

GEMEINDE ISPRINGEN

Bebauungsplan „Unterdorf, 1. Änderung“ und örtliche Bauvorschriften

Verfahren nach § 13a BauGB

Fassung vom 06.04.2023



WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE
WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE

Bearbeitung: SB

Verfahrensvermerke

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

| | |
|---|----------------------------------|
| Änderungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB | am 05.03.2020 |
| Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB | am 08.05.2020 |
| Entwurfsbilligung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB | am 05.03.2020 |
| Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB | am 08.05.2020 |
| Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gem. § 3 (2) BauGB | vom 18.05.2020 bis 18.06.2020 |
| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB | vom 18.05.2020 bis 18.06.2020 |
| Entwurfsbilligung und Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a (3) BauGB | am 24.11.2022 |
| Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB | am 09.12.2022 |
| Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gem. § 4a (3) BauGB | vom 19.12.2022 bis 20.01.2023 |
| Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB | vom 19.12.2022 bis 20.01.2023 |
| Satzungsbeschluss in der Fassung vom 06.04.2023 gem. § 10 (1) BauGB | am 25.05.2023 |
| Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB | am 02.06.2023 |

Satzungen

über den Bebauungsplan „Unterdorf, 1. Änderung“ und örtliche Bauvorschriften

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassungen.

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 25.05.2023 den Bebauungsplan „Unterdorf“ – 1. Änderung und die örtlichen Bauvorschriften gem. Landesbauordnung (LBO) als Satzungen beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung ist der zeichnerische Teil (Deckblatt) in der Fassung vom 06.04.2023 maßgebend.

Änderungsinhalte

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Unterdorf“ betrifft den zeichnerischen Teil, der durch das Deckblatt in der Fassung vom 06.04.2023 geändert wird, die planungsrechtlichen Festsetzungen, die örtlichen Bauvorschriften, die Hinweise sowie die Begründung im nachfolgenden Umfang.

Bestandteile der 1. Änderung

| | | |
|---|----------------------------------|-------------------------------|
| A | Zeichnerischer Teil (Deckblatt) | in der Fassung vom 06.04.2023 |
| B | Planungsrechtliche Festsetzungen | in der Fassung vom 06.04.2023 |
| C | Örtliche Bauvorschriften | in der Fassung vom 06.04.2023 |

Anlagen zur 1. Änderung

| | | |
|---|------------|-------------------------------|
| D | Hinweise | in der Fassung vom 06.04.2023 |
| E | Begründung | in der Fassung vom 06.04.2023 |

Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Unterdorf“ und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Inhalte der Bebauungsplanänderung und Änderung der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Ispringen, den 02.06.2023



Thomas Zellmeier
Bürgermeister



A – Zeichnerischer Teil (Deckblatt)

Siehe separates Deckblatt in der Fassung vom 06.04.2023

B – Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Deckblatts gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Unterdorf“, welcher am 08.04.2016 in Kraft getreten ist, mit folgenden Änderungen:

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden in folgendem Umfang geändert bzw. ergänzt:

- 3 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)**
In der offenen Bauweise sind nur Einzelhäuser zulässig.
In der abweichenden Bauweise darf an eine oder mehrere Grundstücksgrenzen angebaut werden.
- 4 Flächen für Nebenanlagen sowie für Garagen/Carports, Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1, Nrn. 4 und 11 BauGB)**

 - **Nebenanlagen** einschließlich Anlagen für die Kleintierhaltung sind nur bis zu einer Gesamtgröße von maximal 40 m³ Bruttorauminhalt pro Baugrundstück zulässig.
 - **Pergolen und Überdachungen im Zusammenhang mit Außenbewirtschaftungen** sind ausnahmsweise bis zu einem Bruttorauminhalt von 300 m³ zulässig.
 - **Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports** sind – ausgenommen auf den privaten Grünflächen – im ganzen Grundstücksbereich zulässig.
 - Auf den privaten Grünflächen sind **Nebenanlagen** nur in Form von Gartenhütten und Geräteschuppen mit einer Grundfläche von maximal 4,0 m² sowie als Stützmauern, Freitreppen und Einfriedungen zulässig.
 - Alle anderen Arten von **Nebenanlagen**, außer solchen, die im Sinne von § 14 (2) BauNVO der Versorgung des Gebietes dienen, sind auf der im zeichnerischen Teil als private Grünfläche gekennzeichneten Flächen unzulässig.
 - **Mit Garagen/Carports** ist zur straßenseitigen Grundstücksgrenze ein Abstand von mind. 1,00 m einzuhalten.
 - **Tiefgaragen** sind innerhalb der festgesetzten Fläche für Tiefgaragen zulässig.
- 11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1, Nr. 21 BauGB)**
Die im zeichnerischen Teil (Deckblatt) dargestellte Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Innerhalb der Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht muss die Zufahrt zu den rückwärtig gelegenen Bauflächen und Baufenstern von der Ersinger Straße aus gewährleistet sein. Eine Überbauung dieser Fläche mit Gebäuden ist ausgeschlossen, eine Unterbauung mit Tiefgaragen ist zulässig.
- 12 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1, Nr. 6 BauGB)**
Die höchstzulässige Zahl an Wohnungen wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil (Deckblatt) festgesetzt.
- 13 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
Am Ende der Schmalzgasse wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Hiervon ausgenommen sind der Fuß- und Radverkehr sowie Rettungsfahrzeuge.

