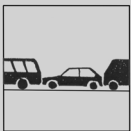
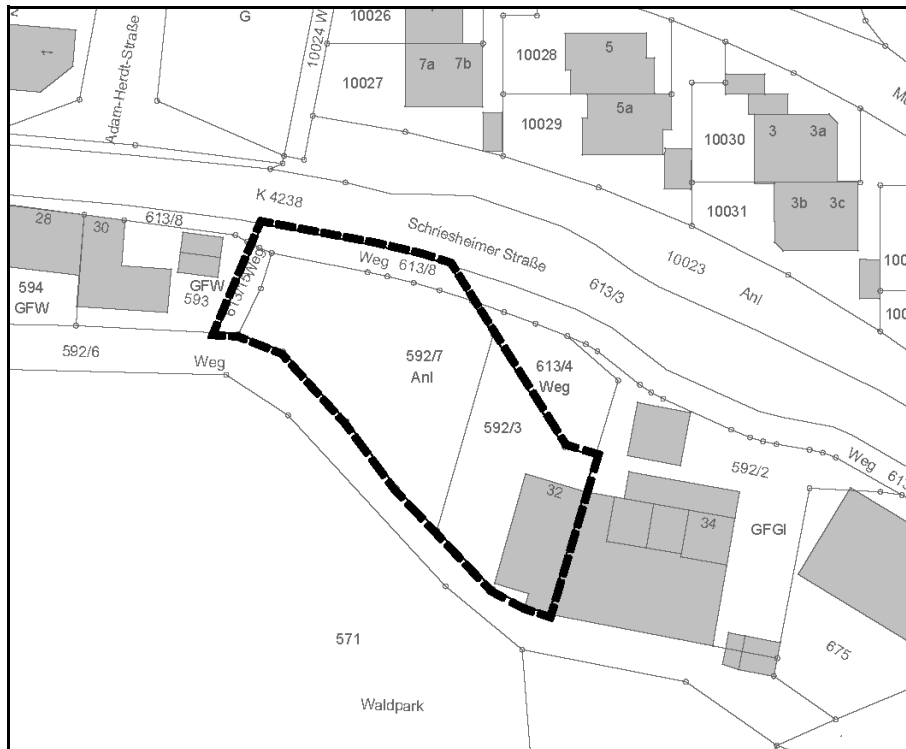


Stadt Ladenburg

# Bebauungsplan

## “Bellengärten I - 1. Änderung”

– Fassung zur Satzung –



Karlsruhe  
März 2019

**MODUS CONSULT**  
Dr.-Ing. Frank Gericke - Karlsruhe



**Stadt Ladenburg**

# **Bebauungsplan**

## **“Bellengärten I - 1. Änderung”**

**– Fassung zur Satzung –**

### **Bearbeiter**

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleitung)

Dipl.-Ing. Marc Christmann (Stadtplaner, Rgbm.)

Hannes Trietsch (M.Sc.)

### **Auftragnehmer**

**MODUS CONSULT** Karlsruhe

Dr.-Ing. Frank Gericke

Freier Architekt und Stadtplaner

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 94006-0

Erstellt für die Stadt Ladenburg

März 2019

## Inhalt

### Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text
- A - 4 Hinweise, Vermerke, Nachrichtliche Übernahmen

### Teil B Begründung

- B - 1 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
- B - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften
- B - 3 Umweltbelange

### Anlagen

- B - 4 Kenndaten der Planung
- B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 6 Fachbeitrag Schall
- B - 7 Fachbeitrag Artenschutz
- B - 8 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext

# Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Die Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Planzeichnung bedeutet:

WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit § 1 Abs. 3, 5 und 6 BauNVO.

Allgemein zulässig sind

- ▶ Wohngebäude,
- ▶ Anlagen für soziale Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- ▶ Anlagen für kirchliche, kulturell, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- ▶ Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- ▶ sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- ▶ nicht störende Handwerksbetriebe,
- ▶ Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig und nicht Teil des Bebauungsplans sind

- ▶ die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- ▶ Gartenbaubetriebe,
- ▶ Tankstellen.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

#### 1.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl ist im zeichnerischen Teils des Bebauungsplans festgesetzt.

Sie darf durch die Grundflächen von

- ▶ Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- ▶ Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- ▶ baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Abweichend hiervon werden auf maximal 20% der Grundstücksfläche Grundstücksflächen mit wasserdurch-

lässigen Befestigungsmaterialien mit Bewuchs (z.B. Rasengittersteine) nur hälftig auf die GRZ angerechnet (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Die Geschossflächenzahl ist im zeichnerischen Teils des Bebauungsplans festgesetzt.

### **1.2.2 Höhe baulicher Anlagen**

Die maximale zulässigen Traufhöhen ( $TH_{max}$ ) und Gebäudehöhen ( $GH_{max}$ ) sind durch Planeinschrieb als Höhen über der Hinterkante Gehweg der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Schriesheimer Straße) mittig vor der nördlichen Baugrenze festgesetzt.

Als Traufhöhe (TH) gilt die Höhe des Schnittpunkts der traufseitigen Wandfläche mit der Oberseite der Dachhaut. Dies gilt auch für verspringende Wände, z.B. bei Staffelgeschossen.

Das zulässige Maß der Gebäudehöhe (GH) wird gemessen an der Oberkante der Dächer bzw. der Attika.

## **1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, abweichende Abstandsflächentiefe (§ 9 Abs. 1 Nrn. 2 und 2a BauGB)**

### **1.3.1 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Baugrenzen des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans.

Die überbaubaren Grundstücksflächen dürfen durch Dachüberstände um maximal 0,5 m überschritten werden.

Im Übrigen gilt § 23 Abs. 5 BauNVO.

### **1.3.2 Bauweise, abweichende Abstandsflächentiefe**

Im WA ist eine abweichenden Bauweise ( $\alpha$ ) festgesetzt. Es gilt eine offene Bauweise ohne Längenbegrenzung und mit der Maßgabe, dass an den östlich angrenzenden bestehenden Grenzbau ebenfalls an die Grenze angebaut werden darf oder von diesem unter Beachtung des bauordnungsrechtlichen Grenzabstands mindestens so viel Abstand gehalten wird, dass sich an der gemeinsamen Grundstücksgrenze die Abstandsflächen nicht überlagern.

#### **1.4 Stellplätze und Garagen im WA (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 BauNVO)**

Außerhalb und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind oberirdische Stellplätze, Tiefgaragen und deren Zufahrten und Zugänge zulässig.

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **1.5 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Auf der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung 'Weg' sind auch Grünflächen und Versickerungsanlagen zulässig.

#### **1.6 Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Park' ist als unversiegelte Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Zulässig sind hier auch Wege sowie Nebenanlagen gem. §14 Abs. 2 BauNVO.

#### **1.7 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

##### *Verkehrslärm*

In der Planzeichnung sind die nach DIN 4109-2:2018-01, Kapitel 4.5.5 (erschienen im Beuth-Verlag, Berlin) ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel in Form von Lärmpegelbereichen festgesetzt. Bei der Neuerrichtung, bei genehmigungsbedürftigen oder kenntnisgabepflichtigen baulichen Änderungen von Gebäuden ist ein erhöhter Schallschutz in Form des bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entsprechend der jeweiligen Raumart mit der Baugenehmigung oder im Kenntnisgabeverfahren nachzuweisen.

Im Plangebiet ist an Schlafräumen an den Nordfassaden der Bebauung bei denen nachts ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten wird, die Belüftung zu sichern, und zwar:

- ▶ durch die Verwendung fensterunabhängiger schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen,
- ▶ durch Anordnung der Fenster an einer schallabgewandten Fassade oder

- durch eine geeignete Eigenabschirmung der Fenster.

Von den Anforderungen an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach diesen Vorgaben kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren oder im Kenntnissgabeverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, Kapitel 4.5.5 an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.

