



Stadt Schriesheim
Gemarkung Schriesheim
Rhein-Neckar-Kreis

Bebauungsplan
und
Örtliche Bauvorschriften

„Talstraße 176 - Hotel“

BEGRÜNDUNG

WAHL
Planungs- & Ingenieurbüro
Telefon 0 71 75 / 90 86 245

Dipl.-Ing. (FH)
Harald Wahl
Hauptstraße 23
73571 Göggingen
www.ib-wahl.de

■ Stadtentwicklung ■ CAD / GIS ■ Vermessung

Inhaltsverzeichnis		Blatt
1	Allgemeines	3
1.1	Verfahren	3
1.2	Lage, Bestand	3
1.3	Ziele und Zweck der Bebauungsplanänderung	3
1.4	Bedarf	4
1.5	Örtliche Planungen	4
1.6	Schutzgebiete	5
1.7	Angaben zum Plangebiet	5
1.8	Kosten, Finanzierung	5
1.9	Maßnahmen zur Verwirklichung	6
1.10	Baugrund, Kampfmittel, Altlasten	6
1.11	Emissionen, Lärmschutz	6
1.12	Hochwasser	7
1.13	Umweltauswirkungen / Ausgleichsmaßnahmen	8
2	Planungsrechtliche Festsetzungen	11
2.1	Art der baulichen Nutzung	11
2.2	Maß der baulichen Nutzung	11
2.3	Bauweise	12
2.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	12
2.5	Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	12
2.6	Verkehrsflächen	12
2.7	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
2.8	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	13
2.9	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzbindung)	13
3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)	14
3.1	Äußere Gestaltung	14
3.2	Werbeanlagen	14
3.3	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	14

Anlagen:

keine

1 Allgemeines

1.1 Verfahren

Dieser Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt.

Er erfüllt die Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB, da die im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 Quadratmeter beträgt und sich die Fläche innerhalb der Bebauung von Schriesheim befindet.

Der Plan kann somit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden und ist von der Pflicht einer Umweltprüfung und einer naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung freigestellt.

1.2 Lage, Bestand

Das Plangebiet liegt östlich der Kernstadt von Schriesheim, südlich der L 536 direkt am Ende des Branichtunnel und ist mit einem Hotel inkl. Gastronomie und einem separaten Gästehaus sowie einem Nebengebäude an der L 536 bebaut.

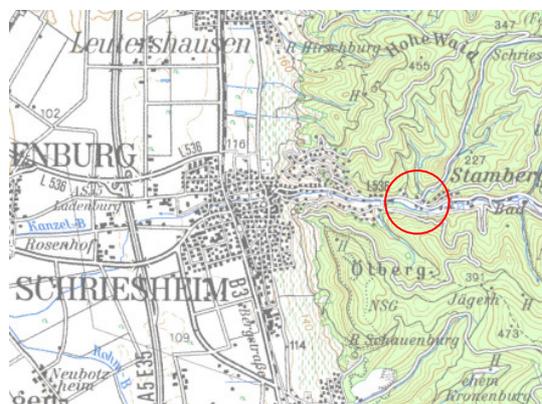
Das Hauptgebäude ist dreigeschossig mit einem Walm- / Mansarddach und der östliche Anbau ebenfalls dreigeschossig mit Pultdach errichtet, das westlich danebenstehende große Gästehaus wurde vor kurzem von einem dreigeschossigem Gebäude mit steilem Krüppelwalmdach auf vier Geschosse mit einem flachen Satteldach aufgestockt.

Das Nebengebäude zur L 536 hin ist zweigeschossig mit einem Walmdach ausgeführt. Der Freibereich im Süden zum Kanzelbach hin ist als Aufenthaltsbereich für die Hotelgäste angelegt.

Östlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich das eingeschossige Wohngebäude der Inhabersfamilie, westlich über dem Weittalbach gelegen ebenfalls ein privates eingeschossiges Einfamilienwohnhaus.

