



Gemeinde Hambrücken

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ost", 6. Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Entwurf

07.01.2020

Begründung



Pröll - Miltner GmbH

Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.proell-miltner.de ▪ info@proell-miltner.de

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
Vorbemerkungen	2
1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	3
2 Wahl des Verfahrens	4
3 Lage und Größe des Plangebietes	4
4 Bestand	5
5 Städtebauliches Konzept	6
6 Übergeordnete Planungen	6
7 Schutzvorschriften und Restriktionen	6
7.1 Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, Biotope	6
7.2 Gewässerschutz	6
7.3 Hochwasserschutz	7
7.4 Denkmalschutz	7
7.5 Altlasten	7
8 Beschreibung der Umweltauswirkungen	7
8.1 Schutzgüter	7
8.2 Überschlägige Prüfung gemäß Anhang 2 zum BauGB	7
9 Planungsrechtliche Festsetzungen	9
9.1 Art der baulichen Nutzung	9
9.2 Maß der baulichen Nutzung	10
9.3 Nebenanlagen	11
9.4 Bauweise	11
9.5 Garagen, Stellplätze, Carports	11
9.6 Zahl der Wohnungen	11
9.7 Zufahrten	11
10 Örtliche Bauvorschriften	12
10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	12
10.2 Zahl der Stellplätze	12
11 Städtebauliche Kenngrößen	12

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Rechtsplan
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ost“ wurde die planungsrechtliche Grundlage für eine großflächige gewerbliche Entwicklung am östlichen Ortsrand von Hambrücken zwischen Brühlerstraße und Weiherer Straße gelegt. Festgesetzt wurde überwiegend ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, in Teilbereichen ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO. Das Plangebiet ist inzwischen größtenteils überbaut.