### *Gewerbelärm*

An der nordöstlichen und östlichen Baugrenze des Allgemeinen Wohngebietes sind als Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen offenbare Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (im Sinne der DIN 4109 Ziffer 7.1) von Wohnungen, die zum Schlafen dienen (wie z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) auf Grund von Gewerbelärmeinwirkungen unzulässig.

## **1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)**

### **1.8.1 Bodenschutz**

Durch Baumaßnahmen verdichtete, nicht überbaute Böden sind nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten verdichteten Tiefe zu lockern.

### **1.8.2 Wasserdurchlässige Materialien**

Nicht unterbaute, oberirdische PKW-Stellplätze sind soweit wasserrechtlich zulässig mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden.

### **1.8.3 Unzulässige Dachflächenmaterialien**

Unbeschichtete Dacheindeckungen aus den Metallen Kupfer, Zink, Blei und Titanzink sind unzulässig.

### **1.8.4 Artenschutz**

Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem



UV-Anteil (z.B. entsprechende LED) zu verwenden.

Im Bereich von Kellerschächten und ähnlichen Öffnungen zum UG sind Maßnahmen gegen das Eindringen von Amphibien (wie z.B. Netze über Kellerschächten) zu treffen.

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind je Baum mindestens eine Nisthilfe für einheimische Vögel, für einheimische Insekten oder für einheimische Fledermäuse fachgerecht anzubringen.

### **1.8.5 Bepflanzungen**

Entlang der Schriesheimer Straße ist ein mindestens 1,00 m breiter Pflanzstreifen gärtnerisch anzulegen. Ausgenommen hiervon sind Zugangs- und Zufahrtsbereiche.

Die Dächer von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche besteht eine Baumreihe und Einzelbäume, deren Wurzelwerk z.T in das private Baugrundstück hinein reicht. Bei Baumaßnahmen ist auf einen fachgerechten Umgang mit den bestehenden Bäumen und Wurzelwerk zu achten. Diese Bäume sind zu erhalten und bei Entfall innerhalb der öffentlichen Grünfläche durch einheimische standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Ordnung zu ersetzen.

# Teil A - 2 Örtliche Bauvorschriften

## **2. Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung von Baden-Württemberg (§ 74 LBO)**

### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

#### **2.1.1 Farbigkeit, Materialität, Dachdeckung**

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putzfassaden, in Sichtmauerwerk, mit Holz oder Metall mit nicht reflektierenden Eigenschaften auszuführen.

Die Dachdeckungen der Hauptgebäude die steiler als 10° sind, sind in rot bis rotbrauner Färbung auszuführen.

Bei der Gestaltung sind keine reinen Primär- und Sekundärfarben, keine Neon- oder glänzenden Farben, sondern nur gebrochene Farbtöne zulässig. Blendende Materialien, außer bei Fenstern und Photovoltaikanlagen, sind unzulässig.

#### **2.1.2 Dachneigung, Dachform und -aufbauten**

Staffelgeschosse sind zulässig.

Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie auf Flachdächern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m über der Dachfläche zulässig. Ihr Abstand zum Rand der Dachfläche muss mindestens das 1,5-fache ihrer Höhe (inkl. Konstruktionshöhe) betragen.

### **2.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

Werbeanlagen sind nur in Form eines Hinweisschilds am Eingangsbereich zur Stätte der Leistung zulässig. Ihre Größe ist auf maximal 0,5 m<sup>2</sup> pro Stätte der Leistung begrenzt. Lichtwerbung ist unzulässig.

### **2.3 Gestaltung von Abfallsammelbehältern und unbebauter Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Abfallsammelbehälter und Lagerflächen sind einzuhausen und/oder einzugrünen.

Lagerflächen sind nur auf den von der Straße abgewandten Gebäudeseiten zulässig.

## **2.4 Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 und 5 LBO)**

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne und nur auf der Dachfläche zulässig. Diese ist mit einem Mindestabstand von 3,00 m zur straßenseitigen Dachtraufe anzubringen.

Neue Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

## **2.5 Erhöhte Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2LBO)**

Die Zahl der notwendigen Stellplätze i.S.v. § 37 LBO für Wohnungen und Wohnhäuser wird wie folgt festgesetzt (entsprechend Stellplatzsatzung der Stadt Ladenburg vom 16.12.2009):

Freistehende Einfamilienhäuser, Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenhäuser 2 Stellplätze

Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen

- ▶ je Wohneinheit bis 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1 Stellplatz,
- ▶ je Wohneinheit von 81 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1,5 Stellplätze,
- ▶ je Wohneinheit über 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche 2 Stellplätze.

Die Berechnung der Fläche der Wohnungen erfolgt entsprechend der Berechnung der baurechtlich genehmigten oder im Kenntnissgabeverfahren mitgeteilten Geschossflächenzahl, also unter Einbeziehung der Außen- und Innenwände, der Nebenräume und der Erschließungsflächen, einschließlich der Treppen.

Ergeben sich bei der Anwendung dieser Richtzahlen keine ganzen Zahlen, so ist immer auf die nächste ganze Zahl aufzurunden.

# Teil A - 3 Planfestsetzungen

# Teil A - 4 Hinweise, Vermerke, Nachrichtliche Übernahmen

## **Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften und Regeln, Vermerke, Nachrichtliche Übernahmen**

### **Bodenschutz, Auffüllung der Grundstücke / Erdaushub**

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Die DIN 18 300 "Erdarbeiten" ist zu berücksichtigen.

Werden im Rahmen von Verfüllungen, Auffüllungen und Geländemodellierungen die Verwertung (das Auf- und Einbringen) von aufbereiteten mineralische Bau- und Abbruchabfälle (Recyclingmaterial) oder Böden vorgesehen, so sind die in Baden-Württemberg gültigen technischen Hinweise

- ▶ Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial" vom 13.04.2004,
- ▶ Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von Abfall eingestuftem Bodenmaterial, 14.03.2007 Az. 25-8980.08M20 Land/3

zu beachten.

Sollten diese Regelwerke zum Zeitpunkt der Bauausführung nicht mehr gültig sein, so sind die zu dem Zeitpunkt gültigen vergleichbaren Regelwerke zu beachten.

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z. B. Grünflächen, Nutzgarten) sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte Z 0 der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten.

Als Aufschüttungsmaterial darf kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden. Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).

### **Archäologische Funde /Denkmalschutz**

Archäologische Funde und Befunde müssen gemäß den Bestimmungen des

Denkmalschutzgesetzes unverzüglich gemeldet werden. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die zuständige Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird hingewiesen. Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen (§ 20 i.V.m. § 27 DschG).

### **Bodenbelastungen/ Bodenverunreinigungen**

Angrenzend besteht eine Tankstelle.

Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist die zuständigen Bodenschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen.

### **Hochwasser**

Nach den vorliegenden Hochwassergefahrenkarten wird ein Teil des Bebauungsplangebiets bei einem Katastrophenhochwasser(HQextrem) überflutet. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Grundstückseigentümer gegen Schäden am Gebäude, die durch eine Überflutung sowie durch auftretendes Druckwasser verursacht werden könnten, durch geeignete Maßnahmen (z. B. Höherziehen von Lichtschächten, Rückstauverschlüsse für Kanäle, Dammbalken für Türen und Fenster an den Gebäuden, hochwasserangepasste Baumaterialien -siehe Hochwasserschutzfibel vom Juli 2013) selbst und auf eigene Kosten sichern können. Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im HQextrem Bereich sind untersagt, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Heizölverbraucheranlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

Nach neuer Gesetzeslage sollen bauliche Anlagen in einem Hochwasser-Risikogebiet nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet oder wesentlich erweitert werden.

