



GEMEINDE HÜGELSHEIM

BEBAUUNGSPLAN

„Wohnpark am Hardtwald“, 2. Änderung

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung

Begründung

Satzungsfassung vom 05.01.2026

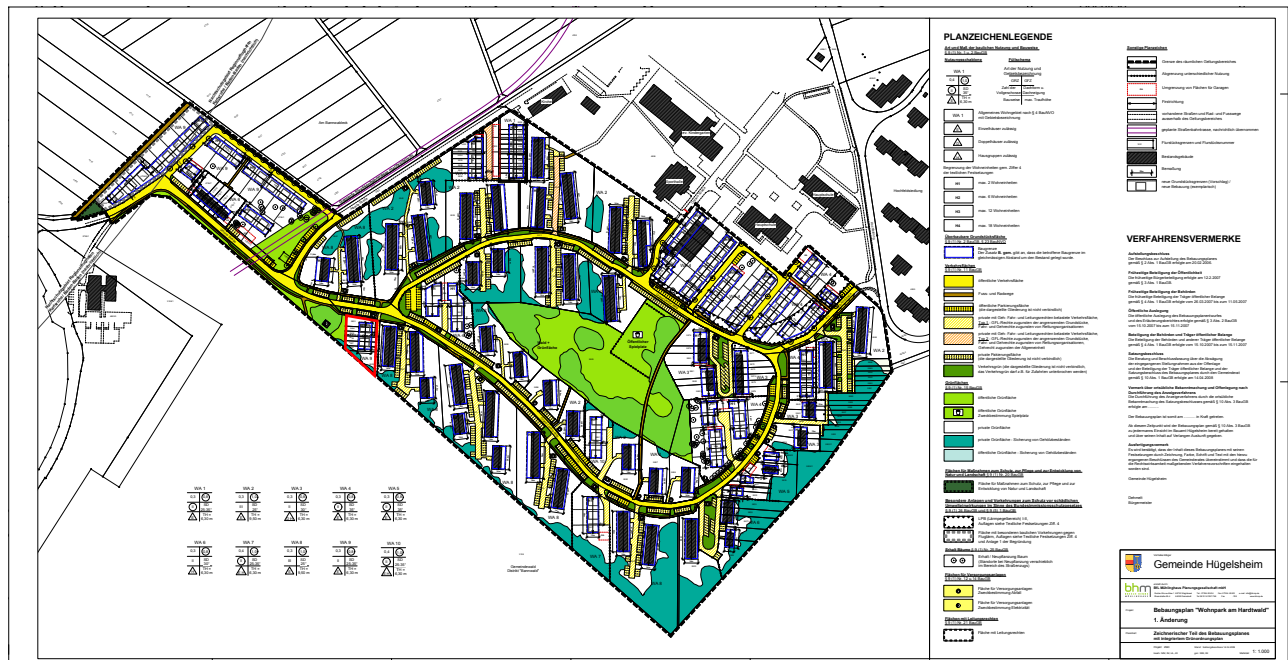
ERFORDERLICHKEIT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Die vorliegende 2. Bebauungsplanänderung ist zur Anpassung einzelner planungsrechtlicher Festsetzungen und örtlicher Bauvorschriften erforderlich.

Der Anpassungsbedarf wurde im Rahmen einer städtebaulichen Prüfung ermittelt. Es hatte sich herausgestellt, dass einige bisherige Vorgaben einen zu engen Rahmen bildeten, insbesondere für die Bereiche mit Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung. Ziel ist es, das Grundkonzept des Bebauungsplans unberührt zu lassen und die Änderungen auf ein notwendiges Maß, also auf einzelne Regelungen, zu reduzieren. Es soll sichergestellt werden, dass der Bebauungsplan künftig zeitgemäße und praktikable städtebauliche Vorgaben für die bisherigen und zu erwartenden baulichen Entwicklungen ermöglicht. Unter dieser Prämisse ergeben sich folgende Änderungen.

KEINE ÄNDERUNG IN DER PLANZEICHNUNG

Die Planzeichnung des Bebauungsplans „Wohnpark am Hardtwald“, 1. Änderung in Kraft seit dem 18.04.2008 gilt unverändert weiter. Mit Ausnahme des Bereichs der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Grand Centre Ring 2“ (Grundstück Flst.-Nr. 5803) geändert wurde. Im Verfahren konnte keine Notwendigkeit für eine Änderung der Planzeichnung festgestellt werden.



ANLASS UND BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

ZIFFER 2 MASS DER NUTZUNG

ZIFFER 5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, GARAGEN, STELLPLÄTZE, NEBENANLAGEN

MASS DER NUTZUNG

Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2008 überplant den vorhandenen Bestand und sieht gleichzeitig einige Neubaumöglichkeiten vor. Beispielhaft hervorgehoben werden soll der Bereich der Cold-Lake-Straße. Dort wurden z. B. im WA 4 Neubauvorhaben in der Hauptsache mit Einzelhäuser realisiert. In der Praxis zeigt sich nun, dass die Grundstücke gemäß den Festsetzungen mit einer GRZ von 0,3 für Hauptbaukörper bebaut sind.

Zudem wurden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die üblicherweise anzutreffenden und bisher hier ausschließlich zulässigen Gerätehütten und Fahrradunterstellplätze errichtet. Darüber hinaus sind aber auch andere in Neubaugebieten übliche Nebenanlagen, wie z. B. überdachte Freisitze im Garten, Swimmingpools, Holzunterstände u.ä. auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen vorhanden, die gemäß den derzeitigen Festsetzungen weder in Bezug auf die Nutzung noch auf die Ausnutzung der Grundstücke zulässig wären. Die bisher im Bebauungsplan enthaltenen Regelungen

werden deshalb aus städtebaulicher Sicht für nicht mehr praktikabel gehalten und sollen sowohl für das Maß der Nutzung als auch für die Art der Nebenanlagen entsprechend geändert werden.

In der Begründung zur 1. Änderung ist auf Seite 12 wie folgt formuliert: *„Aus städtebaulichen Gründen ist es nicht wünschenswert, dass vorhandene Freiflächen übermäßig stark durch Nebenanlagen beeinträchtigt werden. Deshalb wurden die zulässigen Nebenanlagen in ihrer Art auf gebietstypische Nutzungen und in ihrer Dimension auf ein verträgliches, der Nutzung entsprechendes Maß begrenzt.“*

In dieser Begründung wird für Nebenanlagen nicht zwischen den unterschiedlich vorhandenen Baustrukturen für Mehrfamilienhäuser mit großzügigen gemeinschaftlichen Freiflächen (Parkanlagen) in den WA 2 und WA 8 und den verdichteten Neubauflächen mit kleinen privaten Gärten wie sie beispielsweise in WA 4 anzutreffen sind, differenziert.