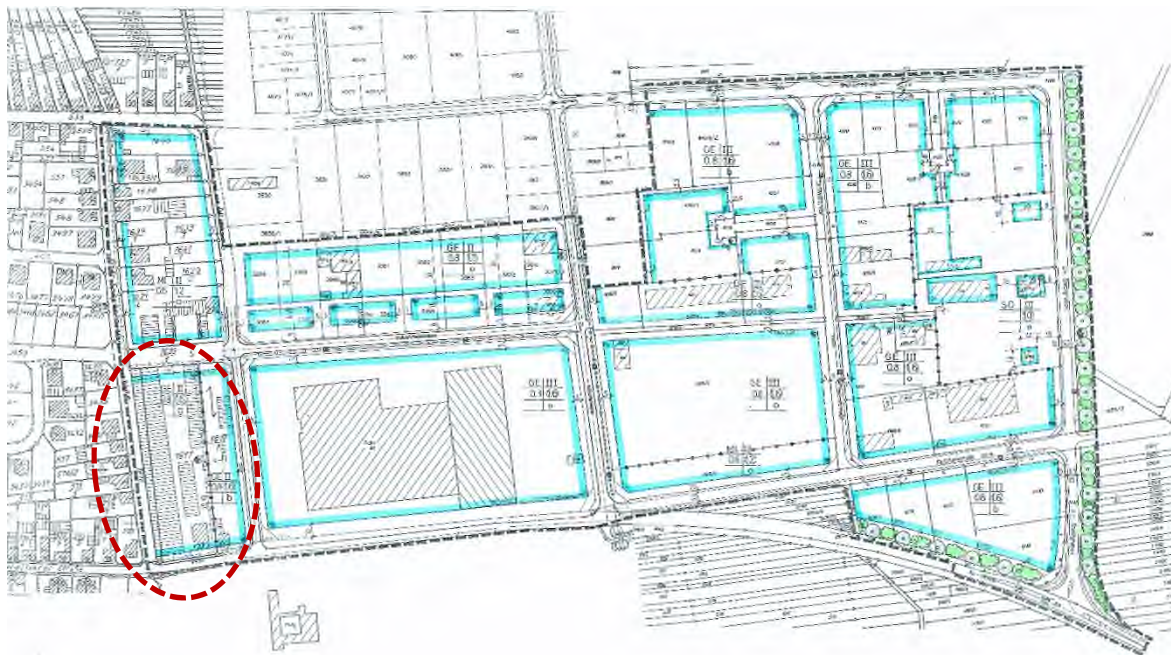


Bild 1: Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ost“

Der Bereich westlich des Alten Speyerer Weges ist ebenfalls mit einem Bebauungsplan („Mittleres Brühl“) überplant. Hier ist ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dies hat zur Folge, dass das Allgemeine Wohngebiet westlich des Alten Speyerer Weges an das uneingeschränkte Gewerbegebiet östlich des Alten Speyerer Weges angrenzt. Dem Trennungsgrundsatz auf Grundlage von § 50 BImSchG wurde dabei nicht entsprochen.



Bild 2: Bebauungsplanausschnitte westlich und östlich des Alten Speyerer Weges (jeweils rot markiert)

In der Vergangenheit hat diese fehlende Trennung häufig zu Konflikten geführt, da sich Anwohner der Wohngebäude am Alten Speyerer Weges über übermäßige Lärm- und Geruchsbelästigungen aus dem Gewerbegebiet beschwert haben.

Aktuell stehen in dem betreffenden Bereich des Gewerbegebietes neue Entwicklungen an. Bisher dort angesiedelte Unternehmen sind abgezogen, neue Unternehmen beabsichtigen eine Ansiedlung. Ein bisher als Büro genutztes Gebäude an der Weiherer Straße soll zu einem Wohngebäude umgenutzt werden.

Aufgrund des o.g. Konfliktsituation und vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklung sieht die Gemeinde die Notwendigkeit, aber auch die Möglichkeit, eine Neuordnung dieses Teilbereiches vorzunehmen. Die projektierten Nutzungen sollen dabei berücksichtigt, Betroffene mit eingebunden werden. Allerdings ist hierfür eine Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ost“ erforderlich. In der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 14.05.2019 wurde daher die 6. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

2 Wahl des Verfahrens

Bei der Planung handelt es sich um eine teilweise Überplanung eines rechtsgültigen Bebauungsplanes. Zusätzliche Bauflächen werden hierdurch nicht generiert. Als Maßnahme der Innenentwicklung kann der Bebauungsplan damit im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung sowie der Anwendung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist damit nicht gegeben. Eine überschlägige Umweltvorprüfung ist jedoch vorzunehmen, da die Grundfläche des Ursprungsplanes den in § 13a Abs. 1 Nr. 2 genannten Grenzwert von zwei Hektar überschreitet.

3 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst vollumfänglich die Flurstücke 1616 und 1617. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,66 ha.



Bild 3: Katasterauszug mit Geltungsbereich

4 Bestand

Das Plangebiet befindet sich am Alten Speyerer Weg und damit an der Schnittstelle der innerörtlichen Wohnbebauung und dem Gewerbegebiet. Das Plangebiet ist vollständig überbaut. Entlang des Alten Speyerer Weges besteht ein langgezogenes einstöckiges Gebäude, welches im Inneren unterteilt ist. Östlich davon befinden sich weitere gewerbliche Hallen, Lagerplätze und Garagen sowie - im Süden an der Weiherer Straße - ein ehemaliges Bürogebäude mit Satteldach.

Östlich des Plangebietes befinden sich weitere überbaute Gewerbeflächen. Westlich besteht eine Wohnbebauung mit zweigeschossigen Wohngebäuden. Ebenso ist im Norden eine Wohnbebauung entstanden. Südlich des Plangebietes befindet sich der Parkplatz des Friedhofes.

Innerhalb des Plangebietes bestehen nahezu keine unversiegelten Freiflächen, der Versiegelungsgrad ist sehr hoch. Die Topografie ist nahezu eben, das Plangebiet befindet sich auf ca. 108 m ü. NHN.