### **Wasserversorgung und Grundwasserschutz**

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Zone III A des rechtskräftigen Wasserschutzgebiets "WGV Lobdengau, Ladenburg", WSG-Nr.-Amt 226.044. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet sind bindend



einzuhalten. Auf das Merkblatt "Bauarbeiten in Wasserschutzgebieten", einsehbar beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt wird hingewiesen.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Landratsamt, Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, anzuzeigen. Aktuelle und historische Grundwasserstände sind über den Daten und Kartendienst der LUBW <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/> abrufbar. Direktauskünfte zu Grundwasserständen erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe. Die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu beantragen ist. Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt. Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt, Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, zu verständigen. Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten. Die schadlose Versickerung unbelasteten Niederschlagswassers wird aus Sicht des Grundwasserschutzes grundsätzlich begrüßt. Abwasserkanäle und -leitungen in Wasserschutzgebieten sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu bauen, zu prüfen und zu betreiben.

Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Abs. 4 WG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.

### **Kommunalabwasser**

Durch einen satzungsgemäßen Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicher zu stellen. Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Drainagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist getrennt abzuleiten. In Bereichen mit höherem Grundwasserstand dürfen Drainagen nur in ein Gewässer bzw. in einen Regenwasserkanal abgeführt werden. Ansonsten ist auf den Bau von Kellern zu verzichten oder die Keller sind als weiße Wanne auszubilden.

### **Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung**

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über die Kanalisation ohne Vermischung mit

Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche, sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Maßgebend hierzu ist die Verordnung des UVM über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999.

Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens 1 Meter betragen. Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. PKW-Stellplätze sollten wasserdurchlässig gestaltet werden. Das kann auch für Bereiche gelten, auf denen unbelastetes Niederschlagswasser anfällt. Für eine dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist vom Bauherrn eine wasserrechtliche Genehmigung bzw. Erlaubnis zu beantragen.

### **Artenschutz**

Bei Gehölzrodungen sind § 39 BNatSchG und das spezielle Artenschutzrecht zu beachten. Die Rodung von Gehölzen darf daher im Allgemeinen nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen. Der Abriss von Gebäuden bzw. des bestehenden Gebäudes ist ebenfalls nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar nur außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse zulässig.

### **Allgemeine Vorgaben für Pflanzungen**

Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potenziellen natürlichen Vegetation berücksichtigen. Es werden Pflanzen aus regionaler Herkunft empfohlen. Fachgerecht werden Bepflanzungen gemäß DIN 18916 und DIN 18917 durchgeführt bzw. gemäß DIN 18919 gepflegt. Zum Schutz bestehender Bäume, die erhalten bleiben, wird auf DIN 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' hingewiesen.

### **Telekomleitungen**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom im Gehweg der Schriesheimer Straße und der Hausanschluss zum bestehenden Gebäude Hausnummer 32. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikations vermieden werden. Es

ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten (auch Rückbau) über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren (Kontakt über Bauherren-Hotline: 0800 330 1903).

### **Leitungen der Netze BW**

Im Bereich der festgesetzten öffentlichen Flächen im Westen befindet sich eine 20kV-Leitungen der Netze BW GmbH. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche sowie im Norden des Allgemeinen Wohngebiets befinden sich Versorgungsleitungen sowie eine technische Einrichtung. Lagepläne sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH anzufordern. Kontakt: Netze BW GmbH, Meisterhausstr. 11, 74613 Öhringen, Tel.: (07941)932-449, E-Mail: [Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de](mailto:Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de). Eine Überbauung bestehender Versorgungsleitungen ist nicht zulässig, gegebenenfalls ist eine Umverlegung notwendig und abzustimmen (Kontakt: Herr Wolf Tel.: 06222-56453; E-Mail: [v.wolf@netze-bw.de](mailto:v.wolf@netze-bw.de)).

### **Glasfaserleitungen**

Bei tiefbautechnischen Erschließungsmaßnahmen soll die fibernet.rn – Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar – entsprechend informiert werden. (Kontakt: fibernet.rn – Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar, Projekt-Ingenieur/Bauleiter, Dietmar-Hopp-Str. 8, 74889 Sinsheim, Telefon: +49 (0) 7261 / 931-528, Mobil: +49 (0)174/6931268, Fax: +49 (0) 7261 / 931-7528, E-Mail: [Hans-Juergen.Schake@fibernet-rn.de](mailto:Hans-Juergen.Schake@fibernet-rn.de))

### **Energie**

Neben der Optimierung des Energieverbrauchs (z.B. durch kompakte Baukörper, gute Wärmedämmung) werden für die Energiegewinnung emissionsarme Anlagen für regenerative Energien, Fernwärme oder Anlagen mit Wärmerückgewinnung oder Kraft-Wärme-Kopplung, ggf. im Rahmen eines energetischen Quartierskonzepts, empfohlen.

### **DIN-Vorschriften**

Die der Planung zu Grunde liegenden DIN 4109 kann im Rathaus der Stadt Ladenburg, Hauptstraße 7, 68526 Ladenburg, Bauamt während der Öffnungszeiten von jedermann eingesehen werden.

# Teil B Begründung

## Teil B - Begründung

<b>B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b>	<b>22</b>
<b>1. Anlass und Erfordernis der Planung</b>	<b>22</b>
<b>2. Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>22</b>
<b>3. Einordnung in übergeordnete Planungen</b>	<b>22</b>
3.1 Landesentwicklungsplanung	22
3.2 Regionalplanung	23
3.3 Flächennutzungsplanung	23
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	23
<b>4. Bestandsanalyse</b>	<b>26</b>
4.1 Gelände	26
4.2 Erschließungssituation	26
4.3. Vorhandene und angrenzende Nutzungen	27
<b>5. Ziele der Planung</b>	<b>28</b>
5.1 Grundzüge der Planung	28
5.2 Nutzungskonzept	28
5.3 Erschließung	28
5.4 Grünordnung	29
5.5 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	29
<b>B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften</b>	<b>38</b>
<b>B - 3: Umweltbelange</b>	<b>41</b>

## **B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **1. Anlass und Erfordernis der Planung**

Anlass der Planung ist es, durch eine geordnete, innerstädtische Nachverdichtung, auf der bisher zum Teil untergenutzten Fläche, zeitgemäße Wohnformen und bezahlbaren Wohnraum in Form von Mehrfamilienwohnhausbebauung zu realisieren. Außerdem soll eine teilweise oder vollständige soziale Nutzung ermöglicht werden. Die entstehende Bebauung ist auf die umliegende Wohn- und Gewerbebebauung abgestimmt, lässt aber gleichzeitig eine erhöhte Ausnutzbarkeit des Grundstücks zu.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wird in einer schalltechnischen Beurteilung untersucht, inwiefern die Geräuscheinwirkungen des Verkehrslärms und der angrenzenden gewerblichen Nutzung mit der Bebauung verträglich sind, sowie in einem Fachbeitrag Artenschutz die Betroffenheit von streng und besonders geschützten Arten.

Der Bebauungsplan mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dies bedeutet, dass auf die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, auf den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden soll.

### **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich liegt südlich der Schriesheimer Straße und umfasst ca. 1.360 m<sup>2</sup>. Er beinhaltet die Flurstücke Nr. 592/3, 592/7, 613/15. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B-5) dargestellt.

### **3. Einordnung in übergeordnete Planungen**

#### **3.1 Landesentwicklungsplanung**

Im Landesentwicklungsplan 2002 (verkündet am 20.08.2002 im GBl. Nr. 9, S. 301) befindet sich die Stadt Ladenburg nördlich unweit der Landesentwicklungssachse Ludwigshafen/Mannheim-Heidelberg-Neckargemünd und westlich unweit der Landesentwicklungssachse Walldorf/Wiesloch-Heidelberg-Weinheim.

Die Stadt Ladenburg gehört zum Mittelbereich Mannheim und befindet sich im

baden-württembergischen Teil des grenzüberschreitenden Verdichtungsraums Rhein-Neckar in der Region Unterer Neckar.

