

GEMEINDE NUSSLOCH

Bebauungsplan „Beim Seidenweg“ – 1. Änderung mit Änderung der örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 10.07.2012

GERHARDT.stadtplaner.architekten

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. 0721- 853410

mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de

www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de

Verfahrensvermerke

Durchführung im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB

Änderungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am
Einholung der Stellungnahmen	gem. § 4 (2) BauGB	vom
		bis
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung		am
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom
		bis
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am

Satzung

über die 1. Änderung des Bebauungsplans „Beim Seidenweg“ mit Änderung der örtlichen Bauvorschriften

Baugesetzbuch (BauGB)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Art. 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65,68)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden v. 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509)

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den Fassungen der letzten Änderungen – hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am die 1. Änderung des Bebauungsplans „Beim Seidenweg“ mit Änderung der örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans ist im zeichnerischen Teil (Deckblatt der 1. Änderung) in der Fassung vom 10.07.2012 festgesetzt.

Bestandteile der Änderungssatzung

A	Zeichnerischer Teil (Deckblatt)	in der Fassung vom 10.07.2012
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 10.07.2012
C	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 10.07.2012

Anlagen zur Änderungssatzung

D	Begründung	in der Fassung vom 10.07.2012
E	Vorprüfung des Einzelfalls	in der Fassung vom 10.07.2012

Inkrafttreten

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans „Beim Seidenweg“ mit Änderung der örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB in Kraft.

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Inhalte der 1. Bebauungsplanänderung mit Änderung der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Nussloch,

.....
Karl Rühl
Bürgermeister

A

Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans

Der zeichnerische Teil der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans 'Beim Seidenweg' trifft Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude, zu einzelnen Baufenstern und zur Umwidmung einer öffentlichen Grünfläche zum Bolzplatz.

Darüber hinaus und soweit nicht in den textlichen Festsetzungen der 1. Änderung anders geregelt gelten die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans 'Beim Seidenweg' durch Planeintrag getroffenen Festsetzungen unverändert weiter.

B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils und Ziffer 2.2.3 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Beim Seidenweg“ getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude werden durch folgende Festsetzungen ersetzt:

- **Die zulässige Höhe der Baulichen Anlagen** wird durch die Trauf- und Firsthöhe und die Wandhöhe gem. Festsetzung im zeichnerischen Teil der 1. Änderung (Deckblatt) Die festgesetzten Werte sind jeweils Maximalwerte.
- **Bezugspunkt** zur Ermittlung der zulässigen Trauf- und Firsthöhe ist je nach Festsetzung im zeichnerischen Teil der Bezugspunkt **B1** oder **B2**:
 - **B1** : Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen an der vorderen Grundstücksgrenze in Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken ist der höhere Bezugspunkt maßgeblich.
 - **B2** : Die im zeichnerischen Teil eingetragene Höhe (absolute Höhe in m ü. NN)Die festgesetzten Bezugspunkte **B1** und **B2** sind Maximalwerte, die unterschritten werden dürfen
- **Die Traufhöhe (TH)** ist bei geneigten Dächern das Maß zwischen Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Gebäude-Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Bei Flachdächern ist sie das Maß zwischen Bezugspunkt und der Oberkante Flachdachattika.
- **Die Firsthöhe (FH)** gilt nur für geneigte Dächer und ist das Maß zwischen Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachhaut
- **Die Wandhöhe (WH)** ist definiert als das Maß zwischen dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit dem fertig modellierten Gelände gemäß Darstellung im Bauantrag und
 - dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern
 - der Oberkante Attika bei Flachdächern. (Vorschlag: 9m)

2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Ziffer 2.4 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Beim Seidenweg“ wird durch folgende Festsetzung ergänzt:

- Das Baufenster darf durch untergeordnete Bauteile bis zu einer Länge von 5,0m und einer Breite von 1,5m überschritten werden.
- Terrassen sind auch außerhalb des Baufensters zulässig.
- Die Baugrenzen dürfen bis zu einer Fläche von max. 30qm überschritten werden, wenn dafür auf eine Überbauung einer mindestens gleich großen Fläche innerhalb des Baufensters verzichtet wird, wobei Terrassen in der freizuhaltenden Fläche zulässig sind.

