplätze, Zufahrten und Wege dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise, mit wasserdurchlässigen Materialien, errichtet werden.

7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Neuanlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen der Gefährdungsstufe D nach § 6 Abs. 3 der VAwS müssen gegen das Austreten von wassergefährdeten Stoffen infolge Hochwassers, insbesondere gegen Auftrieb, Überflutung oder Beschädigung gesichert werden.

8 Hochwassergefährdetes Gebiet

Der gesamte Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans liegt in einem hochwassergefährdeten Gebiet im Innenbereich nach § 80 Abs. 1 WG. Bei der Bebauung sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans wird bei einem größeren als einem hundertjährigen Hochwasserereignis bei Versagen der vorhandenen Schutzeinrichtungen (Kinzig bzw. Rhein) überflutet. In diesen hochwassergefährdeten Gebieten gelten besondere Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS). Diese VAwS regelt die materiell rechtlichen Anforderungen an Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wie z.B. auch private Heizölverbraucheranlagen.

9 Festsetzung der Höhenlage

Wenn aus zwingenden Gründen auf ein Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, ist eine bauplanungsrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich, die nur in begründeten Einzelfällen und erst nach Ausschluss möglicher Alternativen erteilt werden kann. Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes, sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist zusätzlich eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Die Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

Der mittlere Grundwasserstand liegt bei 135,40 m über NN und der höchste Grundwasserstand liegt bei 137,21 m über NN.

10 Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die vorhandenen Bäume und Gehölze, innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans bezeichneten Fläche "PFL", sind zu erhalten und bei deren Abgang sind gleichwertige, heimische Bäume und Gehölze, innerhalb dieser Fläche, zu pflanzen. Die Bäume und Gehölze entlang der südlichen Seite des vorhandenen Fußweges bilden eine geschlossene Eingrünung und einen Sichtschutz für die dahinter liegenden Wohnbaugrundstücke. Die notwendigen Rückschnittmaßnahmen sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern in regelmäßigen Abständen durchzuführen.

Die vorhandenen Bäume an der Rustfeldstraße (Ginkgo biloba) sind zu erhalten und bei deren Abgang sind gleichwertige, heimische Bäume, in Fortsetzung der Baumreihe, zu pflanzen. Die Ginkgo-Bäume sind als wertvolle Bestandsbäume zu erhalten. Sie gliedern den Straßenraum an der Rustfeldstraße.

Von den vorhandenen Bäumen an der Rustfeldstraße (Ginkgo biloba) kann für Einfahrts-, Ausfahrts- und Stellplatzflächen je Grundstück maximal ein einzelner Baum ersatzlos entfernt werden. Die Entfernung eines einzelnen Ginkgo-Baumes ist für den Ein- und Ausfahrtsbereich der Garagen notwendig. Die Beschränkung auf maximal einen Baum je Grundstück ist begründet auf einer Ein- und Ausfahrtbreite von ca. 10 Metern. Eine größere Ein- und Ausfahrtbreite ist nicht erforderlich.

E Begründung der örtlichen Bauvorschriften

1 Dachform und Dachneigung

Entsprechend dem Einschrieb im Plan ist die Dachneigung (DN) festgesetzt. Zulässig sind Flachdächer, die extensiv begrünt sind und geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung (DN) bis 25° und einer maximalen Kniestockhöhe von 0,50 m. Die Kniestockhöhe wird gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt der Unterkante Sparren mit der Außenseite der Außenwand.

Bei Hauptgebäuden sind Dachgauben zulässig. Die zulässige Breite der Gauben beträgt maximal zwei Drittel der Dachlänge.

Die Mindestsubstratdicke für extensiv begrünte Flachdächer muss mindestens 10 cm betragen.

Die Verwendung glänzender Dacheindeckungen außer für Verglasungen und Solaranlagen ist unzulässig.

Dacheindeckungen aus Blei, Zink, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nicht zulässig. Dies gilt auch für Dacheindeckungen mit "Lotuseffekt", bei denen schwermetallhaltige Beschichtungen wie Zink zur Anwendung kommen. Dachinstallationen wie Regenrinnen, Kehlbleche und Fallrohre können aus Kunststoff, beschichteten Blechen, Aluminium oder Edelstahl ausgeführt werden. In begründeten Fällen können in geringem Maße anderweitige Materialien verwendet werden, wenn dargelegt werden kann, dass eine Ausführung auf anderem Wege nicht möglich ist.

2 Gestaltung der Freiflächen

Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Garten anzulegen, zu pflegen und nicht vollständig zu versiegeln.

3 Niederspannungsfreileitungen

Nicht zulässig sind Niederspannungsfreileitungen, da diese das Gesamtbild des Bebauungsplangebietes erheblich stören.

F Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung

Das Flurstück 4087 befindet sich nördlich der Rustfeldstraße und westlich der Berliner Straße und ist an die Rustfeldstraße und die Berliner Straße angeschlossen. Das freizuhaltende Sichtfeld wurde für den Knotenpunkt Rustfeldstraße / Berliner Straße nach der RAST 06 konstruiert. Das konstruierte Sichtdreieck berührt keine privaten Flächen.

Die Trinkwasserversorgung ist gesichert. Das Schmutzwasser wird in den vorhandenen Schmutzwasserkanal (DN 250), das Regenwasser in den vorhandenen Regenwasserkanal (DN 300), beide in der Rustfeldstraße, eingeleitet. Die privaten Ver- und Entsorgungsleitungen sind zwischen den vorhandenen Bäumen an der Rustfeldstraße (Ginkgo biloba) durchzuführen. Der Regenwasserkanal mündet nach ca. 60 m in einem Graben. Der Ablauf wird also flächennah in einem Graben zurückgehalten und versickert. Auf den Grundstücken mit 968 m², 839 m² und 796 m² ist eine dezentrale Regenwasserrückhaltung durch die flächennahe Einleitung in einen Graben nicht sinnvoll.

G Flächenbilanz

Das Bebauungsplanänderungsgebiet hat ein Bruttobauland von 2.603,00 m² und ein Nettobauland von 2.603,00 m².

Bebauungsplanänderungsgebiet

Nettobauland	2.603,00 m ²	100,00 %
Bruttobauland	2.603,00 m ²	100,00 %

H Eingriff in Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans befindet sich innerhalb bebautem Gebiet. Nach § 18 Abs. 2 BNatSchG sind auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB die §§ 14 bis 17 BNatSchG (Eingriffe in Natur und Landschaft) nicht anzuwenden.

Die Änderung des Bebauungsplans soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, d. h. ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist hier nicht erforderlich.