Bild 4: Luftbild mit Geltungsbereich



Bild 5: Blick entlang des Alten Speyerer Weges



Bild 6: Ehem. Bürogebäude im Süden

5 Städtebauliches Konzept

Zielsetzung der Bebauungsplanänderung ist eine Überwindung der städtebaulichen Konfliktsituation in Einvernehmen mit den Betroffenen. Dabei soll die bestehende Wohnbebauung entlang des Alten Speyerer Weges mit einem ausreichenden Schutz der Wohnqualität versehen, gleichzeitig die gewerbliche Entwicklung nur im erforderlichen Umfang eingeschränkt werden. Die Umnutzung des Bürogebäudes zu Wohnzwecken wird seitens der Gemeinde positiv bewertet, weil damit ein zusätzliches Angebot an bezahlbarem Wohnraum geschaffen wird.

6 Übergeordnete Planungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal ist das Plangebiet als bestehende gewerbliche Baufläche dargestellt. Mit der vorliegenden Planung wird damit dem Flächennutzungsplan entsprochen.

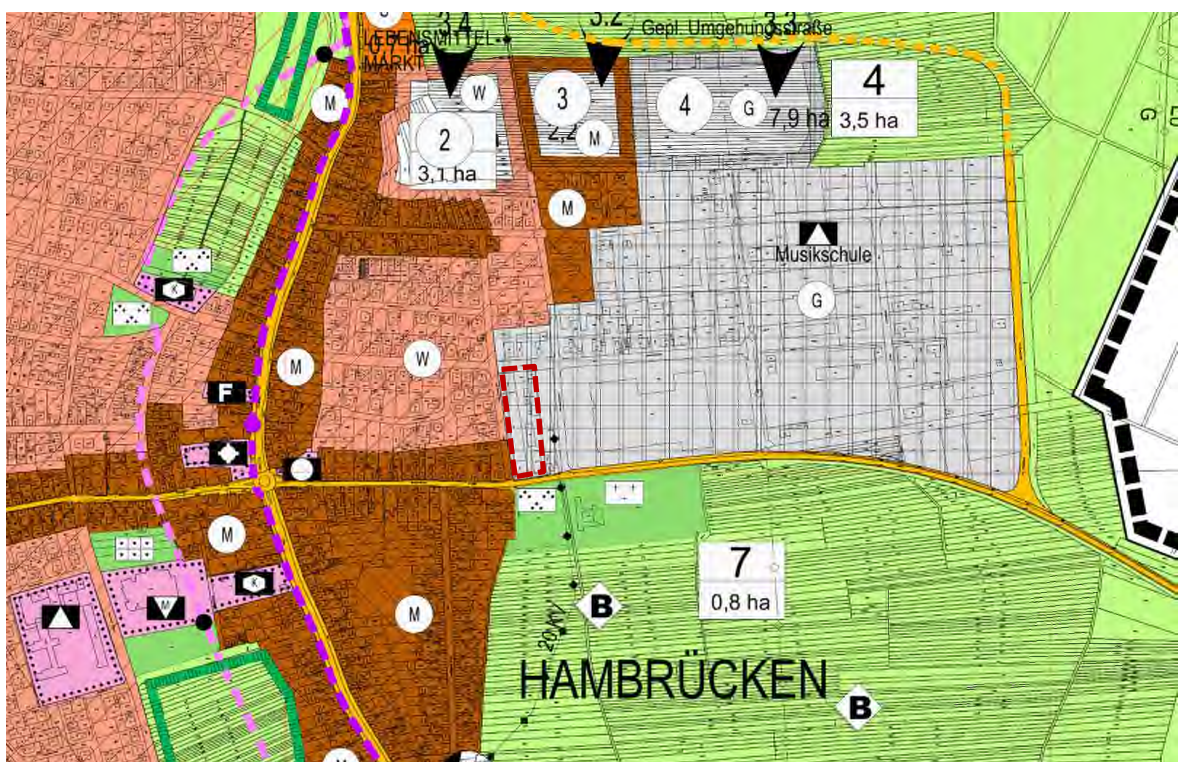


Bild 7: Flächennutzungsplan der VG Bruchsal, Ausschnitt Hambrücken mit Plangebietsabgrenzung

7 Schutzvorschriften und Restriktionen

7.1 Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, Biotope

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale sowie geschützte Biotope befinden sich weder innerhalb des Plangebietes noch werden sie außerhalb durch die Planung tangiert.