Dabei ist zu öffentlichen Erschließungsflächen ein Mindestabstand von 4,0m einzuhalten. Bei Doppelhäusern ist die oben genannte Überschreitung nur mit dem Einverständnis des Eigentümers der 2. Doppelhaushälfte zulässig.

3. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil und unter Ziffer 2.5 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Beim Seidenweg“ getroffenen Festsetzungen zur Hauptfirstrichtung bzw. Hauptgebäuderichtung entfallen.

4. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Ziffer 2.13 (a) der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Beim Seidenweg“ wird durch folgende Festsetzung ersetzt:

- Grünfläche 1: Grünfläche als Spielwiese

C

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung

Ziffer 3.2. der örtlichen Bauvorschriften und die Einträge in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils zu den Dachformen werden ersetzt durch:

1.1 Dachform und Dachneigung

- **Für Wohngebäude** sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:
 - Satteldächer, Zeltdächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer 15°-36°
 - Tonnendächer
 - Pultdächer von 10°-18°
 - Flachdächer
- **Für Garagen und Nebenanlagen** sind auch abweichende Dachneigungen zulässig.
- **Doppelhäuser** sind mit gleicher Dachform und Dachneigung auszuführen. Flachdächer sind unzulässig. Bei bestehenden und genehmigten Gebäuden kann von der vorgegebenen Dachneigung abgewichen werden, wenn der Bestand dies erfordert.

1.2 Dachgestaltung

- Zur Dachdeckung sind nur Materialien in roten, braunen, und graue Farbtönen zulässig. Ausgenommen sind Glas und Solaranlagen.
- Dachdeckungen aus den unbeschichteten Materialien Kupfer, Blei und Zink sind unzulässig

1.3 Dachaufbauten

- Die Summe der Länge aller Dachgauben pro Dachseite darf 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- Der Abstand der Dachaufbauten zum First muss mindestens 1,0m, zur Giebelwand mindestens 2,0m und zur Traufe einschließlich Dachvorsprung mindestens 0,8m betragen.
- Die senkrechte Höhe der Dachaufbauten darf 1,7m nicht überschreiten.

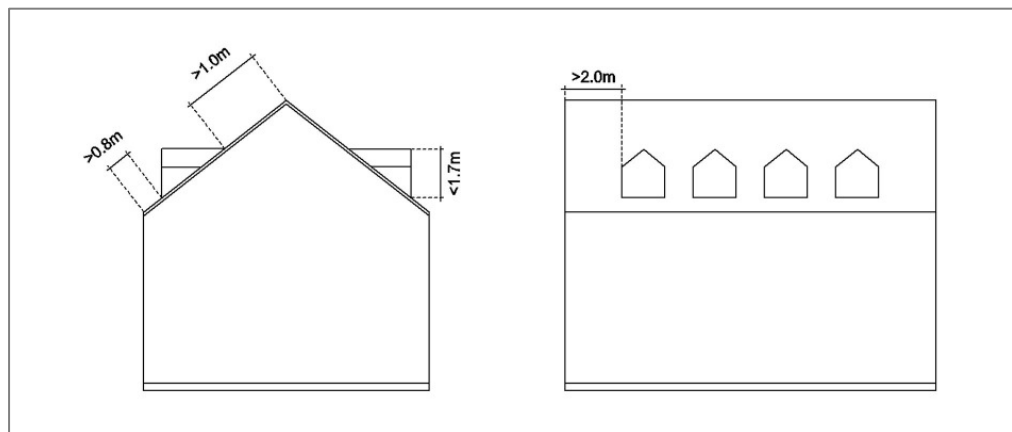


Abb.1 Dachaufbauten

2. Einfriedigungen

Ziffer 3.6 der örtlichen Bauvorschriften wird ersetzt durch:

- Entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind tote Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,0m und Hecken bis zu einer Höhe von 1,5m zulässig.
- Die im Bebauungsplan „Beim Seidenweg“ festgesetzten Sichtfelder (von Bebauung freizuhaltende Flächen) sind zu berücksichtigen.