Die dort auf Seite 12 formulierte Begründung trifft aus heutiger städtebaulicher Sicht weiterhin für die WA 2 und WA 8 zu. Sie ist aber nicht auf die zwischenzeitlich entstandene Nachverdichtungsflächen mit Einfamilienhaus-, Doppelhaus- und Reihenhausharakter anzuwenden. Denn dort bestehen andere Wohn- und Freizeitbedürfnisse in den eher kleinen privaten Gärten, die mit den bestehenden Festsetzungen nicht in Einklang zu bringen sind.

Denn bei einer GRZ von 0,3 dürften die nach § 19 Abs. 4 BauNVO hinzuzurechnenden Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) die festgesetzte GRZ lediglich bis zu 50 vom Hundert überschreiten, also bis zu einer GRZ von 0,45. Für die großen Grundstücke im Bereich der Mehrfamilienhäuser ist dies unerheblich, nicht aber für die Grundstücke der Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser. Dieses Maß bleibt hinter den in Allgemeinen Wohngebieten üblichen und auch im WA 7 und 10 geltenden Maß von 0,6 zurück. Abweichende Bestimmungen für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind im bisherigen Bebauungsplan nicht enthalten. Die Einhaltung der GRZ von 0,45 in den WA 1, 3, 4, 5, 6 und 9 für alle auf einem Baugrundstück hinzuzurechnenden baulichen Anlagen einschließlich aller Zuwegungen ist kaum möglich, so dass in der gebauten Praxis die GRZ von 0,45 oft überschritten wurde. Die vorliegende Bebauungsplanänderung verfolgt deshalb das städtebauliche Ziel, eine wohnbauliche Nutzung mit adäquaten und üblichen Nebenanlagen auf diesen Grundstücken zu ermöglichen.

Durch die geltende Ziffer 9 der örtlichen Bauvorschriften zur Grundstücksgestaltung ist sichergestellt, dass Bodenbefestigungen und -versiegelungen weiterhin auf das unvermeidbare Maß beschränkt werden. Dort heißt es:

„Nicht überbaute Grundstücksflächen dürfen deshalb nur in dem Ausmaß befestigt werden, wie dies für Stellplätze, Zugänge und Zufahrten, Terrassen, Sitzflächen usw. zwingend erforderlich ist. Als Befestigungsart sind nur wasserdurchlässige Beläge, wie z.B. Rasenfugenpflaster im Sandbett, Rasengittersteine, Schotterrassen usw. zulässig. Wasserundurchlässige Befestigungsarten sind nur ausnahmsweise dort zulässig, wo bautechnische bzw. rechtliche Vorschriften dies erfordern.“

Als zusätzlichen Ausgleich für die Erhöhung der GRZ II (Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO) wird zudem in die örtliche Bauvorschriften die Verpflichtung neu aufgenommen, Dächer von Nebenanlagen zu begrünen und in bestimmten Bereichen Niederschlagswasser zu versickern.

Die GRZ von 0,3 für Hauptgebäude in den WA 1, 3, 4, 5, 6, und 9 wird nicht geändert. Die geplante Abweichung soll lediglich für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauVNO gelten. Für diese Anlagen wird die sogenannten GRZ II auf das ansonsten in Allgemeinen Wohngebieten übliche Maß von 0,6

angehoben. Weitere Überschreitungsmöglichkeiten sollen nicht in die Bebauungsplanänderung aufgenommen werden, um eine übliche und notwendige Grüngestaltung der Grundstücke auf zumindest 40 % der Grundstücksflächen sicherzustellen. Weitere Überschreitungsmöglichkeiten, die in § 19 Abs. 4 BauNVO formuliert sind, bleiben der Baurechtsbehörde als Einzelfallentscheidung vorbehalten. Mit dieser neu formulierten Abweichung wird ein Großteil der bereits auf den Grundstücken realisierten Nebenanlagen zulässig.

Die neu formulierte Abweichung in Ziffer 2 Maß der Nutzung Absatz 4 soll aufgrund der vergleichbaren Situation für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, 3, 4, 5, 6 und 9 gelten.

Die Ziffer 2 Maß der baulichen Nutzung wird um folgenden neuen Absatz 4 ergänzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse. Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan (Nutzungsschablone).
- (2) Ist die Grundfläche eines Grundstücks, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§ 19 (1) BauNVO) im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes kleiner ausgewiesen als die angegebene Grundflächenzahl, so ist die Fläche maßgeblich, die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes tatsächlich als überbaubar ausgewiesen ist.
- (3) Auf die Geschossflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen im Dachraum oder Kellergeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträumen und ihrer Umfassungswände ganz anzurechnen.
- (4) *In den WA 1,3,4,5, 6 und 9 darf die GRZ für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis max. 0,6 überschritten werden.*

Die Einhaltung der zulässigen GRZ ist seitens der Grundstückseigentümer nachzuweisen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 7 und 10 ist eine solche Abweichung nicht erforderlich, da dort eine GRZ von 0,4 gilt und deshalb die sog. GRZ II bereits 0,6 betragen darf.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und 8 ist zwar eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Allerdings handelt es sich um Gebiete mit bestehenden Mehrfamilienhäusern. Für diese Bereiche wird aufgrund der Grundstücksgrößen und der Wohnstruktur kein Erfordernis gesehen, eine Abweichung der GRZ zu formulieren. Zumal für diese Gebiete die Größe der zulässigen Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in Ziffer 5 Absatz 5 geregelt ist. Diese bestehende Regelung soll gerade für WA 2 und WA 8 beibehalten bleiben.

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, GARAGEN, STELLPLÄTZE, NEBANANLAGEN

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, 3, 4, 5, 6, 9 und 10 soll es keine einschränkende Regelungen mehr für Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche geben. Auf die oben ausgeführte Begründung zur Änderung des Maßes der Nutzung für Anlagen nach § 19 Abs. 4

BauNVO wird verwiesen. Die in Ziffer 5 Absatz 5 enthaltenden ersten beiden Spiegelstriche (Gerätehütten und Fahrradunterstellplätze und die Regelungen bei Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) können deshalb gestrichen werden.