Nördlich über der L 536 gelegen befinden sich weitere i.d.R. zweigeschossige Wohngebäude, südlich grenzt der Kanzelbach und ein Waldgebiet am Hang zum Ölberg an. Der südliche Teil des Gebietes liegt im Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße Nord“, entlang des Weittalbach ist der vorhandene Gehölzstreifen als Biotop sowie der Kanzelbach als Waldbiotop geschützt.

Das Plangebiet selbst fällt von Nord nach Süd leicht ab, sonstige topographische Besonderheiten sind nicht vorhanden.



1.3 Ziele und Zweck der Bebauungsplanänderung

Nachdem baurechtlich das einbezogene Hotelareal bisher als Außenbereich zu beurteilen war, soll die Nutzung und bauliche Entwicklung in diesem Gebiet bauplanungsrechtlich gesichert und gesteuert werden.

Hierzu beabsichtigt die Stadt für das Plangebiet die Hotelnutzung festzuschreiben und eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf einem bereits bebauten Grundstück zu ermöglichen.

Hierdurch wird die Stadt dem allgemein angestrebten Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklungen gerecht und vermeidet die Ausweisung von zusätzlichen Bauflächen im bisher unbebauten Außenbereich.

Ziel der Planung ist es, in diesem Bereich eine homogene, aufeinander abgestimmte und hochwertige Bebauung zu ermöglichen sowie eine sehr gute und verträgliche Einbindung in die landschaftliche Gesamtsituation zu erhalten.

Hierzu werden u. a. die Anpassung der Bauleitplanung an die Raumordnung, die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, die Belange der Wirtschaft und Landwirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung der Gesamtmaßnahme mit einbezogen.

Um diesen Zielen möglichst gerecht zu werden, sollen Festsetzungen im Bebauungsplan für den planungsrechtlichen Teil (Bebauungsplan) und für den bauordnungsrechtlichen Teil (örtliche Bauvorschriften) unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander in Verbindung mit den Erfordernissen der planerischen Aufgaben getroffen werden. Bei der Auswahl der Festsetzungen wurden auch die beabsichtigten planerischen Nutzungen, die topographischen, geographischen und ökologischen Gegebenheiten berücksichtigt.

1.4 Bedarf

Nachdem in Schriesheim aufgrund der Lage in der Metropolregion Heidelberg - Mannheim und zwischen der Autobahn A5 und dem Odenwald eine stetige und sehr hohe Nachfrage nach Hotelzimmern besteht, sollen dem vorhandenen Hotelbetrieb städtebauliche geordnete Entwicklungsmöglichkeiten bzw. die Bestandssicherung eingeräumt werden.

1.5 Örtliche Planungen

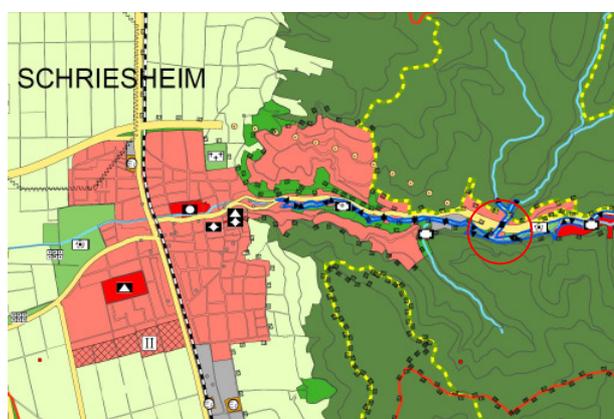
1.5.1 Bebauungspläne

Durch diesen Bebauungsplan werden keine bestehenden Bebauungspläne geändert oder direkt tangiert.

1.5.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan 2015 / 2020 ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des FNP abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der FNP ist dann im Zuge der Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB anzupassen.

Diese Voraussetzungen sind erfüllt, der FNP wird vom Nachbarschaftsverband nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens berichtigt.



1.6 Schutzgebiete

Wasserschutzgebiete sowie Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete) sind von dieser Planung nicht berührt.

Der südliche Teil befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße – Nord“.

Die Ufergehölze des Weittalbaches (Bach mit Auwaldstreifen östlich von Schriesheim) sind als Biotop geschützt und werden planungsrechtlich als Pflanzbindung gesichert.