D

Begründung

1 Planerfordernis

Der ca. 14,8 ha und 222 Bauplätze umfassende, rechtskräftige Bebauungsplan für das Wohnbaugebiet „Beim Seidenweg“ in Nussloch soll geändert werden, nachdem sich bei den bislang vorliegenden Bauanträgen zum Teil maßgeblicher Befreiungsbedarf ergeben hat. Bei den geplanten Änderungen geht es um folgende Punkte:

- Überarbeitung der Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude
- Veränderung einzelner Baufenster und eines Garagenbaufensters
- Änderung einer bisher als öffentlicher Spielplatz vorgesehenen Fläche in „Bolzplatz“
- Überschreitung des Baufensters durch Terrassen und untergeordnete Bauteile
- Überarbeitung der Örtlichen Bauvorschriften zu Dächern und Einfriedigungen

Für die Änderungen ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich.

2 Geltungsbereich

Die Festsetzungen betreffen alle privaten Baugrundstücke. Der Geltungsbereich umfasst deshalb den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Beim Seidenweg“ mit Ausnahme von 2 Flurstücken, die mittlerweile aus der Umlegung herausgenommen wurden.

3 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 14,82 ha. Die überbaubare Fläche liegt im Bereich zwischen 20.000qm und 70.000qm.

Nach § 13a BauGB ist die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung möglich, wenn

- a) bei einer (überbaubaren) Grundfläche von 20.000 bis 70.000 qm auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2(4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls),
- b) durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- c) wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Da es sich bei dem überplanten Gebiet um ein bereits erschlossenes, z. T. bereits besiedeltes Wohngebiet handelt, ist die vorgesehene Planung als sonstige Maßnahme der Innenentwicklung zu sehen.

Zu a):

Die Gemeinde hat bei der Vorprüfung des Einzelfalls nur überschlägig abzuschätzen, ob der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Dies kann gerade bei Bebauungsplänen, die der Innenentwicklung dienen, unaufwändig und rasch unter Berücksichtigung

der Kriterien der Anlage 2 BauGB geschehen. Von vornherein sind nur erhebliche Umweltauswirkungen zu berücksichtigen, also solche, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 abwägungserheblich sind. Da es sich bei der vorgesehenen Änderung um ein Bestandsgebiet handelt, bei dem lediglich die Art der Nutzung weitergehend geregelt werden soll, ist davon auszugehen, dass von dieser Planung keine stärkeren Umweltauswirkungen ausgehen als im bisherigen Bebauungsplan bereits erfolgt und entsprechend abgearbeitet sind.

Die Vorprüfung des Einzelfalls nach der Anlage 2 BauGB ist unter Ziffer F enthalten.

Zu b):

Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung enthält eine Liste der Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Nach Ziffer 18.8 der Liste UVP-pflichtiger Vorhaben ergibt sich hier lediglich die Pflicht einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls (s. Punkt a)), da der Grenzwert von 20.000 qm Grundfläche gemäß Ziffer 18.7.2 überschritten wird. Es besteht für das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Zu c):

Unter § 1(6) Nr. 7 BauGB werden die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und die Europäischen Vogelschutzgebiete gemäß Bundesnaturschutzgesetz genannt. Schutzgebiete dieser Art sind von der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Kriterien für ein Verfahren nach § 13a BauGB erfüllt sind und dementsprechend die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans 'Beim Seidenweg' im beschleunigten Verfahren erfolgt.