Für diese Gebiete WA 1, 3, 4, 5, 6, 9 und 10 gilt dann § 14 Abs. 1 BauNVO. Danach sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet liegenden Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Eine Begrenzung erfolgt lediglich über die in Ziffer 2 Abs. 4 der planungsrechtlichen Festsetzungen neu eingeführte GRZ für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,6. Eine solche Begrenzung wird aus städtebaulicher Sicht für ausreichend gehalten, um eine adäquate Sicherung der Freiräume in den privaten Gärten zu gewährleisten. Es müssen mindestens 40 % der Grundstücksfläche von jeglicher Bebauung freigehalten sein.

Für die Grundstücke in den WA 2 und WA 8 Gebieten (Mehrfamilienhäuser mit gemeinschaftlichen Parkanlagen) bleiben die Größeneinschränkungen für Nebenanlagen aber enthalten. Denn bei der Größe der anzutreffenden Grundstücke könnte die damals formulierte Zielsetzung der Freihaltung der Freiflächen sonst möglicherweise nicht mehr gesichert werden.

Zum Thema Tierhaltung im Plangebiet ist in den bisherigen Festsetzungen in Ziffer 5 Überbaubare Grundstücksfläche, Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen in Absatz 6 enthalten, dass Anlagen für die Tierhaltung nicht zulässig sind. Welche Beweggründe es für diesen Ausschluss gab, lässt sich nicht mehr eindeutig nachvollziehen. Es können lediglich die Ausführungen zu den Nebenanlagen auf Seite 12 der Begründung der 1. Änderung herangezogen werden. Dort wird eine übermäßig starke Beeinträchtigung der Freiflächen durch Nebenanlagen aus städtebaulichen Gründen für nicht wünschenswert gehalten. Tierhaltung gehört zu den untergeordneten Nebenanlagen und wäre damit erfasst gewesen. Warum aber die Tierhaltung als Unterart der Nebenanlagen gesondert ausgeschlossen wurde, ist der Begründung nicht zu entnehmen. Es ist davon auszugehen, dass mit Tierhaltung die Kleintierhaltung gemeint war. Gerade die Kleintierhaltung ist auch in Allgemeinen Wohngebieten zwischenzeitlich wieder weit verbreitet und tatsächlich im Plangebiet auch anzutreffen. Von dem bisherigen Ausschluss soll deshalb Abstand genommen werden. Es lassen sich aus städtebaulicher Sicht keine Gründe finden, warum im Plangebiet eine gebietskonforme Kleintierhaltung – wie diese üblicherweise in Allgemeinen Wohngebieten zulässig ist - ausgeschlossen werden soll. Absatz 6 wird deshalb gestrichen. Auch hier regelt sich dann die Zulässigkeit nach BauNVO. Dort ist in § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO folgendes ausgeführt:

„Soweit nicht bereits in den Baugebieten nach dieser Verordnung Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, einschließlich der Kleintierhaltungszucht, zulässig sind, gehören zu den untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des Satzes 1 auch solche für die Kleintierhaltung.“

Somit zählen zu den in den Baugebieten zulässigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen auch solche für die Kleintierhaltung. Eine Größenordnung für entsprechende bauliche Anlagen für die Kleintierhaltung soll nicht festgesetzt werden. Diese ergeben sich je nach Art der Tiere durch die Rechtsprechung. Die in den WA 1, 3, 4, 5, 6, 9 und 10 festgesetzte Grundflächenzahl darf jedoch auch mit diesen Anlagen nicht überschritten werden. In den WA 2 und WA 8 sind die weiterhin dort geltenden Größenvorgaben für Nebenanlagen einzuhalten.

Neu aufgenommen wird die Zulässigkeit von Luftwärmepumpen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Diese zwischenzeitlich gängigen Wärmeenergieanlagen werden in der Regel vor oder neben Gebäuden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche aufgestellt. Bisher musste für jede Anlage eine Befreiung erteilt werden. Mit der vorliegenden Ergänzung des Absatzes 9 sind keine Befreiungen mehr erforderlich.

Das Umweltamt weist darauf hin, dass es für die Errichtung von Erdwärmesonden oder Wasser-Wasser-Wärmepumpen einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf. Bei Flächen mit einer schädlichen Bodenveränderung ist dabei mindestens mit erhöhten Auflagen an die Ausführung und evtl. den Betrieb zu rechnen.

Ziffer 5 Überbaubare Grundstücksfläche, Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen soll in Absatz 5 deshalb wie folgt geändert werden:

5. Überbaubare Grundstücksfläche, Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

§ 9 (1) 2 und 4 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO

- (1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
- (2) Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den für Garagen und Stellplätzen vorgesehenen Flächen zulässig. Im WA 7 und WA 10 sind Stellplätze zusätzlich zwischen der Verkehrsfläche und der Baugrenze zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern der Waldabstand von 30,00 m eingehalten wird, eine Zufahrt über bereits vorhandene Zufahrten gesichert ist und der Zweck der Freiflächen, insbesondere ihre gärtnerische Gestaltung, sowie die Wohnruhe und die umgebene Bebauung nicht beeinträchtigt werden.
- (3) Als Ausnahme sind Tiefgaragen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese sind mit einer mindestens 50 cm starken Substratschicht zu begrünen und dürfen max. 30 cm inkl. Substratschicht über das bestehende Gelände hinausragen.
- (4) Überdachungen von Abstellplätzen für Müllbehälter sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- ~~(5) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nur im folgenden Umfang zulässig:~~
 - ~~— Gerätehütten und Fahrradunterstellplätze~~
 - ~~— Bei Einzel-, Doppel- und Reihenhausgrundstücken sind diese im rückwärtigen Grundstücksbereich bis max. 20 m³ je Hauseinheit zulässig. Ein Mindestgrenzabstand zu öffentlichen Flächen von 2,5 m ist einzuhalten.~~
 - ~~— Eine Einzelanlage darf eine Größe von 1,5 m² je zugehöriger Wohneinheit und eine Gesamtgröße von 25 m³ nicht überschreiten. Ein Mindestgrenzabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen von 30 m ist einzuhalten.~~
- (5) *Im WA 2 und WA 8 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nur im folgenden Umfang zulässig:*
 - Eine Einzelanlage darf eine Größe von 1,5 m² je zugehöriger Wohneinheit und eine Gesamtgröße von 25 m³ nicht überschreiten. Ein Mindestgrenzabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen von 30 m ist einzuhalten.*
- ~~(6) Anlagen für die Tierhaltung sind nicht zulässig~~