7.2 Gewässerschutz

Wasserschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Plangebietes noch werden sie außerhalb durch die Planung tangiert.

7.3 Hochwasserschutz

Der Änderungsbereich befindet sich nicht im Überschwemmungsbereich eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ₁₀₀). Auch bei Extremhochwasser ist keine Überflutung zu erwarten.

7.4 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

7.5 Altlasten

Altlasten oder Altlastverdachtsflächen sind derzeit nicht bekannt. Aufgrund der gewerblichen Nutzung können Bodenverunreinigungen jedoch nicht ausgeschlossen werden.

8 Beschreibung der Umweltauswirkungen

8.1 Schutzgüter

Mit der vorliegenden Planung wird eine innerhalb eines rechtsgültigen Bebauungsplan befindliche, vollständig überbaute Fläche überplant. Die Fläche weist einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf, Grünflächen sind nahezu nicht vorhanden.

Mit der Planung wird die bisher zulässige Nutzung weitestgehend beibehalten, jedoch bezüglich der Lärmemissionen beschränkt. Hierdurch ergibt sich eine reduzierte Belastung angrenzender Wohngebäude und damit eine Aufwertung für das Schutzgut Mensch. Andere Schutzgüter werden durch die Planung nicht tangiert, da Veränderungen des Versiegelungsgrades nicht zu erwarten sind.

8.2 Überschlägige Prüfung gemäß Anhang 2 zum BauGB

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist für Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, eine überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen erforderlich, wenn die überbaubare Fläche mehr als 20.000 m² beträgt. Maßgebend ist hierbei nicht nur der Änderungsbereich, sondern der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Nummer	Kriterien gemäß Anlage 2 zum BauGB – abgeleitete Fragestellung	Beantwortung der Frage	Falls Ja: Sind deswegen erhebliche, abwägungsrelevante Umweltauswirkungen zu erwarten?
1	Merkmale des Bebauungsplanes		
1.1	Setzt der Plan in nicht nur unerheblichem Ausmaß den Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, indem er Festsetzungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen enthält, insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen?	Nein	

1.2	Beeinflusst der Bebauungsplan in nicht nur unerheblichem Ausmaß andere Planungen und Programme?	Nein	
1.3	Hat der Bebauungsplan für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung, besondere Bedeutung?	Nein	
1.4	Sind für den Bebauungsplan umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogene Probleme besonders relevant?	Nein	
1.5	Hat der Bebauungsplan nicht nur unerhebliche Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften?	Nein	
2	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete		
2.1	Hat der Plan Auswirkungen auf folgende Schutzgüter		
2.1.1	Tiere	Nein	
2.1.2	Pflanzen	Nein	
2.1.3	Boden	Nein	
2.1.4	Wasser	Nein	
2.1.5	Luft	Nein	
2.1.6	Klima	Nein	
2.1.7	Landschaft	Nein	
2.1.8	Fläche	Nein	
2.1.9	Biologische Vielfalt	Nein	
2.1.10	Mensch und Gesundheit	Nein	
2.1.11	Bevölkerung	Nein	
2.1.12	Kulturgüter	Nein	
2.1.13	Sonstige Sachgüter	Nein	
2.1.14	Wird das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern beeinflusst? Ist mit Wechselwirkungen zu rechnen?	Nein	
2.2	Ist mit Auswirkungen von kumulativem oder grenzüberschreitendem Charakter zu rechnen?	Nein	
2.3	Ist mit Auswirkungen in Bezug auf Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen), zu rechnen?	Nein	
2.4	Haben vom Plan ausgelöste Auswirkungen einen besonderen Umfang? oder eine besondere räumliche Ausdehnung?	Nein	
2.5	Hat das vom Plan betroffene Gebiet wegen besonderer natürlicher Merkmale, wegen dort vorhandenen kulturellen Erbes (z. B. Bodendenkmale), oder wegen der Intensität der Bodennutzung besondere Bedeutung? Werden voraussichtlich diesbezügliche Umweltqualitätsnormen oder Grenzwerte überschritten?	Nein	