Demnach kann gemäß § 13a (2) BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

3 Begründung der Änderungsinhalte

3.1 Maß der baulichen Nutzung

Beim Bebauungsplan „Im Seidenweg“ kam es durch den Bezug der Höhenfestsetzungen auf das bestehende Gelände in mehreren Fällen zu dem Problem, dass eine ebene Grundstückszufahrt von der erschließenden Straße zum Haus bei normaler Höhenentwicklung der Geschosse nicht möglich war. Außerdem führten die Begriffe „talseitig“ bzw. „bergseitig“ und „bestehendes Gelände“ aufgrund der unbestimmten Definition zu Missverständnissen.

Daraus ergab sich das Ziel die Bezugspunkte zur Ermittlung der Höhen und die Trauf- und Firsthöhen neu zu definieren. Dabei sollten die Eigentümer bei künftigen Bauvorhaben nicht schlechter gestellt werden als bisher.

Bei der Wahl des Bezugspunktes werden aufgrund der topografischen Verhältnisse zwei grundsätzliche Fälle unterschieden:

1. Die Erschließungsstraße liegt auf der Bergseite des Grundstücks (Bezugspunkt **B1**)
2. Die Erschließungsstraße liegt auf der Talseite oder einer Hangseite des Grundstücks (**B2**)

Im Fall **B1** wird der Bezugspunkt in Abhängigkeit von der Höhe der Erschließungsstraße definiert. Im Fall **B2** wird eine feste Geländehöhe in m über NN festgesetzt. Die festgesetzte Höhe entspricht in etwa der Höhe des Geländes nach Fertigstellung der Erschließung auf der Bergseite des Baufensters, das heißt der Seite des Baufensters mit der im Durchschnitt höchsten Geländehöhe. Die Bezugshöhen **B1** und **B2** sind jeweils Maximalwerte, die auch unterschritten werden dürfen.

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ermöglichen eine 2 geschossige Bauweise. Talseitig werden die Gebäude je nach topographischer Situation bei Ausnutzung der zulässigen Höhen mit 2,5 bis 3 Geschossen in Erscheinung treten.

Wegen der besonders großen Höhenunterschiede im Bereich einiger Grundstücke westlich des Maulbeerweges wurden in diesem Abschnitt reduzierte Trauf- und Firsthöhen festgelegt.