C – Örtliche Bauvorschriften

Im Geltungsbereich des Deckblatts gelten die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Unterdorf“, welcher am 08.04.2016 in Kraft getreten ist, mit folgenden Änderungen:

Die örtlichen Bauvorschriften werden in folgendem Umfang ergänzt:

8 Vorschrift zu Stellplätzen

In den Teilbereichen K und L des Bebauungsplans „Unterdorf, 1. Änderung“ sind je Wohnung 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

D – Hinweise

Im Geltungsbereich des Deckblatts gelten die Hinweise des Bebauungsplans „Unterdorf“, welcher am 08.04.2016 in Kraft getreten ist, mit folgenden Änderungen:

Die Hinweise werden in folgendem Umfang geändert bzw. ergänzt:

1 Belange des Denkmalschutzes

Das Plangebiet liegt innerhalb der mittelalterlichen Siedlung Ispringen (MA 1, ADAB-Id. 99881449; Prüffall auf KD nach § 2 DSchG). Im Gebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Spuren aus den frühen Siedlungsphasen des Ortes (KD nach § 2 DSchG) zu rechnen. Am Erhalt der ausgewiesenen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Bauvorhaben in diesem Bereich bedürfen einer denkmalschutz-rechtlichen Genehmigung (§ 8 DSchG).

Einer Bebauung des Areals kann seitens der Archäologischen Denkmalpflege ggf. nur unter der Auflage bauvorgeifender archäologischer Ausgrabungen zugestimmt werden. Vorsorglich sei darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch eine Grabungsfirma die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. längere Zeit in Anspruch nehmen kann.

Darüber hinaus wird grundsätzlich auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Folgende Kulturdenkmale gemäß DSchG sind im Plangebiet vorhanden (siehe auch nachfolgende Abbildung 1):

Schmalzgasse 5, Flstnr. 0-54, Kulturdenkmal (§2 DSchG)

Gehöft, Quereinhaus, zweigeschossig, giebelständig, Fachwerk, Erdgeschoss massiv, Krüppelwalmdach, Stall mit Aufbau im Winkel und Schweinestall gegenüber, bezeichnet 1722

Ersinger Straße 10 (Flst.Nr. 0-65), Kulturdenkmal (§2 DSchG)