Der angrenzende und außerhalb des Plangebietes liegende Bereich des Kanzelbaches ist als Waldbiotop geschützt, ein Eingriff ist hier nicht geplant.

Der an den Kanzelbach angrenzende Bereich liegt gem. Hochwassergefahrenkarten im Überschwemmungsbereich (HQ 100 + HQ extrem).

1.6.1 Landschaftsschutzgebiet

Der südliche Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bergstraße – Nord“.

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch die bereits vorhandene Bebauung im Landschaftsschutzgebiet in Verbindung mit der nur äußerst geringfügigen zusätzlichen Möglichkeit zur Errichtung von weiteren baulichen Anlagen (siehe Baufenster) sowie gestalterischen Anforderungen an die Gebäude sowie umfangreiche Eingrünungs- und Kompensationsmaßnahmen soweit reduziert, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet werden.

Zudem wird sich die zukünftige Bebauung aufgrund der Festsetzungen in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung ebenso wie es bei der bestehenden Bebauung erreicht wurde, sehr gut in das Landschaftsbild einpassen und Charakter der Kulturlandschaft erhalten.

Durch die topographische Lage zwischen der vorhandenen Bebauung entlang der L 536 und dem bewaldeten Fuß des Ölberg ist dieser Bereich auch nicht einsehbar, so dass keine Fernwirkung oder beachtliche Beeinträchtigung auf das Landschaftsbild zu erwarten sind.

1.7 Angaben zum Plangebiet

1.7.1 Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Schriesheim (siehe Lageplan)

vollständig: Flst. 5271

teilweise: -

Das Plangebiet (Geltungsbereich) umfasst eine Fläche von ca. 0,48 ha.

1.7.2 Flächenbilanz

best. Verkehrsflächen	ca. 20 m ²	=	0,5 %
Baufläche SO	ca. 4.800 m ²	=	99,5 %
Gesamt	ca. 4.820 m ²	=	100 %

1.7.3 Anzahl der Baugrundstücke

Im Lageplan ist ein Baugrundstück für eine Hotelnutzung vorgesehen.

1.8 Kosten, Finanzierung

1.8.1 Planungskosten

Die Planungskosten werden vom Grundstückseigentümer getragen.

1.9 Maßnahmen zur Verwirklichung

1.9.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung mit Trink- und Brauchwasser ist mengen- und druckmäßig durch das vorhandene Ortsnetz gesichert.

1.9.2 Niederschlagswasser, Versickerung, Entwässerung

Nach § 45b Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg soll Niederschlagswasser von Grundstücken versickert oder ortsnah in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Die ordnungsgemäße Schmutzwasserentwässerung der Baugrundstücke ist durch den Anschluss an das bestehende Kanalnetz gewährleistet.

Eine Einleitung von unverschmutztem Oberflächen- und Dachwasser in das Kanalnetz sollte vermieden werden, weshalb auf den Baugrundstücken selbst eine Sammlung, gedrosselte Ableitung, Versickerung oder Verdunstung vorgesehen werden sollte. Die Ableitung bzw. Versickerung ist nur zulässig, wenn das Wasser zuerst durch bzw. über eine belebte Bodenschicht geleitet und vorgereinigt wird.

1.9.3 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über das vorhandene Verkehrsnetz. Diese Verkehrsflächen sind geeignet, den zusätzlichen Fußgänger- und Kraftfahrtverkehr aufzunehmen.

1.9.4 Energie- und Telekommunikation

Die Stromversorgung und die Verkabelung mit Fernsprechleitungen werden durch die Versorgungsträger gewährleistet.

1.9.5 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung ist gewährleistet und erfolgt auf dem bestehenden Straßennetz durch das zuständige Müllentsorgungsunternehmen.

1.9.6 Bodenordnung

Eine amtliche Bodenordnung ist nicht vorgesehen, da sich die Grundstücke bereits im Eigentum des Investors befindet und an das örtliche Verkehrsnetz angebunden ist.