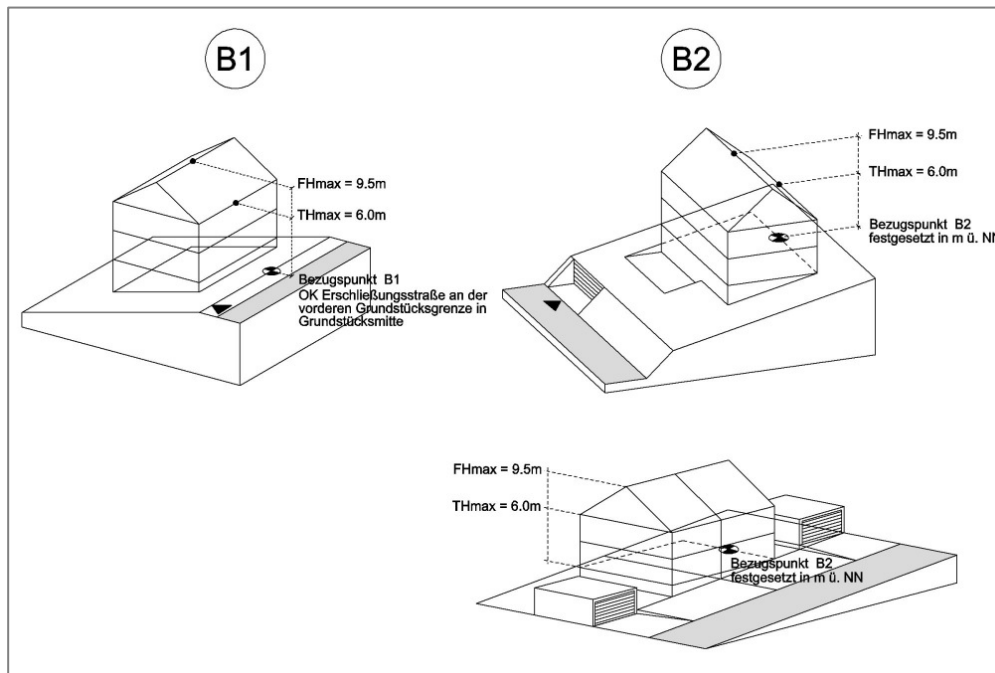


Abb. 2 Schema zur Ermittlung der zulässigen Trauf- und Firsthöhen

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass durch Abgrabungen auf dem Grundstück insbesondere bei Grundstücken, die bergseitig an die Straße anschließen, talseitig zu hohe Gebäudefassaden auftreten können. Aus diesem Grund wurde als zusätzliche Größe eine maximale Wandhöhe (WH) eingeführt. Sie ist definiert die als das Maß zwischen dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit dem fertig modellierten Gelände gemäß Darstellung im Bauantrag und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern bzw. der Oberkante Attika bei Flachdächern. Der bisherige Wert von 7m hat sich in der Praxis nicht bewährt und insbesondere bei Grundstücken mit steilerem Gelände immer wieder zu Befreiungen geführt. Durch die Festsetzung der maximalen Wandhöhe auf 9m wird sichergestellt, dass die Gebäude talseitig mit maximal 3 Geschossen in Erscheinung treten, was angesichts der schon umgesetzten Gebäude als mit dem Ortsbild verträglich.

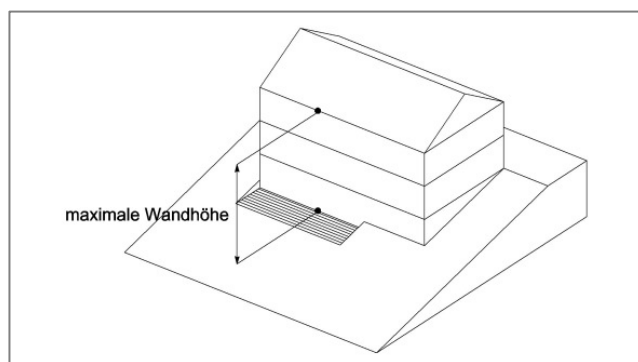


Abb. 3 Schema zur Ermittlung der maximalen Wandhöhe

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Überschreitung des Baufensters durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Balkone, Erker, oder Vordächer haben keine Einfluss auf die städtebauliche Ordnung, schaffen aber mehr Flexibilität in der Gestaltung der Gebäude. Aus diesem Grund wird eine Überschreitung mit untergeordnete Bauteilen bis zu einer Länge von 5m und einer Breite von 1,5m zugelassen. Aus dem gleichen Grund wird eine beschränkte Überschreitung von Baugrenzen zugelassen, wenn dafür eine mindestens gleich große Fläche innerhalb des Baufensters unbebaut bleibt. Dabei muss ein Mindestabstand zu den öffentlichen Erschließungsflächen gewahrt bleiben. Bei Doppelhäusern ist das Einverständnis des Eigentümers der 2. Doppelhaushälfte erforderlich, um Konflikten z.B. bei der Besonnung der grundstücksbezogenen Freiflächen vorzubeugen.

Auch die Anlage von Terrassen außerhalb der Baufenster wird nicht als Störung der städtebaulichen Ordnung gesehen und deshalb zugelassen. Die festgesetzte GRZ bleibt dabei unberührt.

Im Rahmen eines Bauvorhabens im östlichen Bereich der Straße „Am Wolfsberg“ sollen für ein größeres Wohnhaus zwei Baufenster zusammengelegt werden. Da der städtebauliche Maßstab dabei noch gewahrt bleibt, wurden die Baufenster in diesem Bereich in Abstimmung mit der Planung des Vorhabenträgers angepasst.

Außerdem wurde das Garagenbaufenster im Bereich des Flst. 9059 angepasst.