- (7) Eine Überschreitung von Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen, wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Freitreppen sowie Vorbauten, um bis 1,50 m ist zulässig, wenn deren Breite nicht mehr als 5,00 m beträgt und die Grenzabstände laut LBO eingehalten werden.
- (8) Terrassen sind bis zu einer Größe von max. 25 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (9) *Luftwärmepumpen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.*

ANLASS UND BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UND DER NEUAUFNAHME VON ZIFFER 10

ZIFFER 2 BAUGESTALT

ZIFFER 7 NEBENANLAGEN

ZIFFER 8 EINFRIEDUNGEN

ZIFFER 10 ANLAGEN ZUM VERSICKERN VON NIEDERSCHLAGSWASSER

BAUGESTALT

In Ziffer 2 Baugestalt ist in Absatz 2 die Dachform geregelt. Zulässig ist danach nur das Satteldach. Walm- Krüppelwalmdächer sowie Mansard- und Pultdächer sind nicht zulässig. Diese Vorgabe ist zur Sicherung einer gewissen Homogenität der Siedlung aus gestalterischer Sicht wichtig und soll vom Grundsatz her beibehalten bleiben.

Der Bereich der ehemaligen Heizentrale zählt zwar zum Gesamtgebiet, kann dabei aus städtebaulicher Sicht auch wie ein „Anhängsel“ bewertet werden, welches in Bezug auf die Dachformen gestalterisch nicht zwingend dieselbe Prägung aufweisen muss. Gerade für die Vermarktung der Neubaugrundstücke wird es für vorteilhaft gehalten, wenn hier über das Satteldach hinaus moderne Bauformen mit Zeltdach oder Pultdach und auch Gebäude mit Flachdach ermöglicht werden könnten. Aus städtebaulicher und gestalterischer Sicht wird das für vertretbar gehalten, wenn bestimmte Vorgaben berücksichtigt werden.

Für das WA 9 (unbebaute Grundstücke im Bereich der ehemaligen Heizentrale) sollen deshalb entsprechende Ausnahmen definiert werden, die moderne Bauformen, unter Einhaltung bestimmter Bedingungen, zulassen.

Im WA 9 sollen folgende Vorgaben gelten: Ausnahmsweise können andere Dachformen (wie z.B. Zeltdach, Pultdach) mit geringeren Dachneigungen zugelassen werden, wenn eine Gebäudehöhe von 9,5 m und eine Traufhöhe von 7,5 m nicht überschritten wird, keine aufsteigende Wand über drei Geschosse und kein drittes Vollgeschoss entsteht. Flachdächer können unter Einhaltung der Vorgaben zugelassen werden, sofern diese mit einer Dachbegrünung versehen werden.

Als Gebäudehöhe gilt das Maß vom bestehenden Gelände bis zum oberen Abschluss des Gebäudes.

In der Nutzungsziffer der Planzeichnung ist auch für das WA 9 das Satteldach mit einer Neigung von 25° bis 35° festgesetzt. Dies bleibt weiterhin Vorgabe und wird aber durch die Ausnahmen in den Örtlichen Bauvorschriften ergänzt.

In Ziffer 2 Baugestalt sind in Absatz 7 Dachgauben geregelt. Zulässig sind danach nur Spitzgauben (Dreiecksgauben) und Satteldachgauben mit 30° - 45° Dachneigung. Der Mindestabstand zwischen Firsthöhe der Gaube und dem Gebäudehauptfirst muss mindestens eine Ziegelreihe betragen.

Diese - auf lediglich zwei Formen für Dachaufbauten - einengende örtliche Bauvorschrift hat sich nicht bewährt. Die beiden genannten Formen entsprechen auch nicht mehr dem heutigen Anspruch an moderner Architektursprache. Insofern ist es aus städtebaulicher Sicht sinnvoll und aus gestalterischer Sicht vertretbar, die Form für Dachaufbauten nicht mehr einzuschränken, so dass auch Schleppgauben oder Gauben mit Flachdach möglich sind. Denn diese Art von Gauben wurden zwischenzeitlich auch realisiert. Bei den beiden letztgenannten Gaubenformen ergibt sich kein First der Gaube, so dass neben dem Öffnen der Gaubenform in Satz 2 auch der Begriff „Firsthöhe“ durch den Begriff „oberer Abschluss der Gaube“ angepasst werden muss.

Es werden somit nur die beiden ersten Sätze in Absatz 7 geändert. Im weiteren sind in Absatz 7 ausreichende Regelungen enthalten, die ein Ausufern der Dachlandschaft verhindern. Diese Formulierung kann und soll beibehalten bleiben.

2. Baugestalt

§ 74 (1) 1 LBO

- (1) Die Traufhöhe der Gebäude darf vom bestehenden Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand / UK Sparren höchstens betragen: siehe Nutzungsschablone.
- (2) Es sind nur Satteldächer zulässig. Dachfirste können bis zu 1,00 m versetzt von der Dachmitte angeordnet werden. Walm- und Krüppelwalmdächer sowie Mansard- und Pultdächer sind nicht zulässig.

Für WA 9 (Bereich der ehemaligen Heizzentrale) gilt: Ausnahmsweise können andere Dachformen (wie z.B. Zeltdach, Pultdach) mit geringeren Dachneigungen zugelassen werden, wenn eine Gebäudehöhe von 9,5 m und eine Traufhöhe von 7,5 m nicht überschritten wird, keine aufsteigende Wand über drei Geschosse und kein drittes Vollgeschoss entsteht. Flachdächer können unter Einhaltung der Vorgaben zugelassen werden, sofern diese mit einer Dachbegrünung versehen werden.

Als Gebäudehöhe gilt das Maß vom bestehenden Gelände bis zum oberen Abschluss des Gebäudes.