1.10 Baugrund, Kampfmittel, Altlasten

1.10.1 Baugrund, Kampfmittel, Altlasten

Aus der Erschließung und Bebauung der umliegenden Flächen sind keine wesentlichen Einschränkungen, welche grundsätzlich gegen eine Bebauung sprechen, bekannt. Ein Verdacht auf Kampfmittel oder Altlasten ist ebenfalls nicht bekannt.

1.11 Emissionen, Lärmschutz

Durch die unmittelbare Nähe zur Landstraße (L 536) ist das Gebiet nicht unwesentlich mit Verkehrslärm vorbelastet, welche die anzustrebenden Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für vergleichbare Mischgebiete (tags 60 / nachts 50 dB(a)) überschreitet, ohne dass allerdings von einem städtebaulichen Missstand oder einer absoluten Unzumutbarkeit ausgegangen werden kann.

Im Auftrag des Regierungspräsidiums Karlsruhe wurde 1995 im Zuge der Planfeststellung für die Errichtung der Umfahrung des Stadtkerns von Schriesheim und der Errichtung des Branichtunnel eine schalltechnische Untersuchung vom Büro Obermeyer aus München erstellt.

Diese weißt im Prognosefall tags / nachts für das Areal des Hotel Scheid folgende Verkehrsemissionen aus:

- Hauptgebäude Nordseite im 1. OG bzw. DG (IO-45): 64 / 55 dB(a)
- Hauptgebäude Ostseite im DG (IO-46): 61 / 52 dB(a)
- großes Gästehaus Nordseite im DG (IO-44): 62 / 53 dB(a)
- Nebengebäude an L 536 Westseite im 1. OG (IO-47): 63 / 54 dB(a)
- Nebengebäude an L 536 Nordseite im 1. OG (IO-48): 69 / 60 dB(a)
- Nebengebäude an L 536 Ostseite im 1. OG (IO-49): 64 / 55 dB(a)

Zur Minderung und Schutz der in der Bebauung sich aufhaltenden Menschen sind am Gebäude entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

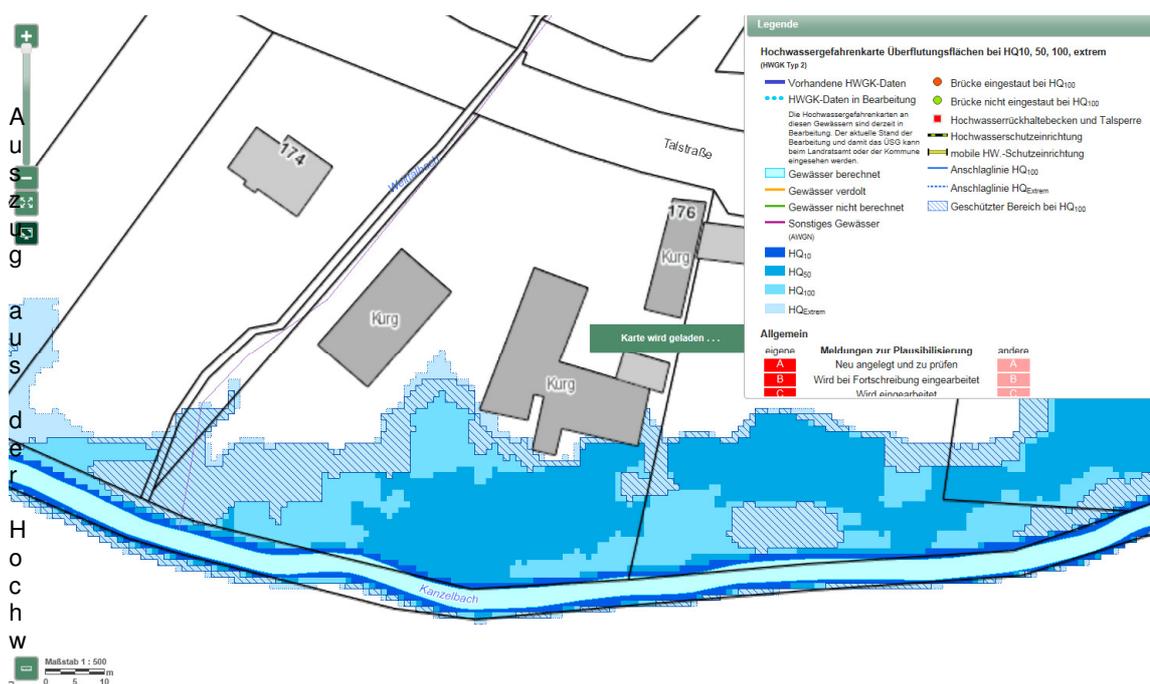
Die Einwirkungen des Verkehrslärms können aus ökonomischen und städtebaulichen Gründen derzeit nicht durch aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwand) an der L 536 sinnvoll reduziert werden. Eine dementsprechende Lösung wäre für das Plangebiet städtebaulich und gestalterisch nicht vertretbar und würde zu einem unverhältnismäßig hohen Kostenaufwand führen.