### 3.2 Regionalplanung

Im einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (für den baden-württembergischen und den rheinland-pfälzischen Teil des Verbandsgebietes verbindlich seit 15.12.2014) ist Ladenburg als Grundzentrum bzw. Unter- und Kleinzentrum ausgewiesen.

In der Raumnutzungskarte ist Ladenburg als „Siedlungsbereich Wohnen, Gemeinde bzw. Gemeindeteil“ sowie mit der Festlegung „Siedlungsbereich Gewerbe, Gemeinde bzw. Gemeindeteil“ dargestellt. Hierüber hinaus befindet sich in Ladenburg ein „Vorranggebiet für Industrie, Gewerbe, Dienstleistung, Logistik“ Ladenburg/Ilvesheim, eine überregionale Schienenverbindung, Siedlungsflächen für Wohnen (Bestand und Planung), Siedlungsflächen für Gewerbe (Bestand und Planung) sowie eine Fläche, die als zentralörtlicher Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte ausgewiesen ist.

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich einer „Siedlungsflächen Wohnen, Bestand“ und einer kleineren weißen Fläche „Sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen“.

### 3.3 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim (genehmigt 13.07.2006, Stand 15.05.2017) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als 'Wohnbaufläche' dargestellt, nördlich grenzt eine 'wichtige Straße / Verkehrsfläche' an im Süden eine 'Sport und Freizeitfläche'. Im näheren Umfeld befinden sich westlich zwei Gemeinbedarfsflächen 'Öffentliche Ordnung und Sicherheit' und 'Bildung'. Östlich befindet sich unweit des Geltungsbereichs ein 'Gewässer / Fließgewässer', zwei Flächen 'Altlastverdachtsfläche' und der Siedlungsrand.

### 3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt im Westen des Geltungsbereich des Bebauungsplans "Bellengärten I" überwiegend auf einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage öffentlich". Nördlich wird das Plangebiet durch Straßenverkehrsflächen (Schriesheimer Straße) begrenzt, im Westen befindet sich eine öffentliche

Verkehrsfläche als Weg zwischen Schriesheimer Straße und Park. Südlich des Plangebiets befindet sich ein schmaler Streifen der als öffentliche Grünfläche (Park) festgesetzt ist, hiervon südlich eine öffentliche Verkehrsfläche. Im Osten des Plangebiets befindet sich ein eingeschränktes Gewerbegebiet, zum Teil innerhalb des Plangebiets (bisherige Nutzung als Betriebsleiterwohnen) sowie darüber hinaus (angrenzend Tankstelle, Kfz-Werkstatt und Betriebsleiterwohnen).



Für den Bereich der Parkfläche bestehen im Bestandsplan keine wesentliche schriftliche Festsetzungen, auch nicht zu einer vorgesehenen Bepflanzung oder einer maximalen Versiegelung der Grünfläche. Die im Bestandsplan verorteten Festsetzungen zur Herstellung eines Bepflanzungsstreifen als Ortsrandeingrünung mit kleinkronigen Bäumen sowie die vorgesehene Erhaltung von Bäumen befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Bellengärten I - 1. Änderung".

Wesentliche Festsetzungen des Bestandsplans im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets beziehen sich auf:

- Die Art der baulichen Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet. Zulässig sind Geschäfts-, Büro- u. Verwaltungsgebäude und Betriebe und Anlagen die im Zusammenhang mit der Tankstelle und der Kraftfahrzeugreparatur stehen. Wohnungen für Betriebsinhaber, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sind allgemein zulässig, bzw. ausnahmsweise zulässig.



- ▶ Das Maß der baulichen Nutzung mit durchgehender maximaler Firsthöhe von 10 m bezogen auf die Geländehöhe, maximal 1 bzw. 2 geschossig, einer GRZ von 0,6, einer GFZ von 1,0 sowie Baugrenzen, die einen Vorbereich bzw. Anfahrtsbereich vor der Tankstelle zur Schriesheimer Straße hin definieren. Dieser wird nochmals durch einen überbaubaren Vorsprung von 8m mal 10m im Bereich der Tanksäulen reduziert.
- ▶ Ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, der das Plangebiet nördlich zur Schriesheimer Straße hin begrenzt. Nordöstlich des Plangebiets befindet sich eine private Fläche mit Einfahrtsbereich und Geh- und Fahrrecht zugunsten der anliegenden Grundstücke.
- ▶ Schallschutz durch Schalldämmung an Ausbauteilen im Westen des Baufensters in Nord-Südrichtung (innerhalb des Plangebiets) mit Lärmpegelbereich I; maßgeblicher Lärmpegel des Außenbereichs tagsüber 51-55 dB(A). Der Schallschutz wird durch Schalldämmung an Ausbauteilen im Norden des Baufensters in Ost-Westrichtung (zum Teil innerhalb des Plangebiets) gewährleistet, und zwar mit Lärmpegelbereich II; maßgeblicher Lärmpegel des Außenbereichs tagsüber 56-60 dB(A). Zudem ist zum Schallschutz durch Berücksichtigung der Grundrissgestaltung festgesetzt, dass Schlafräume an den von den Lärmquellen der klassifizierten Straßen abgewandten Seiten anzuordnen sind.
- ▶ Örtliche Bauvorschriften, die eine Dachneigung bis zu max. 40° zulassen sowie eine Dachdeckung soweit sichtbar in rot oder rotbrauner Farbe, Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche bis zu 80cm Gesamthöhe bei einem Sockel von 20cm und maximal eine Außenantenne gleicher Zweckbestimmung je Baugrundstück festlegen sowie Regelungen zu Werbeanlagen und Lagerflächen treffen.

Westlich und südlich an den Bebauungsplan "Bellengärten I" grenzt der Bebauungsplan "Bellengärten II" an. Im Westen (angrenzend zum Plangebiet) befindet sich ein festgesetztes WA mit einer GRZ 0,4, GFZ 0,8, II-geschossig und Einzel- und Doppelhausweise. Das Baufenster definiert einen nicht überbaubaren Bereich von 2,00 m zur nördlichen Verkehrsfläche, dieser wird jedoch angrenzend zum Planbereich durch eine Fläche für Nebenanlagen und Garagen eingengt, sowie in einem Bereich der zur Bestandslegitimierung eine Bebauung an der Straße zulässt. Im Süden des Plangebiets wird eine öffentliche Parkanlage festgesetzt. Hier sind im Umfeld des Plangebiets keine baulichen Anlagen zulässig.

Im Bereich nördlich der Schriesheimer Straße befinden sich drei Bebauungs-

pläne, von denen Teilbereiche auf das Plangebiet wirken:

- ▶ Nördlich und nordöstlich der Bebauungsplan "Weihergärten, Unteres Mühlengewann, Am Schriesheimer Fusspfad, 4. Planänderung (Weihergärten 2a)", der insbesondere ein Lärmschwall nördlich der Straße festsetzt mit anschließendem WR, GRZ 0,3, GFZ 0,6, offene Bauweise.
- ▶ Nordwestlich auf einem schmalen Streifen der Bebauungsplan "Weihergärten IV", der eine öffentliche Grünfläche zur Straße hin festsetzt mit anschließendem WA, GRZ 0,4, GFZ 0,8, Einzelhaus- Doppelhaus und Hausgruppen.
- ▶ Westlich des Bebauungsplans "Weihergärten IV" der Bebauungsplan "Weihergärten II b", der zur Straße hin ein MI festsetzt mit einer GRZ 0,4, GFZ 0,8, offene Bauweise und Einzel- und Doppelhäuser.

## 4. Bestandsanalyse

### 4.1 Gelände

Das Gelände ist annähernd eben.