2.6	Hat die Verwirklichung des Plans möglicherweise Auswirkungen auf eines der folgenden Gebiete:		
2.6.1	Im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete?	Nein	
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst?	Nein	
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst?	Nein	
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes?	Nein	
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes?	Nein	
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31 b des Wasserhaushaltsgesetzes?	Nein	
2.6.7	Gebiete in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind?	Nein	
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen i. S. des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes?	Nein	
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?	Nein	

Ergebnis

Durch den Bebauungsplan entstehen keine erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Der Bebauungsplan kann damit im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Der bisher rechtsgültige Bebauungsplan setzte für den Änderungsbereich ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ohne weitere immissionsschutzrechtliche Einschränkung fest. Die daraus folgende gewerbliche Nutzung war Gegenstand zahlreicher Konflikte, da westlich angrenzend des Alten Speyerer Weges im dortigen Bebauungsplan „Mittleres Brühl“ ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und damit das Trennungsgebot nicht beachtet wurde.

Das Plangebiet soll überwiegend weiterhin gewerblich genutzt werden. Aus diesem Grund wird an der Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO festgehalten. Zur Überwindung des o.g. Konfliktes wird jedoch eine immissionsschutzrechtliche Einschränkung vorgenommen. Damit sind ausschließlich Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der zulässige Emissionsgrad wird somit auf Mischgebietsniveau beschränkt, die Verträglichkeit mit dem westlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet ist damit gewährleistet.

Das Gewerbegebiet verfügt über eine kleinteilige Struktur, eine erheblichen Zahl der Grundstücke beinhaltet auch Betriebswohnungen. Aus diesem Grund werden auch im Änderungsbereich Betriebswohnungen zugelassen. Es erfolgt jedoch - wie im gesamten Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ost“ eine Beschränkung auf eine Wohnung je Gewerbegrundstück. Ausgeschlossen werden dagegen Nutzungen, die ein erhebliches Konfliktpotenzial aufweisen oder im Plangebiet nicht zu erwarten sind. Vergnügungsstätten sind im gesamten Gewerbegebiet nicht zugelassen, da sie städtebaulich auch nicht erwünscht sind und erhebliches Konfliktpotenzial bergen. Sie sind daher auch im vorliegenden Änderungsbereich nicht zulässig.

Im südlichen Teil des Plangebietes soll ein bisher als Büro genutztes Gebäude in ein Wohngebäude umgewandelt werden. Immissionsschutzrechtlich ist diese Umwandlung als unproblematisch einzustufen, da angrenzend keine störenden Nutzungen vorhanden sind. Zudem besteht in Hambrücken eine erhebliche Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. Ein rein zum Wohnen genutztes Gebäude ohne gewerblichen Bezug ist in einem Gewerbegebiet nicht genehmigungsfähig. Durch Einbezug angrenzender gewerblicher Nutzungen kann für diesen Bereich ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die damit verbundene Nutzungsmischung wird damit gewährleistet, gleichzeitig ist auch hier die Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen gegeben.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit einer Grundflächenzahl von 0,8 im Gewerbegebiet und 0,6 im Mischgebiet werden die gemäß Baunutzungsverordnung maximal zulässigen Werte festgesetzt. Abgewichen wird jedoch von der zulässigen Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO. Der Änderungsbereich ist aufgrund seiner bereits bestehenden Nutzung nahezu vollständig versiegelt, die Flächen sind mit Gebäuden überbaut oder dienen als Rangier- bzw. Lagerfläche. Die Beschränkung der zulässigen Überschreitung auf das in der BauNVO genannte Maß von 0,8 würde eine Entsiegelung von Flächen erfordern und Betriebsabläufe erheblich beeinträchtigen. Vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Versiegelung und der relativ geringen Größe des Änderungsbereiches wird eine solche Maßnahme als unverhältnismäßig eingestuft. Hinweise auf Beeinträchtigung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht erkennbar, im Gegenteil wird die Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebietes bzw. des Mischgebietes gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan der Lärmimmissionsgrad reduziert.