- (3) Die Dachneigung beträgt: siehe Nutzungsschablone. Für Hausgruppen ist eine einheitliche Dachneigung zwingend einzuhalten.“
- (4) Die Höhe aller Aufbauten, wie Schornstein, Parabolspiegel usw. darf das Maß von 148,92 m ü. NN nicht überschreiten.
- (5) Bei Gebäuderücksprüngen darf das zulässige Höchstmaß der Traufhöhe um max. 1,00 m überschritten werden, wenn die zurückgesetzte Gebäudewandlänge kleiner als die Hälfte der Außenwandlänge ist.
- (6) Für die Dacheindeckung ist dunkles nicht glänzendes Material zu verwenden. Die Farbe der Dacheindeckungen ist an die bestehenden Dächer anzugleichen.
- ~~(7) Dachgauben sind nur als Spitzgauben (Dreiecksgaube) und Satteldachgaube mit 30°–45° Dachneigung zulässig. Der Mindestabstand zwischen Firsthöhe der Gaube und dem Gebäudehauptfirst muss mindestens eine Ziegelreihe betragen.~~

- (7) Dachgauben sind zulässig. Der Abstand zwischen dem oberen Abschluss der Gaube und dem Gebäudehauptfirst muss mindestens eine Ziegelreihe betragen.*

Die Summe der Gaubenlängen pro Dachseite je Hauseinheit darf max. 50 % der gesamten Gebäudelänge der betreffenden Hauseinheiten betragen. Die Gaubenlängen werden jeweils an den äußersten Abmessungen der Gauben gemessen. Die Gauben sind so anzuordnen, dass die Traufe nicht unterbrochen wird. Die Gauben sind je Einzel-, Doppelhaus und Hausgruppe einander in Größe und Dachneigung anzugleichen. Dies richtet sich nach der erstausgeführten Gaube. Bei Reihenhäusern ist je Traufseite nur eine Gaube zulässig.

- (8) Negativgauben (Dachterrassen und Dacheinschnitte) sind nicht zugelassen.

NEBENANLAGEN

In Ziffer 7 Nebenanlagen der örtlichen Bauvorschriften ist die Höhe und die Dachform für Gerätehütten und Fahrradunterstellplätze geregelt. Diese Höhenvorgabe und die Dachform sollen beibehalten werden, aber nun für alle zulässigen Nebenanlagen gelten. Heutzutage üblich und aus Gründen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung erforderlich ist es, Flachdächer mit einer extensiven Begrünung zu versehen, auch bei Nebenanlagen, die Gebäude darstellen. Eine solche Vorgabe soll mit der Planänderung aufgenommen werden. Dies führt auch dazu, dass die geringfügige Erhöhung der GRZ II von 0,45 auf 0,6 zumindest teilweise kompensiert werden kann. Eine solche Dachbegrünung gilt gemäß Ziffer 6 der örtlichen Bauvorschriften im Übrigen bereits für Garagen und Carports.

Ziffer 7 Nebenanlagen der örtlichen Bauvorschriften wird deshalb in Absatz 2 wie folgt geändert.

7. Nebenanlagen

§ 74 (1) 1 LBO

- (1) Überdachungen von Abstellplätzen für Müllbehälter sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen möglich.
Die Außenwände sind als nichtgeschlossene Rankgitter auszuführen und zu begrünen. Die max. zulässige Höhe beträgt 2,30 m gemessen vom bestehenden Gelände bis O.K. Dachabschluss.
Als Dachform sind nur Flachdächer zulässig.
- ~~(2) — Gerätehütten und Fahrradunterstellplätze sind nur mit Flachdächern und bis zu einer Höhe von max. 2,5 m gemessen vom bestehenden Gelände bis O.K. Dachabschluss zulässig.~~
- (2) *Nebenanlagen, die Gebäude sind, sind nur mit extensiv begrünten Flachdächern und bis zu einer Höhe von max. 2,5 m gemessen vom bestehenden Gelände bis O.K. Dachabschluss zulässig.*

EINFRIEDUNGEN

In Ziffer 8 Einfriedungen sind Vorgaben für die Höhe und die Art der zulässigen Einfriedungen enthalten. In der Praxis zeigt sich insbesondere in den Nachverdichtungsbereichen mit Einzel- und Doppelhäusern der WA 1, WA 3 bis 6 und WA 9, dass diese damals formulierten Vorgaben nicht mit den heutigen Anforderungen an Grundstückseinfriedungen im Einzel- und Doppelhausbereich kompatibel sind. Insbesondere bei diesen privaten Grundstücken zeigt sich ein Schutzbedürfnis im Bereich der privaten Gartennutzung, so dass die im Plangebiet anzutreffende Art und Höhe von Einfriedungen nicht mehr den Vorgaben der örtlichen Bauvorschriften entsprechen. Deshalb soll auch diese örtliche Bauvorschrift dereguliert und an heutige Bedürfnisse angepasst werden. Auch bei den nun möglichen geschlossenen Einfriedungen ist dafür Sorge zu tragen, dass eine Durchlässigkeit für Kleintiere aus Gründen des Artenschutzes gewahrt wird. Für die Mehrfamilienhäuser in den WA 2 und WA 8, also bei ca. zweidrittel des Plangebiets, kann es bei den bisherigen Vorgaben verbleiben. Denn hier bestehen nicht die besonderen Schutzbedürfnisse in den umliegenden Freiräumen. Beibehalten bleiben soll die Höhe der Einfriedung entlang öffentlicher Straßen, von der aus die Grundstücke erschlossen werden. Denn diese Vorgabe dient der Gestaltung und Gewährleistung von Sicherheitsaspekten im Verkehrsraum. Für die verbleibenden Grenzen kann auf die geltende LBO und das geltende Nachbarrecht verwiesen werden.

Ziffer 8 Einfriedungen der örtlichen Bauvorschriften wird deshalb in Absatz 1 wie folgt geändert und Absatz 3 ergänzt.

8. Einfriedungen

§ 74 (1) 3 LBO

- ~~(1) — Es sind nur offene Einfriedungen zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf entlang von öffentlichen Straße und Plätzen sowie im Vorgartenbereich das Maß von 0,80 m und in allen anderen Bereichen das Maß von 1,6 m nicht überschreiten (Bezugspunkt ist die OK-Gelände im Bereich des Zaunes). Der Sockel darf max. 5,0 cm über die angrenzenden Flächen herausragen.~~