Gehöft, Wohnhaus in Ziegelbauweise, niedrigere Scheune, bezeichnet 1896

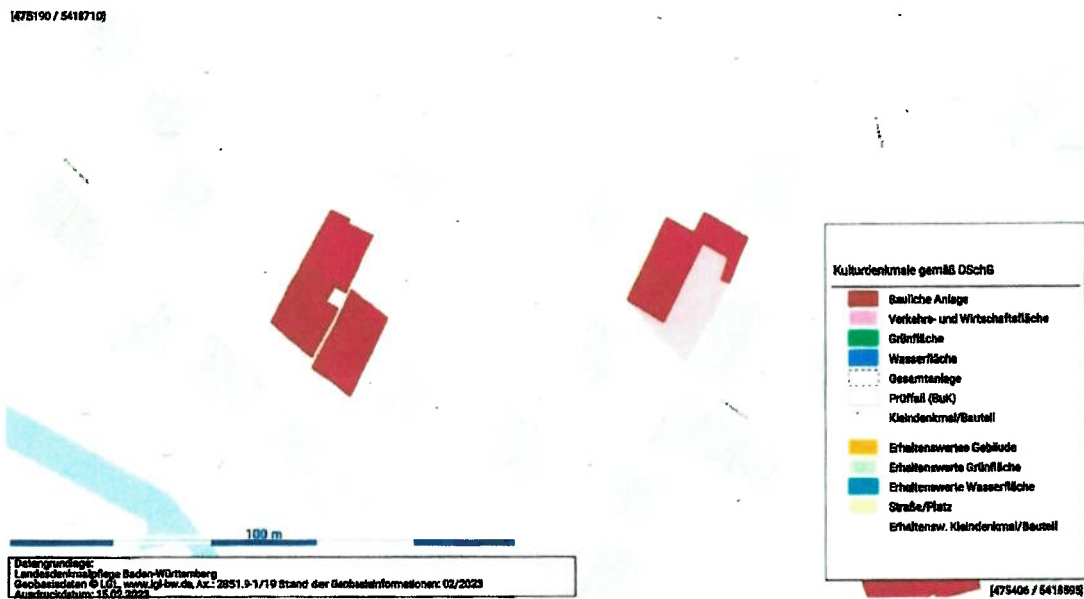


Abbildung 1: Kulturdenkmale im Plangebiet gemäß DSchG. Quelle: Landesamt für Denkmalpflege, 15.02.2023

7 Umgang mit Niederschlagswasser

Im Zuge der Baueingabe für die tatsächlich zu realisierenden baulichen Anlagen ist ein detailliertes Entwässerungsgesuch zu erstellen, das den Rahmenbedingungen des AKP Rechnung tragen muss und eine Verschlechterung der Entwässerungssituation durch die Neuplanung ausschließt. Gegebenenfalls sind dafür Rückhaltevolumina mit einem zeitverzögerten gedrosselten Abfluss oder Ähnliches vorzusehen.

8 Versorgungsleitungen

Erdgas

Im Bereich der bestehenden Straßen und Wege sowie innerhalb des Bebauungsplans sind Erdgasleitungen vorhanden, die in Abstimmung mit dem Straßenbaulasträger, bzw. Grundstückseigentümer verlegt wurden. Bei wesentlichen Änderungen der Höhenlage der Straßen- und Gehwegoberflächen (Abtrag > 10cm, Auftrag > 30cm) sowie bei anderen Maßnahmen, die die Gasleitungen tangieren, ist die Netze-Gesellschaft Südwest mbH, rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen. Gleiches gilt für evtl. Teilnahmen an Ausschreibungen von Bauleistungen. Bei neuen Erschließungsstraßen und -wegen sollte vorsichtshalber darauf geachtet werden, dass eine Trasse für eine Gasleitung vorgesehen wird. Bei Privatstraßen oder -wegen muss dann ein entsprechendes Leitungsrecht für die Gasleitung im Bebauungsplan eingetragen werden.

Baumpflanzungen

Hinsichtlich der erforderlichen Abstände von hochstämmigen Bäumen gelten die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW 125 (M). Falls bei geplanten Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,50 m zu den Versorgungsleitungen unterschritten wird, sind mechanische Schutzmaßnahmen erforderlich, die durch den Erschließungsträger abzustimmen, zu veranlassen und zu bezahlen sind. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu berücksichtigen.

9 Anlagen der Deutschen Telekom

Im Planbereich befinden sich teilweise Telekommunikationsanlagen der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Anlagen müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Gegebenenfalls sind die TK-Anlagen zu schützen bzw. zu sichern. Die Kabelschutzanweisung der Dt. Telekom ist zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die bauausführende Firma vor Beginn der Baumaßnahme zu informieren hat.

Wenn von der Ersingerstraße aus eine neue Zufahrtstraße für neue Gebäude entsteht, gilt es zu beachten, dass hier ausreichende Trassen für eine Versorgung zur Verfügung stehen müssen, da ansonsten keine Netzerweiterung möglich ist.

E – Begründung

1 Planerfordernis

Der Bebauungsplan „Unterdorf“ wurde am 10.03.2016 als Satzung beschlossen und trat mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 08.04.2016 in Kraft. Sein Geltungsbereich umfasst einen überwiegend bebauten Teil der Ortslage.

Die Schmalzgasse als Erschließungsstraße im Gebiet der 1. Änderung zeichnet sich durch einen besonders engen Straßenquerschnitt aus, der keinen durchgängigen Begegnungsverkehr und deshalb nur eine sehr geringe Verkehrsmenge zulässt. Ein Abstellen von Fahrzeugen im öffentlichen Straßenraum ist ohne massive Beeinträchtigung des fahrenden Verkehrs nicht möglich. Deshalb wurde in einem ersten Entwurf insbesondere die Anzahl der Wohneinheiten für die vom Ende der Schmalzgasse aus zu erschließenden Grundstücke heruntergesetzt, um verkehrliche Missstände auszuschließen. Während der Offenlage gingen Stellungnahmen ein, die des Weiteren auf die Lage eines Gewölbekellers unterhalb der Schmalzgasse hinwiesen, weshalb insbesondere bei erhöhtem Schwerlastverkehr zusätzliche Gefahren entstehen könnten.