### 4.2 Erschließungssituation

Das Plangebiet ist durch die nördlich verlaufende Schriesheimer Straße erschlossen. Die überörtlichen Straßen B 3, A5, L536, L 597 und L631 sowie das Ortszentrum sind umliegend gut erreichbar.

Die Bushaltestelle "Rautenthaler Mühle" (Linie 628) befindet sich in unmittelbarer Nähe des Plangebiets im Bereich der Schriesheimer Straße auf der südlichen Straßenseite nördlich der Tankstelle sowie nördlich des Plangebiets im gegenüberliegenden Bereich der Straße. Über den ca. 1,5 km entfernten Bahnhof / S-Bahnhof Ladenburg ist die Stadt an den Regionalverkehr der Deutschen Bahn angeschlossen.

Nördlich, südlich und westlich des Plangebietes befinden sich ein Fuß- und Radweg, nördlich ein LSA-geregelter Fußgängerüberweg inkl. Sperrflächen.

### 4.3. Vorhandene und angrenzende Nutzungen

Im westlichen Teil des Plangebiets sowie südlich angrenzend hiervon befindet sich die öffentliche Grünfläche 'Waldpark'. Auf dieser Grünfläche befindet sich im Süden eine Baumreihe mit ca. neun Bäumen, sowie nördlich einige Einzelbäume. Westlich befindet sich ein Weg als Zugang zur südlichen Parkfläche. Hieran gliedert sich westlich des Plangebiet, bzw. südlich der Schriesheimer Straße, ein einreihiges Wohngebiet mit traufständigen Einzel- und Doppelhäusern.

Im östlichen Bereich besteht eine angebaute Gebäudestruktur mit einem Wohngebäude und dazugehörigem kleinen Vorhof, Stellplätzen und Grünanteil (im Geltungsbereich), die an eine Tankstelle, KFZ- Werkstatt, Wohnungen (außerhalb des Geltungsbereichs) angebaut ist. Die Zufahrt erfolgt für die Tankstelle und das innerhalb des Plangbiets liegende Wohngebäude über eine versiegelte Asphaltfläche, die das Plangebiet nordöstlich begrenzt. Diese Gebäudestruktur befindet sich deutlich zurückversetzt von der nördlichen Straßenfläche, eine überdachte Tankanlage (mit Tanksäulen) ist vorgelagert. Östlich der Tankstelle befindet sich ein größeres freistehendes Haus mit einem KFZ-Handel (Ford/ Linsenmeier), sowie einer Wohneinheit. Insgesamt ist dieser Bereich stark überbaut und versiegelt.

Im Norden verläuft die Schriesheimer Straße in Ost-West-Richtung, hier befindet sich auch ein LSA-geregelter Fußgängerüberweg inkl. Sperrflächen, Bushaltestellen und Geh- und Radwege. Nördlich hiervon befindet sich ein aufgelockertes Wohngebiet, dieses ist in Teilen von der Straße durch einen Lärmschutzwall abgetrennt. Im Nordwesten befindet sich verstärkt gemischte Nutzung und eine höhere Ausnutzung der Bauplätze.

Im Süden befindet sich eine öffentliche Parkfläche mit zentraler Gewässerfläche sowie ein Fuß - und Radweg.

## **5. Ziele der Planung**

### **5.1 Grundzüge der Planung**

Anlass der Planung ist, durch eine geordnete, innerstädtische Nachverdichtung, auf der bisher zum Teil untergenutzten Fläche, zeitgemäße Wohnformen und bezahlbaren Wohnraum in Form von Mehrfamilienhausbebauung zu realisieren. Außerdem soll eine teilweise oder vollständige soziale Nutzung ermöglicht werden. Die entstehende Bebauung ist auf die umliegende Wohnbebauung abgestimmt, lässt aber gleichzeitig eine erhöhte Ausnutzbarkeit des Grundstücks zu.

### **5.2 Nutzungskonzept**

Geplant ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses im Bereich der derzeitigen Parkfläche und eines bestehenden Gebäudes mit Betriebsleiterwohnen, welches zu diesem Zweck zurückgebaut werden soll.

Ziel ist es, eine Bebauung zu ermöglichen, die zweckdienlich der beabsichtigten Nutzung eine Mehrfamilienhausbebauung zulässt, sich zur Schriesheimer Straße hin orientiert und sich in die umliegende Baustruktur einordnet. Hierzu wird im Westen des Plangebiets die ermöglichte Bebauung, entsprechend der angrenzenden Wohngebäude, zur Schriesheimer Straße hin orientiert und im Osten an die bestehende Bebauung, die vom Straßenraum zurückgesetzte Tankstelle, angeschlossen. Hierdurch entsteht ein stadträumliches Winkelement oder Scharnier, das den aufgeweiteten östlichen Bereich der Schriesheimer Straße zum Ortsausgang (stärker gewerblich genutzt, mehr Grünraum, geringere bauliche Dichte) gliedert zum engeren Straßenraum der Schriesheimer Straße nach Westen zur Ortsmitte hin (verstärkt Wohnbebauung, höhere bauliche Dichte).

Rückwärtig nach Süden befindet sich ein weitläufiges Parkgelände und eine das Baugrundstück begrenzende Baumreihe. Zu dieser Seite sind die ruhigeren Gartenbereiche und Freiräume orientiert.

### **5.3 Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung ist durch das bestehende Straßennetz gewährleistet. Ermöglicht wird die Zufahrt zum Plangebiet von der Schriesheimer Straße direkt oder über die Zufahrt zur Tankstelle entsprechend dem bisher bestehenden Gebäude mit Betriebsleiterwohnen. Die Nutzung der bestehenden

Zufahrt zur Tankstelle ist durch ein im Bebauungsplan "Bellengärten I" festgesetztes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der angrenzenden Grundstücke, angrenzend zum Plangebiet, geregelt.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehr erfolgt auf den privaten Grundstücken und soll durch den Bauherrn möglichst frei organisiert werden können. Dies zählt nicht für Stellplätze in Form von Garagen und Carports, die nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig sind, um nicht der gewünschte städtebaulichen Struktur mit ruhigeren, gering überbauten, rückwärtigen Grundstücksflächen entgegenzuwirken.

An das Plangebiet grenzen zahlreiche Leitungen der technischen Erschließung (z.B. Strom-, Frischwasserleitung, Abwasserkanalisation) an, die durch das geplanten Wohnquartier genutzt werden können.

## **5.4 Grünordnung**

Ziel der grünordnerischen Maßnahmen ist die angemessene Eingrünung der Gebäude zur Schriesheimer Straße, eine angemessene grünordnerischen Gliederung innerhalb des Gebiets und die Herstellung eines ruhigeren rückwärtigen Bereichs mit Aufenthaltsqualität, der in die angrenzende Parkfläche eingebunden ist. Zusätzlich werden die Empfehlungen des Fachbeitrags Artenschutz berücksichtigt.

## **5.5 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **5.5.1 Art der baulichen Nutzung**

Umgebungsorientiert und entsprechend der gewünschten Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt und Wohnnutzung und Anlagen für soziale Zwecke zugelassen.

Auf Grund der Nähe zur innerstädtischen Lage können Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sonstige nicht störende Gewerbebetriebe/ Handwerksbetriebe und Anlagen der Verwaltung ausnahmsweise zugelassen werden. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen entsprechen auch im Sinne einer Nutzungsmischung einem angemessenen städtebaulichen Charakters. Das aus den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen resultierende Verkehrsaufkommen darf die umliegende Wohnnutzung nicht wesentlich belasten, also keinesfalls zu Über-

schreitungen der zulässigen Immissionswerte, Parkraumdefiziten oder einer Gefährdung der Verkehrssicherheit führen.

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden auf Grund der vorgenannten Indikatoren einer verträglichen Nutzung, zur Verkehrsminimierung am Gebiet, aufgrund der üblichen Größe von Gartenbaubetrieben und zum Schutz des Wohnens nicht zugelassen.