- (1) *Im WA 2 und WA 8 sind nur offene Einfriedungen zulässig. In den anderen Wohngebieten sind offene und geschlossene Einfriedungen zulässig. Die permanente Durchlässigkeit für Kleintiere soll dabei aus Gründen des Artenschutzes gewahrt werden. Hierzu soll die Einfriedung mit mindestens 15 – 20 cm Abstand zur Geländeoberkante angebracht werden. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf entlang von öffentlichen Straßen und Plätzen, von denen das jeweilige Grundstück aus erschlossen wird, das Maß von 0,80 m nicht überschreiten (Bezugspunkt ist die OK Gelände im Bereich des Zaunes). In den anderen Bereichen gilt die LBO und das Nachbarrecht Baden-Württemberg.*
- (2) Stacheldraht ist nicht zulässig.
- (3) Als Einfriedungen der Grundstücke **im WA 2 und WA 8** sind gestattet:
 - Lebende Zäune mit einheimischen Gehölzen (siehe Abschnitt IV „Hinweise und Pflanzliste“)
 - Maschendrahtzaun mit Metallpfosten und Heckenhinterpflanzung mit einheimischen Gehölzen, wobei eine Maschengröße von 5 x 5 cm nicht unterschritten werden darf
 - Holzzäune (Lattenzäune) bis zu einer Höhe von 0,80 m (Bezugspunkt ist die OK Gelände im Bereich des Zaunes) mit Heckenhinterpflanzung mit einheimischen Gehölzen, wobei ein Mindestabstand zwischen den einzelnen Latten 5 cm nicht unterschreiten darf.
- (4) Aus Gründen der Verkehrssicherheit können an Straßeneinmündungen weitergehende Einschränkungen verlangt werden (Sicht- und Freihaltefläche).
- (5) Die Stellplätze und Garagen / Carportvorplätze sind zu den Zufahrtsstraßen hin offen zu halten. Eine Absperrung mit Sicherheitsketten, Abschränkungen, Toren und dergleichen ist unzulässig.

ANLAGEN ZUM VERSICKERN VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Ziffer 10 Anlagen zum Versickern von Niederschlagswasser wird auf Basis von § 74 Abs. 3 Nr. 2 Landesbauordnung neu in die örtlichen Bauvorschriften nur für das WA 4 im Vancouverweg aufgenommen. Danach sind die genannten Anlagen auf den jeweiligen Grundstücken herzustellen. Diese können sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen realisiert werden.

Grund für die Aufnahme dieser örtlichen Bauvorschrift ist folgender: Im größten Teil des Plangebiets besteht ein Trennsystem, dass das Niederschlagswasser in einem Regenwasserkanal in ein öffentliches Gewässer ableitet. Damit entspricht die Entwässerung den Vorgaben § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz. Lediglich für einen geringen Teil des Plangebiets in dem genannten WA 4 am Vancouverweg besteht keine getrennte Ableitungsmöglichkeit des Niederschlagswassers (dort besteht lediglich ein Schmutzwasserkanal). Um eine Vermischung von Niederschlagswasser mit Schmutzwasser zu vermeiden und die Kanalisation zu entlasten, soll für die betroffenen Grundstücke im WA 4 im Vancouverweg die Vorgabe zur Versickerung von Niederschlagswasser aufgenommen werden. Ursprünglich bestand die Absicht, die Vorgabe der Versickerung in die Kaufverträge aufzunehmen. Das wurde aber nicht umgesetzt.

Die vorliegende Änderung des B-Plans bietet nun die Chance diese Vorgabe der Niederschlagswasserversickerung im WA 4 im Vancouverweg neu aufzunehmen und dafür Sorge zu tragen, dass bei den dort zu realisierenden neuen Bauvorhaben das Niederschlagswasser zur Versickerung geführt wird. Die Bodenbedingungen in der Gemeinde Hügelsheim sind dafür geeignet und lassen in der Regel eine Versickerung zu.

Ziffer 10 der örtlichen Bauvorschriften wird deshalb neu aufgenommen:

10. Anlagen zum Versickern von Niederschlagswasser
§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Auf den Grundstücken im WA 4 im Vancouverweg sind Anlagen zum Versickern von Niederschlagswasser herzustellen.

ANLASS UND BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN DER HINWEISE

ZIFFER 2 SAMMLUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER
ZIFFER 9 ALTLASTEN

Auf Anregung des Landratsamtes, Umweltamt, Niederschlagswasserversickerung wird Ziffer 2 der Hinweise Sammlung von Niederschlagswasser um folgende Informationen ergänzt:

Die Bemessung und Herstellung der Anlagen zum Versickern von Niederschlagswasser hat nach Merkblatt DWA-A 138-1 zu erfolgen. Des Weiteren ist die Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999 (NiedSchlWasBes-VBW) zu beachten.

Gem. NiedSchlWasBesV BW ist die schadlose Versickerung von Niederschlagswasser, welches von Dach- und befestigten Grundstücksflächen mit weniger als 1.200 m² stammt (mit Ausnahme von Dachflächen in Gewerbe- und Industriegebieten sowie gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Grundstücksflächen), erlaubnisfrei möglich.

Auf Anregung des Landratsamtes, Umweltamt, Altlasten ist Ziffer 9 der Hinweise zu den Altlasten anzupassen. Grund dafür sind die im Bodenschutz- und Altlastenkataster registrierten schädlichen Bodenveränderungen im Bereich der drei Grundstücken 5846, 5850 und 5851 im Plangebiet. Seitens der Gemeinde ist es beabsichtigt, die Flächen vor der Veräußerung zu sanieren.

Es werden die vorgeschlagenen Formulierungen des Umweltamtes übernommen.

Ziffer 9 Altlasten der Hinweise wird deshalb wie folgt gestrichen und ergänzt.

9. Altlasten

~~Im gesamten Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Es ist grundsätzlich jedoch nicht auszuschließen, dass sich im Untergrund des Plangebietes möglicherweise verunreinigte Auffüllmaterialien befinden können, die während der bisher erfolgten Umnutzung nicht entfernt wurden. Es ist deshalb nicht auszuschließen, dass bei Eingriffen in den Untergrund verunreinigtes~~

~~Material angetroffen wird. Falls im Zuge der Bauarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigung (un-
gewöhnliche Färbung und/oder Geruchsemissionen, z.B. Mineralöle, Teer o.ä.) entdeckt werden oder
sonstige organoleptische Auffälligkeiten bemerkt werden, so ist unverzüglich das Landratsamt,
Umweltamt, zu informieren. Weitere Maßnahmen sind mit dem Umweltamt abzustimmen.~~

„Im östlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Grand Centre Ring, Flurstücke 5846, 5850 und 5851) befindet sich die im Bodenschutz- und Altlastenkataster mit der Flächen-Nr. 03336-000 registrierte schädliche Bodenveränderung „Grand-Centre Ring / Toronto Straße“. Diese ist mit dem Handlungsbedarf B (= Belassen) und dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz (Beseitigung oder Verwertung) bewertet.