3.3 Stellung baulicher Anlagen

Die festgesetzten Hauptfirstrichtungen im Bebauungsplan Seidenweg folgen dem Verlauf der Erschließungsstraßen. Dadurch ist es bei vielen Gebäuden nicht möglich, das Dach für eine solare Nutzung optimal auszunutzen. Bei einigen Dächern ist auch aufgrund der gegebenen topographischen Verhältnisse auch eine abweichende Ausrichtung des Firstes parallel zu den Höhenlinien vorstellbar.

Aus diesen Gründen wird festgesetzt, dass die Festsetzungen zur Hauptfirstrichtungen des Bebauungsplans „Beim Seidenweg“ entfallen.

Durch die Beschränkung der Firsthöhe, die maximal 3,5m über der maximal zulässigen Traufhöhe liegt, ist die Gefahr nicht gegeben, dass das talseitige Giebfeld zu groß wird und somit die Gebäudehöhe zum Tal zu groß wird.

3.4 Grünflächen

Im Bereich der Grünfläche G1, die bisher als Spielplatz festgesetzt ist, gibt es Bedarf für weitere Freizeitmöglichkeiten. Aus diesem Grund wird die Fläche als Spielfläche ausgewiesen. Dabei soll im südlichen Bereich ein Bolzplatz angeboten werden, der ausschließlich für Kinder bis 14 und nur innerhalb folgender Zeiten zugelassen wird: Werktags (inkl. Samstags) 8-20 Uhr, Sonn- und feiertags 9-13 Uhr und 15-20 Uhr. Eine entsprechende Kennzeichnung erfolgt durch Beschilderung. Für den Ballfangzaun ist eine lärmgeminderte Ausführung vorgesehen. Zusätzlich soll ein Bouleplatz und eine Tischtennisplatte vorgesehen werden.

Durch Beschilderung soll der Betrieb von Musikanlagen und die Nutzung im Nachtzeitraum (ab 22 Uhr) untersagt werden.

Durch diese Regelungen kann das Freizeitangebot im Planungsgebiet erweitert und ein Konflikt zwischen der Wohnnutzung und den geplanten Spielflächen vermieden werden.

Eine Nutzung der Anlage als Spielplatz durch spielende Kinder auch außerhalb der im Zusammenhang mit dem Bolzplatz genannten Zeiten ist nach der aktuellen Rechtsprechung als sozialadäquat hinzunehmen.

Die neue Widmung der Grünfläche wird dem entsprechend im zeichnerischen Teil und den textlichen Festsetzungen geändert.

3.5 Dachform und Dachneigung

Im Rahmen der ersten Bauanträge wurde deutlich, dass es über die bisher zulässigen Dachformen hinaus auch Bedarf für Häuser mit Zeltdach, Flachdach und Krüppelwalmdach gibt. Entsprechende Befreiungen wurden bereits erteilt.

Da es auch in der näheren Umgebung des Baugebietes eine Varianz an unterschiedlichen Dachformen gibt werden im Sinne einer größeren Flexibilität auch die o.g. Dachformen zugelassen.

Aus dem gleichen Grund werden auch bei den geneigten Dächern geringere Dachneigungen als bisher zugelassen.

3.6 Dachgestaltung, Dachaufbauten

Im Sinne einer größeren Flexibilität bei der Gestaltung wurde die Beschränkungen hinsichtlich des Materials der Dachdeckung aufgehoben. Die Festsetzungen zur Farbigkeit bleiben aber erhalten.

Um Einträge von Schadstoffen in das Grundwasser zu vermeiden, werden Dachdeckungen aus den unbeschichteten Materialien Kupfer, Blei und Zink nicht zugelassen.

Bei den Dachaufbauten wurden die Festsetzungen des Bebauungsplans „Seidenweg“ übernommen, aber durch eine erklärende graphische Darstellung ergänzt.

3.7 Einfriedigungen

Um dem Bedürfnis nach einer größeren Privatheit Rechnung zu tragen werden entlang der Grundstücksgrenzen, die an öffentliche Erschließungsflächen angrenzen, Einfriedungen in Form von Hecken bis zu einer Höhe von 1,5m zugelassen. Tote Einfriedungen sind weiterhin nur bis 1,0m Höhe zulässig.