Aus diesen Gründen sind passive Schallschutzmaßnahmen an den betroffenen Gebäuden vorzunehmen um die Aufenthaltsräume in diesen Gebäuden zu schützen.

Den Bauherren wird empfohlen bei Gestaltung und Nutzung der Gebäude eventuelle Geräuschquellen zu berücksichtigen und schutzbedürftige Aufenthalts- oder Schlafräume auf den abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen oder ggf. passive Lärmschutzmaßnahmen mit eventuell schallgedämmten automatischen Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

1.12 Hochwasser

Das Plangebiet liegt teilweise im Überschwemmungsbereich (HQ 100) des Kanzelbachs.



Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), Stand August 2017.

In hochwassergefährdeten Gebieten gelten die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS).

1.13 Umweltauswirkungen / Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ist kein Umweltbericht und keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Durch die Bebauungsplanaufstellung werden keine besonders geschützten Areale direkt betroffen.

Die nachfolgende Betrachtung der naturschutzrechtlichen Belange hat die Zielsetzung, Eingriffe weitgehend zu vermeiden bzw. nicht vermeidbare Eingriffe durch Minimierungsmaßnahmen zu verringern oder ggf. durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Für das Planungsgebiet erfolgt eine qualitative Beurteilung verbal-argumentativ für die Schutzgüter Boden / Fläche, Wasser, Klima / Lufthygiene, Erholung / Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter, Emissionen, Abfall, Abwasser, Energie sowie Biotope und Arten.

Schutzgut Boden / Fläche

Flächenversiegelung bzw. Flächeninanspruchnahme führt zu einem Verlust an Lebensraum.

Eine Vermeidungsmaßnahme stellt die Beachtung des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden dar.

Weiterhin darf überschüssiger Mutterboden nicht vernichtet werden sondern sollte auf die angrenzenden Freiflächen aufgebracht werden.

Durch die geplante Sanierung des verschmutzten Bodens wird sogar eine deutliche Verbesserung für den Boden erwartet.

Aufgrund der nahezu bereits vollständig vorhandenen versiegelten Flächen und Bebauungen sowie der zukünftig wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen und der geringen Gebietsgröße ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen zu rechnen.

Schutzgut Wasser

Flächenversiegelung führt zum Verlust der Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Grundwasserneubildungsfläche.

Aufgrund der nahezu bereits vollständig vorhandenen versiegelten Flächen und Bebauungen sowie der zukünftig wasserdurchlässigen Befestigung von Hofflächen, Stellplätzen, Zufahrten und der Begrünung der Gebäudedächer ist mit nicht erheblichen Beeinträchtigungen für den Wasserhaushalt zu rechnen.

Als Vermeidungsmaßnahme soll Oberflächenwasser nicht in die Kanalisation eingeleitet, sondern über Verdunstung und Versickerung direkt dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt oder in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser im Haus oder für die Gartenbewässerung verwendet werden.

Schutzgut Klima / Lufthygiene

Flächenversiegelung führt zu einer Verringerung von Kaltluftproduktionsflächen und wirkt sich durch die Erwärmung negativ auf das Mikroklima aus.