Bei der hier in Rede stehenden Fläche mit festgestellter schädlicher Bodenveränderung handelt es sich um eine Verunreinigung mit Per- und Polyfluorierten Alkylsubstanzen (PFAS), die vermutlich auf den Einsatz von Löschmitteln zurückzuführen ist. Die erhöhten PFAS-Konzentrationen wurden vor allem im Tiefenbereich zwischen 0,0 und 0,6 m unter Geländeoberkante nachgewiesen, auf dem Flurstück 5846 wurden erhöhte PFAS-Konzentrationen allerdings bis in eine Tiefe von 1,0 m festgestellt.

Folgende Hinweise sind zu beachten:

- Eine uneingeschränkte Gartennutzung ist auf den betroffenen Flurstücken nicht möglich, da Gefährdungen über die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze bei der aktuell vorliegenden Situation grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden können.*
- Bei Eingriffen in den Untergrund in diesem Bereich ist mit kontaminiertem Bodenaushub zu rechnen, welcher erhöhte Entsorgungsrelevanz besitzt.*
- Auszuhebende Bodenmassen, die nicht vor Ort verwendet werden können, sind ordnungsgemäß zu deklarieren und einer geordneten Verwertung / Entsorgung zuzuführen. Im Zuge der abfallrechtlichen Beprobung, Untersuchung und Einstufung sind dabei neben den Parametern der Ersatzbaustoffverordnung auch die PFAS (im Eluat) zu erfassen.*
- Die Untersuchungsergebnisse sind durch ein geologisches Fachinstitut zu dokumentieren (z.B. in einem Kurzbericht) und incl. sämtlicher Verwertungs- bzw. Entsorgungsnachweise unaufgefordert dem Amt für Umwelt und Gewerbeaufsicht vorzulegen.*
- Eine erlaubnisfreie Versickerung von Niederschlagswasser, welches auf Dach- und Hofflächen anfällt, über Versickerungsanlagen (z.B. Versickerungsmulden) im Bereich der schädlichen Bodenveränderung ist nicht möglich.*
- Eingriffe in den Untergrund sind durch ein geologisches Fachinstitut zu begleiten. Bei Auftreten von organoleptischen Auffälligkeiten ist das Amt für Umwelt und Gewerbeaufsicht, Sachgebiet Altlasten, Boden, umgehend zu informieren.*

Als mögliche Sanierungsoptionen bieten sich u.a. ein Bodenaustausch der obersten 60 cm (Flurstücke 5850 und 5851) bzw. der obersten 100 cm (Flurstück 5846) oder eine Überdeckung der kontaminierten Flächen mit unbelastetem Bodenmaterial (mind. 30 cm) an. In letzterem Fall wäre eine Gartennutzung nur eingeschränkt möglich.

Auch ein Abweichen von der geplanten wohnbaulichen Nutzung zugunsten einer gewerblichen Nutzung, ohne weitere Sanierungsmaßnahmen, ist denkbar. In diesem Fall sind ebenfalls Einschränkungen hinsichtlich einer potentiellen Gartennutzung hinzunehmen.

Es ist grundsätzlich nicht auszuschließen, dass sich im Untergrund des Plangebietes auch an anderen Stellen möglicherweise verunreinigte Auffüllmaterialien oder schädliche

Bodenveränderungen befinden können, die während der bisher erfolgten Umnutzung nicht entfernt wurden. Es ist deshalb möglich, dass bei Eingriffen in den Untergrund verunreinigtes Material angetroffen wird. Falls im Zuge von Bauarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbung und/oder Geruchsemissionen, z.B. Mineralöle, Teer o.ä.) entdeckt oder sonstige organoleptische Auffälligkeiten bemerkt werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Rastatt, Amt für Umwelt und Gewerbeaufsicht, zu informieren.“

Hinweis der Verwaltung: Die Auflistung der betroffenen Flurstücke 5846, 5850 und 5851 bezieht sich auf die drei Grundstücke des Katasters, welches zum Zeitpunkt der 2. Änderung des Bebauungsplans vorliegt (siehe Geltungsbereich). Der Planzeichnung von 2008 liegt ein älterer Katasterauszug zugrunde, der für diesen Bereich eine Aufteilung in die Flurstücke 5844 bis 5851 darstellt, die es heute in dieser Form nicht mehr gibt.

AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNG IN BEZUG AUF NATUR UND LANDSCHAFT

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans ergibt sich in der Hauptsache die Möglichkeit, in den WA 1, 3, 4, 5, 6 und 9 die GRZ II anstelle von bisher 0,45 nun bis zu einer GRZ von 0,6 je Baugrundstück auszunutzen. Damit ergibt sich eine Erhöhung der zulässigen GRZ II von 0,15 pro Baugrundstück.

Bereits in Ziffer 9 Abs. 1 der örtlichen Bauvorschriften ist aus ökologischen Gründen enthalten, dass Bodenbefestigungen und -versiegelungen auf das unvermeidbare Maß zu beschränken ist. Deshalb dürfen nicht überbaute Grundstücksflächen nur in dem Ausmaß befestigt werden, wie dies für Stellplätze, Zugänge und Zufahrten, Terrassen, Sitzflächen usw. zwingend erforderlich ist. Als Befestigungsart sind nur wasserdurchlässige Beläge, wie z.B. Rasenfugenpflaster im Sandbett, Rasengittersteine, Schotterrasen usw. zulässig. Wasserundurchlässige Befestigungsarten sind nur ausnahmsweise dort zulässig, wo bautechnische bzw. rechtliche Vorschriften dies erfordern. Diese Vorgabe gilt weiterhin uneingeschränkt.

Als weiteren Ausgleich für diese zusätzlichen Eingriffe werden folgende Regelungen in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen:

- Die örtliche Bauvorschrift Ziffer 7 Nebenanlagen wird um extensiv begrünte Flachdächer ergänzt.
- Die örtliche Bauvorschrift Ziffer 10 Anlagen zum Versickern von Niederschlagswasser wird für das WA 4 im Vancouverweg neu aufgenommen.

Bisher war in den örtlichen Bauvorschriften keine Vorgabe für die Dachbegrünung von Nebenanlagen, die Gebäude darstellen, enthalten. Eine solche war bisher nicht vorgeschrieben und gilt deshalb für alle Neubauvorhaben. Bestehende Anlagen sind hiervon nicht betroffen, bzw. nur dann betroffen, wenn ein vollständiger Umbau oder ein neuer Dachaufbau erfolgt.