Aufgrund der insgesamt angespannten Situation in der Schmalzgasse wurde im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens gemeinsam mit dem Eigentümer der Flurstücke 64, 64/1, 65 und 65/1 eine Alternative zur Erschließung von der Ersinger Straße aus geprüft. Dadurch kann die Schmalzgasse auch bei einer Bebauung dieser rückwärtigen Grundstücke von zunehmendem Verkehr verschont bleiben und generell entlastet werden. Ebenso kann hierdurch die Wendefläche am Ende der Schmalzgasse entfallen. Die Müllentsorgung der Anlieger in der Schmalzgasse erfolgt derzeit bereits über die Dietlinger Straße.

Der Bebauungsplan soll auf Basis der beschriebenen Erkenntnisse für den im zeichnerischen Teil dargestellten Bereich mit den Flurstücken Nrn. 53, 54, 55, 60/1, 64, 64/1, 65 und 65/1 geändert werden. Diese Änderungen dienen insgesamt der Verhinderung von städtebaulichen und verkehrlichen Missständen.

2 Bebauungsplan der Innenentwicklung / Beschleunigtes Verfahren

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder-Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne sollen keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen. Allerdings darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt:

- weniger als 2 ha, wobei die Grundflächen mehrerer B-Pläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
- 2 bis weniger als 7 ha, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Im vorliegenden Fall kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden, weil folgende Voraussetzungen gegeben sind:

- Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB.
- Die Grundflächen liegen deutlich unter dem Schwellenwert von 20 000 qm.

- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB.
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

3 Artenschutz

Mit der Bebauungsplanänderung wird das Maß der baulichen Nutzung nicht erhöht. Es werden keine zusätzlichen überbaubaren Flächen festgesetzt und an der Eingriffssituation ändert sich daher nichts. Deshalb wird auf eine umfassende neue artenschutzrechtliche Begutachtung verzichtet. Die Umsetzung artenschutzrechtlich erforderlicher Maßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplans ist dann entbehrlich, wenn die artenschutzrechtlichen Anforderungen noch auf der Ebene der Vorhabenzulassung erfüllt werden können. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass das potentielle Vorkommen geschützter Arten im Einzelfall vor Beginn der Baumaßnahmen zu untersuchen sind. Die benannten Eingriffszeiträume sind zu beachten und Lebensraumverluste durch geeignete Schutzmaßnahmen zu kompensieren.

4 Inhalte der Bebauungsplanänderung

Im Geltungsbereich, gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil (Deckblatt), bestehen die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Unterdorf“, welcher am 08.04.2016 in Kraft getreten ist, unverändert fort, es sei denn, sie werden in einzelnen Punkten aus den folgenden Gründen geändert:

4.1 Änderung in den planungsrechtlichen Festsetzungen:

Ziffer 3 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

Begründung:

In der offenen Bauweise bzw. im Teilbereich K sind lediglich Einzelhäuser zulässig. Dies begründet sich zum einen in der städtebaulichen Wirkung. Die städtebauliche Dichte und Struktur soll sich auf ein mit der Umgebung verträgliches Maß beschränken und ein Einfügen der Neubebauung in den Bestand garantieren. Ebenfalls wird diese Regelung getroffen, um sicherzustellen, dass die Umsetzbarkeit des Bebauungsplanes gewährleistet wird. Zum einen muss die GRZ von 0,4 eingehalten werden können und zum anderen wird aufgrund der Erschließung von der Ersinger Straße aus, der Bau einer Tiefgarage angestrebt, weshalb eine Bebauung mit Einzelhäusern für diesen Bereich realistisch ist.

Ziffer 4 Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze, Tiefgaragen

Begründung:

Ziffer 4 wurde um einen Punkt ergänzt. Tiefgaragen sind nun in der hierfür festgesetzten Fläche, wie im zeichnerischen Teil (Deckblatt) zu erkennen, zulässig. Dies wurde in die 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen, um die Errichtung einer Tiefgarage im Geltungsbereich der 1. Änderung zu ermöglichen und damit insbesondere die Bebauung der rückwärtigen Grundstücke sowie deren Erschließung von der Ersinger Straße aus realistisch umsetzen zu können.