Mit der Geschossflächenzahl von 1,6 im Gewerbegebiet und 1,2 im Mischgebiet werden die im bisherigen Bebauungsplan festgesetzten Werte übernommen. Ebenso sind weiterhin maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan waren für den vorliegenden Änderungsbereich keine maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Da auch diese sich jedoch auf die Verträglichkeit mit dem angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet auswirken können, werden vorliegend Maximalwerte festgesetzt, die sich am Bestand bzw. der vorgesehenen Planung orientieren. Dabei wird zum Alten Speyerer Weg eine Staffelung vorgenommen, so dass ein städtebaulicher Übergang vom Wohngebiet zum Gewerbegebiet erzielt wird.

9.3 Nebenanlagen

Wie im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan sind Nebenanlagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Aufgrund des großzügig dimensionierten Baufensters bedeutet dies eine zumutbare Einschränkung.

9.4 Bauweise

Der Änderungsbereich ist mit unterschiedlichen Gebäuden überbaut, die teilweise Abstandsflächen einhalten, teilweise als Grenzbebauung ausgeführt sind oder notwendige Abstandsflächen unterschreiten. Im Änderungsbereich wird daher geregelt, dass eine Grenzbebauung oder eine Unterschreitung der Abstandsflächen zulässig ist, wenn die entsprechenden Voraussetzungen (bestehende Grenzbebauung auf dem Nachbargrundstück, Übernahme von Abstandsflächen) vorliegen.

9.5 Garagen, Stellplätze, Carports

Analog Nebenanlagen werden Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Stellplätze können auch außerhalb angelegt werden. Dies betrifft jedoch ausschließlich den Bereich entlang der Weiherer Straße.

9.6 Zahl der Wohnungen

Entsprechend der im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan enthaltenen Regelung sind im Mischgebiet je Wohnung maximal sechs Wohnungen zulässig. Die vorgesehene Umnutzung des Bürogebäudes wird hierdurch nicht eingeschränkt.

9.7 Zufahrten

Bei dem Alten Speyerer Weg handelt es sich um eine untergeordnete Straße, welche auf der westlichen Seite mit Wohngebäuden, auf der östlichen Seite mit einer Gewerbehalle bebaut ist. Diese ist Teil einer hofartigen Bebauung. Derzeit erfolgt die Zufahrt in den Änderungsbereich von Norden über die Industriestraße und Süden von der Weiherer Straße. Zum Alten Speyerer Weg befinden sich lediglich Tore.

Eine Einfahrt von Schwerlastverkehr über den Alten Speyerer Weg würde zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Wohnqualität führen und ist zudem aufgrund der begrenzten Straßenbreite schwierig. Im Bebauungsplan wird daher ein Zufahrtsverbot für Lkw über 3,5 t zulässiges Gesamtgewicht festgesetzt. Dagegen wird eine Zufahrt mit kleineren Transportern o. ä., die ggf. über die Tore auch in die Gebäude einfahren, als unproblematisch eingestuft.

10 Örtliche Bauvorschriften

10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan wurden differenzierte Vorgaben zu Dachformen und Dachneigungen, abhängig von der Zahl der realisierten Vollgeschosse getroffen. Tatsächlich wurden die meisten Gebäude mit Flach-, Pult- oder Satteldächern realisiert, in Einzelfällen wurden auch abweichende Dachformen umgesetzt.

Im vorliegenden Änderungsbereich wird eine Vereinfachung der Regelungen vorgenommen. Zugelassen werden Sattel-, Walm-, Pult- oder Flachdächer. Die maximale Dachneigung beträgt 35 Grad. Zusammen mit der maximalen Gebäudehöhe werden Gebäuden hinsichtlich

10.2 Zahl der Stellplätze

Wie im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan sind auch im vorliegenden Änderungsbereich je Wohnung 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Ungerade Werte sind dabei auf volle Zahlen aufzurunden.

11 Städtebauliche Kenngrößen

Gesamtfläche des Änderungsbereiches	0,66 ha	100,0 %
Bauflächen	0,66 ha	100,0 %