Aufgrund der nahezu bereits vollständig vorhandenen versiegelten Flächen und Bebauungen sowie der zukünftig wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen ist mit nicht erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Eine beachtliche zusätzliche Auswirkung der Neubebauung auf klimatische Bedingungen oder die Frischluftzufuhr wird nicht in erheblichem Maße erwartet, da die neu zu bebauenden Flächen bereits von bestehenden Bebauungen umgeben sind.

Schutzgut Erholung / Landschaftsbild

Eine Bebauung führt zu Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes und der damit zusammenhängenden Erholungseignung.

Da es sich um einen vollständig bebauten Bereich innerhalb der Ortslage handelt, welcher auf allen Seiten von Bebauungen umgeben ist, ergeben sich nur unerhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Durch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Dachformen, Gebäuderichtungen, Dach- und Fassadengestaltung wird eine Einbindung der neuen Bebauung in das Ortsbild gewährleistet und die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert.

Schutzgut Mensch

Eine Bebauung führt zu umweltbezogenen Auswirkung auf die im Gebiet und darum wohnende Bevölkerung. Auf Grund der an die Umgebung bzw. vorhandene Nutzung angepasste Festsetzung als Sondergebiet für eine Hotelnutzung werden nur geringe Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher im Gebiet oder in der Umgebung des Gebietes wohnenden oder arbeitenden Menschen erwartet.

Kultur- und Sachgüter

Durch die vorgesehene Bebauung werden keine Kultur- und Sachgüter von besonderer gesellschaftlicher Bedeutung beeinträchtigt.

Emissionen, Abfall, Abwasser

Durch die mögliche Bebauung und Ausweisung als Sondergebiet für eine Hotelnutzung sind keine erheblichen Emissions-, Abfall- oder Abwasserarten zu erwarten. Die Entsorgung von unproblematischen haushaltstypischen Abfällen erfolgt durch das örtliche Abfallentsorgungsunternehmen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über die vorhandene Kanalisation zur örtlichen Kläranlage.

Energie

Auf den Dachflächen der neu entstehenden Gebäude sind Photovoltaik- oder Sonnenkollektoranlagen grundsätzlich zulässig. Durch die weitgehend optimale Südausrichtung der Gebäude ist eine sehr gute Ausnutzung der Sonneneinstrahlung möglich.

Schutzgut Arten und Biotope

Flächenversiegelung bzw. Flächeninanspruchnahme führt zu einem Verlust an Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Aufgrund der bereits nahezu vollständig vorhandenen Versiegelungen und baulichen Anlagen in Verbindung mit der innerörtlichen Lage und den Vorbelastungen durch den Verkehr sowie der zukünftig wasserdurchlässigen Befestigung Stellplätzen ist mit nicht erheblichen Auswirkungen für Arten und Biotope (artenschutzrechtliche Belange siehe unten) zu rechnen.

Besonderer Artenschutz

Zur Berücksichtigung der Naturschutzbelange ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auch der Besondere Artenschutz nach den gesetzlichen Vorgaben zu berücksichtigen.

Ein Verdacht auf eine direkte beachtliche Beeinträchtigung von Arten der landesweit oder bundesweit Roten Liste, des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie (EWG 1979) oder streng geschützter Arten im Plangebiet durch diese Planung liegt derzeit nicht vor. Durch die im Umfang geringe Flächenausdehnung ist davon auszugehen, dass keine europarechtlich geschützte Arten und besonders geschützte Arten ohne europarechtlichen Schutz in ihrer lokalen Population gefährdet werden.

Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

Durch zahlreiche Vermeidungs-, Verringerungsmaßnahmen können Eingriffe vermieden, reduziert bzw. kompensiert werden:

a) Interne Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

- Stellplätze sind wasserdurchlässig aus Sickerfugen-, Rasengitterpflaster oder Schotterrasen auf Kies-, Sand- oder Schotterbetten herzustellen.
- Außenbeleuchtungen (Straßenbeleuchtungen etc.) müssen mit Insektenfreundlichen Leuchtmitteln ausgeführt werden

Weitere Ausgleichs- / Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die bauleitplanerische Entwicklung derzeit keine verbleibenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden im Bebauungsplan wie folgt nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung festgesetzt:

2.1.1 Sondergebiet (SO)

Durch die bereits ausschließlich im Gebiet vorhandene Nutzung als Hotel und dem städtebaulichen Ziel diese in diesem Bereich zu erhalten bzw. weiter zu entwickeln bietet sich die Ausweisung als Sondergebiet mit dem Nutzungszweck „Hotel“ an, da mit den anderen Gebietstypen nach der BauNVO dieses Ziel in dieser städtebaulich gewünschten Art und Weise nicht zu erreichen ist.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Nach der Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) ist stets die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen. Dieser Bebauungsplan erfüllt diese Voraussetzungen.

Sämtliche festgesetzten Werte wie Grundflächenzahl und Gebäudehöhen sind jeweils Höchstwerte und bilden dadurch jeweils die Obergrenze. Einzelne Festsetzungen können sich teilweise ergänzen oder überlagern, bei Überlagerungen ist der geringere Wert maßgeblich, weshalb kein Anspruch auf die Ausnutzung der einzelnen Werte besteht. Die Höhenbeschränkung durch Festsetzung der max. Trauf- und Firsthöhen in Verbindung mit der Dachform und Dachneigung begrenzt den äußeren Rahmen des Gebäudes bzgl. der Höhenentwicklung auf ein städtebaulich vertretbares Maß.

Das Maß der baulichen Nutzung ist in Nutzungsschablonen festgelegt.

Eine Überschreitung der in § 17 BauNVO genannten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung (GRZ / GFZ) ist aus städtebaulichen Gründen (gem. § 17 Abs. 2 BauNVO) erforderlich um die städtebaulich gewünschte Bebauung mit entsprechender Nachverdichtung erreichen zu können. Beachtliche Beeinträchtigungen oder besondere nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt oder an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden hierdurch nicht erwartet. Sonstige öffentliche Belange stehen dem ebenfalls nicht entgegen.

2.2.1 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

Gebäudehöhe (GH)

Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Gebäudes bzw. der baulichen Anlage, dies ist in der Regel der First bzw. der oberste Punkt der Dachhaut bei anderen Dachformen.

Eine geringfügige Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe für notwendige technische Anlagen wie z. Bsp. Schornsteine oder Antennen kann als Ausnahme zugelassen werden und erlaubt somit jedem Bauherren ein Höchstmaß an Flexibilität und architektonischer Freiheit bei Gestaltung der Gebäude.

2.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzung der Grundflächenzahl orientiert sich an der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenze von 0,6 für Mischgebiete um eine angemessene Verdichtung und

einen sparsamen Umgang mit dem Grund und Boden gewährleisten zu können. Dies entspricht den städtebaulichen Zielsetzungen der Planung.
Bei der Festsetzung der GRZ wurde davon ausgegangen, dass diese nach § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen erhöht werden kann.

2.3 Bauweise

In der offenen Bauweise (o) sind Gebäude mit seitlichen Grenzabständen (Abstandsflächen gem. LBO) zu errichten.

Die max. Gebäudelänge beträgt 50 m, sofern es die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulassen.

Die Festsetzung entspricht somit den städtebaulichen Zielen der Planung.

2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist erforderlich, da der Bebauungsplan die Qualifikation nach § 30 BauGB (Qualifizierter Bebauungsplan) erhalten soll. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt und auf die umgebenden überbaubaren Grundstücksflächen abgestimmt.

Terrassen, Sichtschutzverkleidungen, Stützmauern, Treppen etc. sind auch außerhalb der gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Nebenanlagen

Zur Einbindung in die Natur und Landschaft und der Ausweisung von großzügigen überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind Nebenanlagen nur in beschränktem Umfang zulässig.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO dienen der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Ableitung von Abwasser (z.B. Maststandorte, Transformatorenhäuschen, Verteilerstationen, Schächte, Verstärkerkästen) und sind als Ausnahme zulässig.

Garagen und Stellplätze

Die Zulässigkeit von Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dient der städtebaulichen Gestaltung.