### **5.5.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhen**

Die GRZ von 0,4 und die GFZ von 0,8 definiert die maximal gewünschte und städtebaulich vertretbare Verdichtung der bestehenden innenstadtnahen Baustruktur. Auf diese Weise wird einer Zersiedlung außerhalb des Stadtkerns vorgebeugt und den Zielen der Stadt der kurzen Wege und der nachhaltigen, kompakten Stadt angemessen entsprochen. Die zulässige kompakte Bauform ermöglicht eine effiziente Bauweise, wodurch ein sozialgerechter Anspruch an die zukünftigen Miet- bzw. Nutzungsverhältnisse realisiert werden kann sowie eine klimaverträgliche Bauweise z.B. durch das Einsparen von Heizenergie (geringer Anteil Außenfassade). Durch die Festlegung der GRZ, der GFZ, der Baugrenzen und der grünordnerischen Maßnahmen werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt, nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt wirksam entgegengewirkt und dem bodenschützenden Ziel der verdichteten Innenentwicklung Rechnung getragen.

Die Überschreitung der zulässigen GRZ darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlage im Sinne des § 14, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis auf 0,6 überschritten werden, um die Gesamtversiegelung durch vollversiegelte Flächen auf einen Wert zu begrenzen, der dem eines Allgemeinen Wohngebiets § 17 BauNVO i.v.m. mit § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO entspricht. Werden Flächen wasserdurchlässig hergestellt, so wird diese Fläche nur hälftig angerechnet, höchstens jedoch bei 20% der Grundstücksfläche. Diese Festsetzung hat den Hintergrund, dass teilversiegelte Flächen weniger negative Umweltauswirkungen haben als vollversiegelte. Durch die Festsetzung werden die Ausnutzbarkeit des Grundstücks erhöht und zusätzlich die Belange des Wasser- und Bodenschutzes, sowie eine attraktiven Begrünung des Gebiets integriert.

Die Höhenfestsetzung der maximalen Trauf- und Gebäudehöhen ordnen das

Gebiet und begrenzen die Höhenentwicklung auf ein verträgliches Maß. Der gewählte Bezugspunkt ordnet die Höhenstaffelung verträglich entsprechend der umliegenden Bebauung.

#### **5.5.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Baugrenzen des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans.

Die Ausweisung des Baufensters strukturiert das Plangebiet entsprechend der erwünschten städtebaulichen Gestalt zur Schriesheimer Straße hin mit rückwärtigen nicht überbaubaren Bereichen. Es sollen Gebäudeformen ermöglicht werden, die zweckdienlich der beabsichtigten Nutzung eine Mehrfamilienhausbebauung zulassen und sich in die umliegende Baustruktur einordnen. Hierzu wurde ein adäquates Baufenster ausgewiesen.

Zur Unterstützung der beabsichtigten städtebaulichen Gestalt sowie aus bestands- und lärmschutztechnischen Gründen wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt, die (entsprechend der bisherigen Bebauung) eine angebaute Bauweise zur Tankstelle im Osten zulässt. Die Baugrenzen im Osten schließen an der bestehenden Bebauung der Tankstelle an.

Im Westen wird die Baugrenze des anschließenden Bebauungsplans "Bellengärten II" im Bereich der Schriesheimer Straße aufgenommen und weitergeführt. Diese weist zwar einen größeren Abstand zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche auf, als im Plangebiet festgesetzt, die Breite des Straßenraums (bzw. des Gehwegs) ist jedoch deutlich geringer, sodass die Straßenflucht insgesamt gewahrt bleibt.

Rückwärtig befindet sich südlich ein weitläufiges Parkgelände und eine das Baugrundstück begrenzende Baumreihe. Im Westen ist ein Gehweg als Zugang zur Parkfläche verortet. In diesen Bereichen sind keine größeren baulichen Anlagen zulässig, um hier die ruhigeren Gartenbereiche und Freiräume zu organisieren.

#### **5.5.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Zur funktionalen Bebauung werden Nebenanlagen nicht reglementiert und lediglich durch die zulässige GRZ beschränkt.

Zur Unterbringung der Stellplätze werden Anlagen des ruhenden Verkehrs in

Form von Stellplätzen und Tiefgaragen sowie deren Zuwege und Zufahrten im gesamten WA (außer auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche 'GS - Grünstreifen') zugelassen, sodass der Bauherr diese möglichst frei organisieren kann. Sie stehen, wie auch die Nebenanlagen, der angestrebten städtebaulichen Struktur nicht entgegen und treten deutlich hinter den Hauptgebäuden und der Bepflanzung zurück. Weitere Einschränkungen ergeben sich im Wesentlichen aus den Festsetzungen zur maximalen GRZ.

Zur Wahrung des erwünschten städtebaulichen Erscheinungsbilds des Plangebiets werden oberirdische Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zugelassen. Hierdurch wird ein vom Verkehrsraum abgewandter rückwärtiger Bereich generiert.

Bei der Gestaltung des ruhenden Verkehrs sind eine gesicherte Zufahrt zu den Stellplätzen sowie die Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05) zu berücksichtigen.

#### **5.5.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Ermöglicht wird die direkte Zufahrt zum Plangebiet von der Schriesheimer Straße aus. Hierzu wird ein Teilbereich der Straßenverkehrsfläche des Bebauungsplans "Bellengärten I" überplant. Die Straßenverkehrsfläche, die bisher mit einem Zufahrtsverbot vom Baugebiet abgegrenzt war, wird als Straßenverkehrsfläche ohne Zufahrtsverbot festgesetzt. Diese direkte Zufahrtsoption auf das Grundstück entspricht der innerörtlichen Lage und der angrenzenden Wohnbebauung.

Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung 'Weg' dient der Erschließung des Waldparks von der Schriesheimer Straße aus. Hier sind zur Wegbegrünung und entsprechend einer bestehenden Grüninsel Grünflächen zulässig und auch Versickerungsanlagen.

#### **5.5.7 Öffentliche Grünflächen**

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Park' dient dem Einfügen in die angrenzende Parkfläche und der grünordnerischen Betonung des Zugangsbereichs, daher ist sie auch als unversiegelte Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.



### 5.5.7 Lärmschutz

Auf das Grundstück wirken zum einen von Norden die Verkehrslärmimmissionen der Schriesheimer Straße (K 4238), zum anderen von Osten die gewerblichen Geräusche einer Tankstelle und eines Autohauses innerhalb der als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesenen verbleibenden Flächen des Bebauungsplan 'Bellengärten I' ein. Anhand der Prognose-Verkehrsmengen der Schriesheimer Straße sowie der im Bestand nach Bebauungsplan zulässigen gewerblichen Schallemissionen ist ein schalltechnisches Berechnungsmodell zu erstellen und die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen zu quantifizieren und zu beurteilen.

Die Bewertung der Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrs erfolgt auf Basis der DIN 18005 Teil 1 'Schallschutz im Städtebau'. Ggf. sind Schallschutzmaßnahmen zu untersuchen und daraus Festsetzungen zum Schutz gegen den Verkehrslärm zu erarbeiten. Die Untersuchung trifft für die schutzwürdigen Nutzungen Aussagen in Bezug auf den Außenlärm und das erforderliche Schalldämm-Maß nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau'.

Die Bewertung der Geräuscheinwirkungen des Gewerbelärms erfolgt auf Basis der DIN 18005 sowie der TA Lärm. Ggf. ist ein Schallschutzkonzept zu erarbeiten, dass zum einen sicherstellt, dass die für die geplante Wohnbebauung maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die überwiegend gleichlautenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden können, zum anderen gewährleistet, dass die 'heranrückende Wohnbebauung' keine, gegenüber der heutigen Situation, zusätzlichen betrieblichen Einschränkung für die vorhandenen Gewerbeansiedlungen darstellt.