Die Festsetzungen zu Einfriedungen zwischen den Grundstücken entfallen und werden durch das Nachbarschaftsrecht ersetzt.

Die im Bebauungsplan „Beim Seidenweg“ festgesetzten Sichtfelder (von Bebauung freizuhalten Flächen) sind wie bisher zu berücksichtigen.

4 Umweltbelange

Belange der Umwelt sind durch die Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen. Bis auf die Umwidmung der Grünfläche „G1“ vom Spielplatz zum Bolzplatz wird in die festgesetzten Freiflächen nicht eingegriffen. Die auf den privaten Grundstücken getroffenen Festsetzungen betreffen weder die zulässige überbaubare Fläche noch sonstige umweltbezogene Festsetzungen des Bebauungsplans „Beim Seidenweg“.

E

Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB

1 Erfordernis

Über die Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB ist zu ermitteln, ob es sich im vorliegenden Fall um ein Vorhaben handelt, welches eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordert.

Die überbaubare Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Beim Seidenweg“ liegt im Bereich zwischen 20.000qm und 70.000qm.

Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) enthält eine Liste der Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Nach Ziffer 18.8 der Liste UVP- pflichtiger Vorhaben ergibt sich hier lediglich die Pflicht einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls, da der Grenzwert von 20.000 qm Grundfläche gemäß Ziffer 18.7.2 überschritten wird. Erst bei städtebaulichen Projekten mit einer Grundfläche von 100.000 qm und mehr wird nach UVP eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

Für die Vorprüfung des Einzelfalls sind die Kriterien der Anlage 2 zum Baugesetzbuch anzuwenden.

Die Gemeinde hat bei der Vorprüfung des Einzelfalls nur überschlägig abzuschätzen, ob der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Dies kann gerade bei Bebauungsplänen, die der Innenentwicklung dienen, unaufwändig und rasch unter Berücksichtigung der Kriterien der Anlage 2 BauGB geschehen. Von vornherein sind nur erhebliche Umweltauswirkungen zu berücksichtigen, also solche, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 abwägungserheblich sind. Die Vorprüfung hat nicht das Ziel, mit einer in Einzelheiten gehenden Untersuchung das Vorliegen erheblicher Umweltauswirkungen abschließend festzustellen. Es geht um eine überschlägige Einschätzung, ob ein Bebauungsplan bzw. die Änderung eines Bebauungsplans voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben kann.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen; hierbei ist von Bedeutung, inwieweit sie zur Klärung der Frage, ob voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, beitragen können. Die Behördenbeteiligung erfolgt im Zuge des Bebauungsplanverfahrens.

2 Vorprüfung des Einzelfalls anhand der Kriterien der Anlage 2 BauGB

Nr.	Kriterium	Erhebliche Auswirkungen
	Merkmale des B-Plans in Bezug auf:	
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	erhebliche Auswirkungen nicht erkennbar
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	keine Auswirkungen
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	erhebliche Auswirkungen nicht erkennbar
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	erhebliche Auswirkungen nicht erkennbar
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	keine Auswirkungen
	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf:	
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	erhebliche Auswirkungen nicht erkennbar
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	erhebliche Auswirkungen nicht erkennbar
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	erhebliche Auswirkungen nicht erkennbar
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	erhebliche Auswirkungen nicht erkennbar
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	erhebliche Auswirkungen nicht erkennbar
2.6	folgende Gebiete:	
2.6.1	im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete,	keine Auswirkungen
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	keine Auswirkungen
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	keine Auswirkungen
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	keine Auswirkungen
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	erhebliche Auswirkungen nicht erkennbar
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31b des Wasserhaushaltsgesetzes,	keine Auswirkungen
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvor-	keine Auswirkungen

	schriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes,	keine Auswirkungen
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	keine Auswirkungen