2.6 Verkehrsflächen

Die Ausweisung von Verkehrsflächen dient einer ausreichenden und ordnungsgemäßen Erschließung der Baugrundstücke und der Vernetzung des örtlichen Straßen- und Wegenetzes und ist städtebaulich unabdingbar.

Die Unterteilung der Verkehrsflächen in Fahrbahnen, Wege, Grünflächen und Stellplätze sind nachrichtliche Wiedergaben aus der Planung ohne eine zwingende Bindung.

2.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Minimierung des Eingriffes bzw. zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe in die Natur und Landschaft sowie zur Sicherstellung und Erhaltung eines angemessenen Lebensraumes für Tiere und Pflanzen ist die Umsetzung dieser Maßnahmen dringend geboten.

2.8 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

In Plangebiet ist aufgrund der Lärmprognose des RP Karlsruhe mit erhöhten Lärmbelastungen durch den Verkehr auf der L 536 zu rechnen.

An allen innerhalb der Lärmpegelbereiche II bis IV gem. DIN 4109 liegenden Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume befinden, sind technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen (passiver Schallschutz wie Schallschutzfenster der entsprechenden Schallschutzklassen, etc.), die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109 eingehalten werden.

Im den Lärmpegelbereichen II und III sind bei Neubauten oftmals keine über den aktuellen Stand der Technik hinausgehenden besonderen Vorkehrungen an den Gebäuden notwendig, da Gebäudehüllen welche die aktuellen Vorgaben an die Wärmedämmung erfüllen i. d. R. auch die von der DIN 4109 geforderten Schalldämmmaße erfüllen.

Es sind bevorzugt Wohnungsgrundrisse zu planen, bei denen Fenster zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern nicht an den lärmbelasteten Fassaden liegen.

Wo unter Berücksichtigung und Sicherstellung einer ausreichenden Belüftung die angestrebten Innenraumpegel überschritten werden, müssen entsprechende schalldämmende Lüftungseinrichtungen eingebaut werden.

Verwiesen wird in der Festsetzung auf die technischen Regelungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau des Deutschen Instituts für Normung e. V, Berlin, (www.din.de), Ausgabe 2016-07. Aufgrund derer Vorgaben (Schalldämmmaße) die Einhaltung der jeweiligen Grenzwerte im Innern der Gebäude sicherzustellen ist.

Für die Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens gemäß den Anforderungen der DIN 4109 auszubilden.

2.9 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzbindung)

Im Interesse des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie zur Schaffung bzw. Erhaltung einer gesunden Umwelt für Mensch und Tier ist der Erhalt von schützenswerten Anpflanzungen dringend geboten.

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

3.1 Äußere Gestaltung

Um ein Mindestmaß an Übereinstimmung im Orts- und Landschaftsbild zu erhalten sowie zur Darstellung der Einheitlichkeit der Bebauung wurden gewisse gestalterische Kriterien festgelegt.

Im Übrigen besteht für die Gestaltung der Gebäude eine angemessene Freiheit.

Fassadenverkleidungen sind dementsprechend nur in ortstypischen Materialien zulässig.

3.2 Werbeanlagen

Zur Erhaltung eines harmonischen Orts- und Landschaftsbildes werden verunstaltende Werbeanlagen ausgeschlossen.

3.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

Um innerhalb des Gebietes möglichst große unversiegelte Freiflächen zu erhalten und eine großzügige Durchgrünung zu gewährleisten, sind gewisse Anforderungen an die Gestaltung der Freiflächen festgelegt.

Zur Reduzierung der Versiegelung und zur Aufrechterhaltung des Grundwasserhaushaltes sind Stellplätze nur aus wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

Zum Ausgleich von topographischen Gegebenheiten unter Beibehaltung der ursprünglichen Geländeform sind Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern nur bis zu einem definierten Rahmen zulässig.

Zur Vermeidung von unvorhersehbaren Härten oder ungewollten Einschränkungen der Bebauung sind Ausnahmen möglich.

Die Begründung in vorliegender Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom __.__.2017 zugrunde.

Schriesheim, den __.__.2017

Hansjörg Höfer, Bürgermeister