Die schalltechnische Beurteilung kommt zu folgenden Ergebnissen:

#### *Straßenverkehrslärm*

Entlang der Baugrenzen im Allgemeinen Wohngebiet berechnen sich aus dem Verkehrslärm der Schriesheimer Straße bezogen auf das lauteste Geschoss:

- ▶ Beurteilungspegel von bis zu 64 / 53 dB(A) tags / nachts im WA im Nordosten des Plangebietes,
- ▶ Beurteilungspegel von bis zu 66 / 55 dB(A) tags / nachts im WA im Norden des Plangebietes,
- ▶ Beurteilungspegel von bis zu 63 / 52 dB(A) tags / nachts im WA im Südwesten des Plangebietes und

- ▶ Beurteilungspegel von bis zu 57 / 46 dB(A) tags / nachts im WA im Süden des Plangebietes.

Die maßgebenden Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 / 45 dB(A) tags / nachts werden – mit Ausnahme des EG und 1. OG am südlichsten Randes der Plangebietes – in allen Geschossen sowohl am Tag um bis zu 11 dB(A), als auch in der Nacht um bis zu 10 dB(A) überschritten. Auf Grund der Geräuscheinwirkungen durch den Straßenverkehrslärm sind Maßnahmen zum Schutz des Plangebiets erforderlich.

Bedingt durch die innerörtliche Lage und des geringen Abstands der schutzbedürftigen Wohngebietsfläche im Allgemeinen Gebiet zur nördlich tangierenden Schriesheimer Straße, kann mit städtebaulich verträglichen aktiven Schallschutzmaßnahmen keine wirksame Pegelminderung erzielt werden. Jedoch kann mit der vorhandenen Baukörpersituierung am Straßenrand bereits eine gute Eigenabschirmung erzielt werden. Insbesondere im rückwärtigen Bereich nach Süden ist die Nutzung von Außenbereichen am Tag uneingeschränkt möglich, ohne dass weitergehende aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Bei der Errichtung von Gebäuden entlang der Schriesheimer Straße wird empfohlen, den erforderlichen passiven Schallschutz entsprechend des ermittelten Außenlärmpegels zu dimensionieren.

Für die Bereiche, in denen Beurteilungspegel am Tag bzw. in der Nacht vorliegen, welche die gebietsspezifischen Orientierungswerte (hier: 55 dB(A) am Tag bzw. 45 dB(A) in der Nacht) überschreiten, wird als Schallschutzmaßnahme die Durchführung besonderer passiver Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile) an den zum Wohnen genutzten Aufenthaltsräumen vorgeschlagen. Für Schlafräume werden an diesen Fassaden darüber hinaus schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen.

### *Gewerbelärm*

Auf das Plangebiet entlang der Baugrenzen wirken von Osten Gewerbelärmimmissionen ein. Es berechnen sich:

- ▶ Beurteilungspegel von bis zu 56,8 / 41,8 dB(A) tags / nachts im WA im Osten des Plangebietes,
- ▶ Beurteilungspegel von bis zu 54,7 / 39,7 dB(A) tags / nachts im WA im Nordosten des Plangebietes,
- ▶ Beurteilungspegel von bis zu 44,8 / 29,8 dB(A) tags / nachts im WA im Westen des Plangebietes und
- ▶ Beurteilungspegel von bis zu 52,7 / 37,7 dB(A) tags / nachts im WA im Süden

des Plangebietes.

Die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbelärmimmissionen von 55 / 40 dB(A) tags / nachts für Allgemeine Wohngebiete werden nur am äußersten Rand im Osten des Plangebietes um bis zu 2 dB(A) am Tag und in der Nacht überschritten, im restlichen Plangebiet hingegen tags und nachts eingehalten.

Die nach TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete zulässigen Spitzenpegel von 85 / 60 dB(A) tags / nachts werden im Beurteilungszeitraum Tag im gesamten Plangebiet eingehalten, nachts in der östlichen Hälfte des Plangebietes, d.h. an den zur Tankstelle orientierten nordöstlichen und östlichen Baugrenzen, um bis zu 8,2 dB(A) überschritten. Um den entstehenden Lärmkonflikt an den zur Tankstelle hin orientierten südöstlichen und östlichen Baugrenzen lösen zu können, wird hier vorgeschlagen, keine für die Belüftung von Schlafräumen notwendigen Fenster zuzulassen.

#### **5.5.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Zur Minimierung des Eingriffs in die Schutzgüter, zum Schutz und Pflege der Natur, zur Verbesserung des Kleinklimas und der Unterstützung des natürlichen Wasserkreislaufs sind verschiedene Maßnahmen festgesetzt, die auch dem Ortsbild zu Gute kommen.

Das Lockern der nicht überbauten Böden nach den Baumaßnahmen dient der Wasserdurchlässigkeit und Belüftung des Erdreichs und der Pflanzen. Hierdurch werden im Sinne einer Minimierungsmaßnahme Bodenfunktionen wieder hergestellt.

Dachflächen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei- oder Zinkeindeckungen werden zum Schutz vor schädlichen Schwermetalleinträgen in das Grundwasser ausgeschlossen.

Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel bei der Außenbeleuchtung (geringer UV-Anteil, warmes Licht), dient der Minimierung des Eingriffs und dem Erhalt der bestehenden Flora.

Die straßenbegleitende Grünfestsetzungen im Bereich der Schriesheimer Straße dient der Gliederung innerhalb des Gebiets sowie des Gebiets innerhalb der Bebauung entlang der Schriesheimer Straße.

Die Baumreihe in der öffentlichen Grünfläche soll in ihrer Funktion erhalten

bleiben und somit Summationseffekten zur Verkleinerung der Parkfläche entgegengewirkt (siehe Fachbeitrag Artenschutz) werden. Entsprechend der weiteren Empfehlungen des Fachbeitrags Artenschutz wurden Festsetzungen zum Schutz von Amphibien getroffen. Aussagen zur Rechtsgrundlage von Baumfällzeiten wurden in die Hinweise aufgenommen, da diese nicht im Bebauungsplan zusätzlich gesichert werden müssen. Zusätzlich ist das Anbringen von Nisthilfe für einheimische Vögel, für einheimische Insekten oder für einheimische Fledermäuse an den Bäumen in der öffentlichen Parkfläche vorgesehen, um die Biodiversität und die Habitatfunktion dieses Bereichs zu unterstützen.

Darüber hinaus wird durch die GRZ und die Möglichkeit diese zu überschreiten die maximal versiegelbare Fläche festgesetzt, die i.V.m den Baugrenzen einen ruhigen, rückwärtigen Aufenthaltsbereich definiert.

Dachbegrünung auf optionalen Tiefgaragen ist für das Kleinklima, die langsamere Regenwasserabgabe, jedoch auch als Vegetationsfläche und für das Ortsbild vorteilhaft.

# Teil B - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

## **B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

### **6.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Bellengärten I - 1. Änderung" überein (siehe Teil B-1 Kapitel 2). Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B-5) im Maßstab 1:500.

### **6.2 Ziele der Planung**

Die allgemeinen Ziele der Planung sind in Teil B-1 Kapitel 5 ausführlich dargestellt. In Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften wird insbesondere Wert auf die Gestaltung der Baukörper und die städtebauliche Einbindung dieser in die umgebende Bebauung gelegt.

### **6.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Um einen einheitlichen Gebietscharakter zu sichern bzw. zur Einbindung der geplanten Baukörper in die Umgebung, werden Anforderungen an die Gestaltung der Fassaden und der Dächer der Gebäude in Form von Materialvorgaben gestellt. Die Verwendung von Materialien mit reflektierenden Eigenschaften ist zur Vermeidung von Blendungen nicht zulässig. Die Festsetzungen werden als Mittel zur gestalterischen Steuerung angewendet, um ein Mindestmaß an städtebaulicher Qualität zu sichern.