Ziffer 11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Begründung:

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes sieht eine Erschließung der im rückwärtigen Bereich gelegenen Flurstücke 64, 64/1, 65 und 65/1 nicht mehr von der Schmalzgasse, sondern von der Ersinger Straße vor. Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht regelt die Erschließung und stellt sicher, dass die im rückwärtigen Bereich gelegenen Grundstücke von der Ersinger Straße aus dauerhaft erreicht werden können, da eine Zufahrt von der Schmalzgasse aus nicht mehr möglich ist. Durch diese Regelung wird eine Verschlechterung der derzeitigen Situation

in der Schmalzgasse bzw. ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, insbesondere auch durch Schwerlastverkehr, vermieden.

Ziffer 12 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Für den Teilbereich K sind maximal drei Wohneinheiten pro Einzelhaus zulässig. Durch den Ausschluss von Doppel- und Reihenhäusern sowie die Begrenzung der Wohneinheiten pro Wohngebäude soll zum einen sichergestellt werden, dass die notwendige Zahl an Stellplätzen tatsächlich realisiert werden kann und ein dauerhaftes Parken der Anwohner in der ebenfalls schmalen Ersinger Straße ausgeschlossen wird. Des Weiteren begründet sich die Beschränkung der Wohneinheiten in der besonderen Erschließungssituation und der schwierigen Anfahrbarkeit der am Hang gelegenen Grundstücke. Aus diesen städtebaulichen Gründen soll eine zu große Verdichtung vermieden werden. Die entstehenden Gebäude sollen sich zudem in die nähere Umgebung einfügen und am dominierenden umliegenden Bestand orientieren. Auf den Grundstücken an der Ersinger Straße sind in vergleichbarer Lage im rückwärtigen Bereich am Hang in der zweiten Reihe bislang auch nur Einzelhäuser mit maximal zwei bis drei Wohneinheiten vorhanden. Durch die Begrenzung der Wohneinheiten kann ebenfalls sichergestellt werden, dass eine gewisse Wohnruhe in diesem Bereich weiterhin gewährleistet wird.

Für den Teilbereich L, welcher insbesondere den Bereich der Schmalzgasse umfasst, werden Vorgaben hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten gemacht, um vor allem die verkehrliche Situation auch zukünftig bewältigen zu können. Aufgrund der zuvor genannten Aspekte sind hier deshalb maximal zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus und eine Wohneinheit pro Doppel- bzw. Reihenhaushälfte zulässig.

Die bereits genehmigten Gebäude und Wohnungen genießen Bestandsschutz, die geänderten Festsetzungen gelten für Nutzungsänderungen, bauliche Änderungen und Neubauten.

Ziffer 13 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Neben der Festsetzung des bereits beschriebenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes wird am Ende der Schmalzgasse zur weiteren Absicherung der verkehrlichen Situation ein Zufahrtsverbot festgesetzt, sodass eine Erschließung der im rückwärtigen Bereich liegenden Grundstücke über die Ersinger Straße erfolgen muss. Diese Regelung betrifft in erster Linie private Kraftfahrzeuge. Hiervon ausgenommen sind der Fuß- und Radverkehr, da dieser kein Gefahrenpotenzial für die Schmalzgasse darstellt, sowie Rettungsfahrzeuge zur Bewältigung von möglichen Not-situationen.

4.2 Änderung in den örtlichen Bauvorschriften:

Ziffer 8 Vorschrift zu Stellplätzen

Begründung:

Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Diese Regelung soll vermeiden, dass durch außerhalb der Baugrundstücke abgestellte Fahrzeuge ein Befahren der Ersinger Straße für Anwohner, Müllfahrzeuge, Feuerwehr, Anlieferfahrzeuge etc. behindert wird, wenn die bauliche Nutzung intensiviert wird. Trotz der Zulässigkeit einer erhöhten Anzahl von Wohneinheiten in der 1. Änderung des Bebauungsplans für die rückwärtigen Grundstücke im Plangebiet kann so sichergestellt werden, dass insgesamt genügend Stellplätze für die Anwohner zur Verfügung gestellt werden und dauerhaftes Parken entlang der ebenfalls schmalen Ersinger Straße verhindert wird. Auch für den Bereich der Schmalzgasse werden daher zukünftig 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit verlangt, um der beengten Situation in der Straße entgegenzuwirken.

Ispringen den

Thomas Zellmeier, Bürgermeister