Die Anpassungen für Einfriedungen mit der Möglichkeit auch geschlossene Einfriedungen zu errichten bezieht sich nur auf einen geringen Teil des Plangebiets. Nämlich dort, wo die Festsetzung von privaten Einzel- und Doppelhäusern eine gewisse Schutzbedürftigkeit der Gartennutzung erfordert. Die Durchlässigkeit für Kleintiere soll dabei aus Gründen des Artenschutzes gewahrt werden. Für einen Großteil des Plangebiets in den WA 2 und WA 8 (zentraler Bereich mit Mehrfamilienhäusern) ergibt

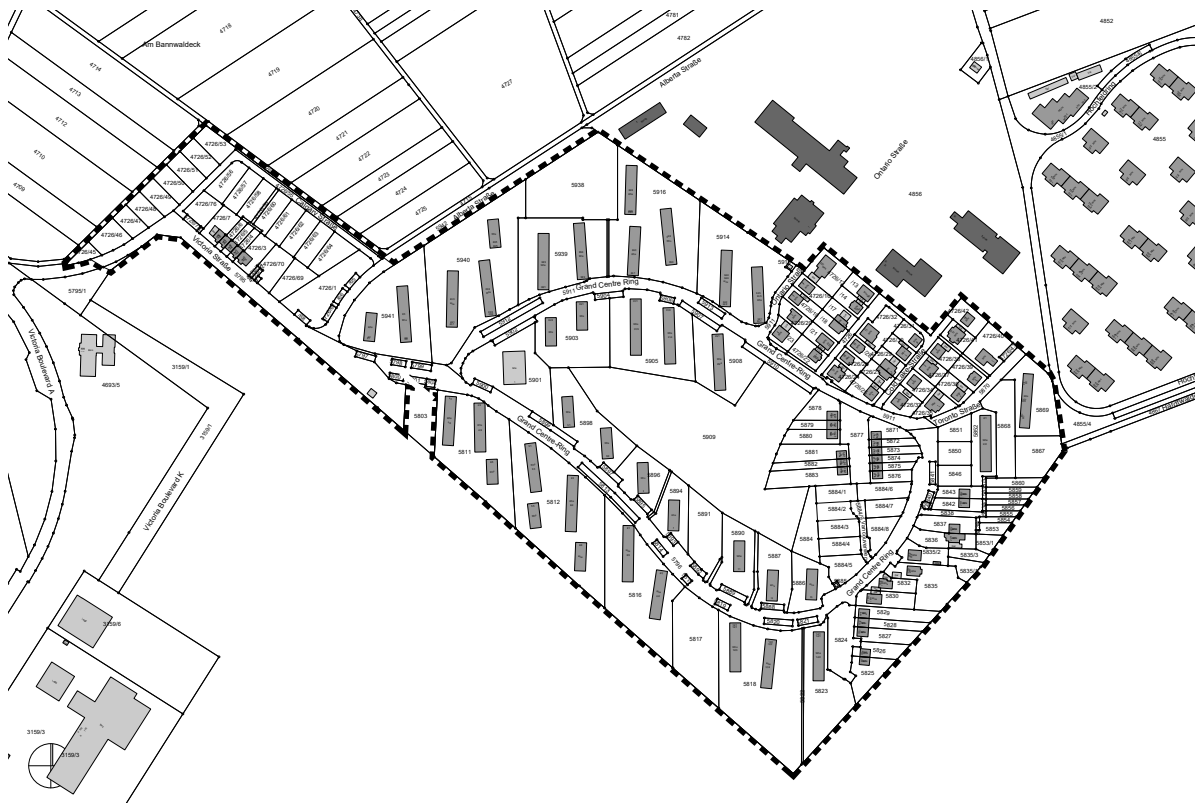
sich keine Änderung, so dass in Summe mit der vorgenommenen Textänderung zu den Einfriedungen nur wenig Auswirkungen zu erwarten sind.

Ebenfalls bisher nicht in den örtlichen Bauvorschriften enthalten war die Pflicht zum Versickern von Niederschlagswasser für das WA 4 im Vancouverweg. Auch diese neu aufgenommene örtliche Bauvorschrift gilt deshalb für alle Neubauvorhaben auf den Grundstücken.

Mit den getroffenen örtlichen Bauvorschriften können die zusätzlichen Eingriffe kompensiert werden, denn die Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens werden zumindest zukünftig durch die genannten Maßnahmen reduziert.

GELTUNGSBEREICH DER PLANÄNDERUNG

Der Geltungsbereich ist wie folgt abgegrenzt:



Geltungsbereich 2. Änderung Bebauungsplan "Wohnpark am Hardtwald" - 1:2.500 -

VERFAHREN

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt kann die Gemeinde gemäß § 13 BauGB das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

1. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Das ergibt sich bereits daraus, dass die Planzeichnung nicht geändert wird. Änderungen erfolgen lediglich bei zwei Ziffern der planungsrechtlichen Festsetzungen und bei vier Ziffern der örtlichen Bauvorschriften, sowie bei zwei Ziffern der Hinweise. Das Grundprinzip der Planung in Bezug auf die Art der Nutzung Allgemeines Wohngebiet bleibt unangetastet. Das Grundprinzip in Bezug auf das Maß der Nutzung bleibt für die GRZ I, die GFZ und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse im gesamten Plangebiet unverändert. Lediglich für die WA 1, 3, 4, 5, 6, und 9 ändert sich die GRZ II von bisher 0,45 auf 0,6. Im Vergleich zu den WA 2, 7, 8, und 10 nehmen die genannten WA 1, 3, 4, 5, 6 und 9 höchstens ein Drittel der gesamten Wohnbauflächen im Plangebiet ein. Insofern sind auch diesbezüglich nicht die Grundzüge der Planung berührt. Denn die Struktur und Ausnutzung des klassischen Wohnparks am Hardtwald in den WA 2, 7, 8 und 10 bleiben unberührt.

Zu 1. Im Plangebiet sind ausschließlich Vorhaben in Allgemeinen Wohngebieten zulässig, die nicht unter § 13 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB fallen. Insofern werden Vorhaben, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Zu 2. Es handelt sich um ein bereits bebautes Gebiet. Die in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Natura 2000 Gebiete im Sinnes des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planänderung nicht betroffen.

Zu 3. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Es sind keine Betriebe in der näheren Umgebung vorhanden oder geplant, die der Störfallverordnung unterliegen.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind somit gegeben.

Hügelsheim, den 27.01.2026

Bürgermeisterin:

.....

Kerstin Cee