### **6.4 Werbeanlagen**

Eigenwerbung wird nicht grundsätzlich ausgeschlossen, jedoch zum Schutz des Ortsbilds in ihrer Lage, Größe und Art (keine Lichtwerbung) auf ein städtebaulich verträgliches Maß begrenzt.

### **6.5 Gestaltung von Abfallsammelbehältern und Freiflächen**

Zur einheitlichen Gestaltung und zur Wahrung des angestrebten Gebietscharakters mit einer attraktiven Wohn- und Erschließungssituation sind Abfallsammelbehälter und Lagerflächen einzuhausen und/oder zu begrünen, Lagerflächen werden straßenseitig nicht erlaubt.

## 6.6 Antennen und Niederspannungsfreileitungen

Zum Schutz der Gestaltung von Straße und Straßenansicht werden Antennen unter Berücksichtigung der Informationsfreiheit in Lage und Anzahl begrenzt und Niederspannungsfreileitungen nicht zugelassen.

# Teil B - 3 Umweltbelange



## B - 3: Umweltbelange

Auf die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB kann gemäß § 13a BauGB verzichtet werden, da die festgesetzten Grundflächen zusammen weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes oder dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, sind im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelung und Nutzungen sowie der vorhandenen und geplanten Freiflächen (Gärten) werden die erwarteten Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt als vertretbar erachtet.

Ergänzend wird auf die Ergebnisse sowie die Minimierungs- und landschaftspflegerische Begleitmaßnahmen des Fachbeitrags Artenschutz (Artenschutzrechtliche Begehungen zur geplanten Bebauung „Bellengärten“ in Ladenburg Gutachterliche Stellungnahme, Stand 11.01.2018) hingewiesen, die bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen sind. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind Fällarbeiten außerhalb der Vogelbrutsaison, also von Oktober bis Februar durchzuführen, ergänzend gelten die §§ 39 und 44 BNatSchG. Hinsichtlich möglicher Verbotstatbestände artenschutzrechtlich relevante Abrissarbeiten sind im zwischen Oktober und Februar außerhalb der Vogelbrut- und Fledermausaktivitätszeit zu beginnen oder ansonsten flankierende Maßnahmen ergriffen werden.

Bei der Begehung konnten keine Hinweise auf das Vorkommen streng geschützter Tierarten im Eingriffsgebiet gefunden werden. Der Erhaltungszustandes von besonders geschützten Arten (im Umfeld häufige Vogelarten) erfährt bei Einhaltung der getroffenen Minimierungsmaßnahmen (Fällzeiten außerhalb der Brutzeiten) keine Verschlechterung ihrer lokalen Populationen. Es werden daher keine Beeinträchtigungen von besonders oder streng geschützten Arten durch den Bebauungsplan erwartet, die der Realisierbarkeit der Pla-

nung dauerhaft entgegenstehen könnten. Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) liegt ebenfalls nicht vor.

Die Planung erreicht im Zusammenspiel mit der LBO eine Durchgrünung des Plangebietes, welche für die innerörtliche Lage ausreichend ist. Zum Schutz von Insekten sind insektenfreundliche Leuchtmittel festgesetzt.

Maßgebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild hat die Planung nicht. Negative umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, die der Planung entgegenstehen könnten, sind nicht zu erwarten, insbesondere aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der bereits vorhandenen Nutzung in Anlehnung an umgebende Bebauung.

Kulturdenkmale, die Umgebungsschutz genießen, sind von der Planung nicht betroffen. Umweltbezogene Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind nicht bekannt.

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nicht gegeben.

Erhebliche Emissionen, Abfälle oder Abwässer, die besonderer Regelungen bedürfen, sind durch das Plangebiet nicht zu erwarten.

Entgegenstehende Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen oder von Rechtsverordnungen zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität sowie sonstige Belange des Umweltschutzes oder ihre Wechselwirkungen, die das öffentliche Interesse an der Planung überwiegen oder der Planung sogar entgegenstehen, bestehen nicht oder sind nicht ersichtlich.

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes sind nicht ersichtlich.

# Teil B - 4 Kenndaten der Planung

## Kenndaten der Planung

Flächenverteilung	qm
Allgemeines Wohngebiet	1.100
Öffentliche Grünfläche	195
Öffentliche Verkehrsfläche	125
Öffentliche Verkehrsfläche 'Weg'	65
Gesamt	1.485

# Teil B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich

# Teil B - 6 Fachbeitrag Schall

# Teil B - 7 Fachbeitrag Artenschutz

# Teil B - 8 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext



## Rechtsgrundlagen

### Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

### Baunutzungsverordnung

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

### Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

### Landesbauordnung für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), zuletzt geändert durch §§ 51, 52, 55, 70 sowie die Inhaltsübersicht geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)

### Bundesnaturschutzgesetz

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

### Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz) vom 23. Juli 2015 (GBl. S. 585), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 597, ber. S. 643, ber. 2018, S. 4)

### Wasserhaushaltsgesetz

in der Fassung vom 31. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254)

### Wassergesetz für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 03. Dezember 2013, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. November 2018 (GBl. S. 439, 446)

### Bundesimmissionsschutzgesetz

in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

### Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990, geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269)

### TA Lärm

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

### DIN 18005-1

DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung in der Fassung vom Juli 2002

### DIN 4109

DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' Ausgabedatum Januar 2018

### Gemeindeordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

## Verfahrensablauf und -vermerke zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften "Bellengärten I - 1. Änderung"

1	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB	am 12.12.2018
2	Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
2.1	Gemeinderatsbeschluss über den Entwurf	am 12.12.2018
2.2	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	am 12.12.2018
2.3	Gemeinderatsbeschluss über die öffentliche Planauslegung mit Begründung	am 12.12.2018
2.4	Ortsübliche Bekanntmachung	am 04.01.2019
2.5	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB	vom 04.01.2019 bis 15.02.2019
2.6	Öffentliche Auslegung gemäß § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 14.01.2019 bis 15.02.2019
3	Satzungsbeschluss	
3.1	Abwägungsentscheidung	am
3.2	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften durch den Gemeinderat gemäß § 10 BauGB, § 74 LBO	am
3.3	Mitteilung des Prüfergebnisses des Gemeinderats an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am
4	In Kraft treten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am

## **Satzung zum Bebauungsplan "Bellengärten I - 1. Änderung" sowie den örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan**

Aufgrund

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und

§ 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613) und

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom ..... den Bebauungsplan "Bellengärten I - 1. Änderung" sowie die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan als Satzung beschlossen:

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (§ 2 Ziff. A-3).

Er umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1.315 m<sup>2</sup> und beinhaltet die Flurstücke Nr. Nr. 592/3 und 592/7.

### § 2 Inhalt

#### Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text vom 19.03.2019, M 1:500
- A - 4 Hinweise, Vermerke

#### Teil B Begründung

- B - 1 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
- B - 2 Örtliche Bauvorschriften

**B - 3 Umweltbelange**Anlagen:

B - 4 Kenndaten der Planung

B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich

B - 6 Fachbeitrag Schall

B - 7 Fachbeitrag Artenschutz

B - 8 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext

§ 3 Einbeziehung von Flächen anderer Bebauungspläne

Der Bebauungsplan "Bellengärten I" sowie die örtlichen Bauvorschriften hierzu werden durch den Bebauungsplan "Bellengärten I -1. Änderung" und die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Bellengärten I -1. Änderung" ersetzt.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtliche Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 BauGB in Kraft.

Bestätigungen

Ausfertigung: Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom ..... wird bestätigt.

Stadt Ladenburg

Ladenburg, den .....

Stefan Schmutz, Bürgermeister