



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„TABAKSCHUPPEN FORCHHEIM“

Fassung vom 15.02.2019

**knubben & luncker
architekten**

knubben & luncker architekten Heid Chang GbR
Albstraße 25
76275 Ettlingen

kontakt@knubben-lunker.de

Teil A Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss §2 (1) BauGB	am
Öffentliche Auslegung §3 (2) BauGB	am
Einholen der Stellungnahmen §4 (2) BauGB	am
Abwägungs- und Satzungsbeschluss §10 (1) BauGB	am
Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit den örtlichen Bauvorschriften	am

Rheinstetten, den

Michael Heuser

Bürgermeister

Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017

Landesbauordnung Baden Württemberg (LBO BW) Gesetz vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996; zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612) m.W.v. 01.01.2018

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. vom 24.07.2000; zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18.10.1990 (BGBl. 1991 I S. 58); zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Die vom vorliegenden Bebauungsplan „Tabakschuppen Forchheim“ erfassten Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Ortsmitte Forchheim“ vom 16.01.2002 werden durch diesen Bebauungsplan verdrängt.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

1.1 Besonderes Wohngebiet (WB, § 4a BauNVO)

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank und Speisewirtschaften
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke

Die weiteren nach §4a BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

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

2.1 Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,4
- GFZ 0,8
- Max. II Vollgeschosse

2.2 Überschreitung §19 (4) Satz 3 BauNVO

a) Die GRZ darf bei Einrechnung aller anrechenbarer Grundflächen das in §19 (4) Satz 2 BauNVO angegebene Maß von 50% um 0,1 überschreiten, wenn bei den zusätzlichen Flächen die Wasserdurchlässigkeit sichergestellt ist.

b) Die GRZ darf für Terrassen überschritten werden. Eine Erhöhung der Grundfläche über das in §19 (4) BauNVO genannte Maß ist nur im Rahmen von Punkt A 2.2 a) zulässig.

3 Überbaubare Grundstücksfläche §9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die bebaubare Grundstücksfläche wird durch Baulinien angegeben.

3.2 Überschreiten der Baulinie

a) Baufenster, die Gebäude mit Denkmaleigenschaft umschreiben, können ausnahmsweise überschritten werden, wenn die Denkmaleigenschaft aufgehoben wird oder das Denkmalamt dem Vorhaben seine Zustimmung gibt.

4 Bauweise und Stellung zum seitlichen Nachbarn §9 (1) Nr. 2 BauGB

4.1 Bauweise

o = offene Bauweise

5 Zulässigkeit von Vorhaben §9 (2) und §12 (3a) BauGB

5.1 Zulässigkeit von Vorhaben

Es sind nur solche Vorhaben zulässig zu deren Durchführung der Vorhabenträger sich im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Teil C – Örtliche Bauvorschriften

1 Gestalt §74 (1) Nr.1 LBO

1.1 Firstrichtung

Die im Plan dargestellte Firstrichtung ist zwingend.

1.2 Größe, Dachform

Dachneigung und Gebäudebreite wird in Abhängigkeit von der Stellung zur Straße bestimmt.

a) Giebelständig zur Straße stehende Bauten/ Bauteile dürfen bis max. 10 m Gebäudebreite errichtet werden.

b) Gebäude/Gebäudeteile sind mit geneigten Dächern mit 30 bis 50 Grad Neigung zu errichten. Ausgenommen sind Dachgauben sowie untergeordnete Bauteile nach §5 (6) LBO.

Tonnendächer sind für die in Satz 1 genannten Bauten/Bauteile zulässig. Ihr Querschnitt darf einen Halbkreis (aufsitzend auf den Traufpunkten) nicht überschreiten. Die Dachhöhe (Abstand Traufe zu First in der Projektion in die Lotrechte) muss mind. dem eines 30 Grad Satteldachs entsprechen. Rückwärtige eingeschossige Bauten/ Bauteile können flache bzw. flachgeneigte Dächer erhalten; Dächer unter 15 Grad sind mit Ausnahme von zusammenhängenden Garagen mit bis zu 36 qm Nutzfläche zu begrünen.

c) Dachterrassen bis 30 qm sind zulässig.

1.3 Wandhöhe

a) Die Wandhöhe darf max. 6,5 m betragen (gemessen bis zum Schnittpunkt Vorderkante Wand mit Außenhaut Dach; Bezugspunkt ist Hinterkante Gehweg bzw. öffentliche Verkehrsfläche in Mitte des Gebäudes). Bei Giebelwänden ist die Höhe der seitlichen Schnittpunkte der Wand mit der Dachhaut maßgeblich.

Bei Grundstücken mit Niveauunterschied:

- für von der Straße ansteigende Grundstücke: Die mittlere Wandhöhe über alle Seiten darf 6,5 m nicht überschreiten (Bezugspunkt ist der natürliche Geländeverlauf), wobei die Wandhöhe an der einer Straße zugewandten Seite max. 8 m betragen darf.

- für von der Straße fallende Grundstücke gilt: mittlere Wandhöhe von max. 6,5 m bei der einer Straße zugewandten Seite eines Gebäudes (Bezugspunkt ist der natürliche Geländeverlauf); auf den anderen Seiten ist eine geländebedingte Überschreitung bis 8 m zulässig.

b) Die Wandhöhe darf nur mit Vorbauten/ Erkern, die die Maße für untergeordnete Bauteile nach §5 (6) LBO einhalten, um max. 2,5 m überschritten werden.

c) An der vorderen Grundstücksgrenze angebaute Gebäude müssen eine Sockelhöhe von 50 bis 100 cm aufweisen (gemessen von Hinterkante Gehweg in Mitte des Gebäudes bis zur Oberkante Fertigfußboden innen). Ausgenommen sind Ladengeschäfte und Gaststätten.

1.4 Balkone, Erker, Vorbauten

a) Balkone, Erker, Vorbauten sind an Straßen zugewandten Seiten nicht zulässig.

b) Zwischen Bauteilen, in deren Bereich die Traufe des Gebäudes unterbrochen ist (Vorbauten, Erker nach Punkt C/1.3b, Zwerchgiebel sowie Querflügel), sind mind. 5 m Abstand einzuhalten.

2 Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen §74 (1) Nr. 3 LBO

Die nicht überbauten Flächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie Zufahrten und Zugänge in Anspruch genommen werden, gärtnerisch anzulegen.

3 Flächen für Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen §74 (1) Nr. 1 i.V.m. § 74 (2) LBO

3.1 Nebenanlagen sind vor der Flucht des Hauptgebäudes unzulässig.

3.2 Überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nach §§12,14 BauNVO

a) Zusammenhängende Garagen und Nebenanlagen mit mehr als 36 qm Nutzfläche sind mit einem geneigten Dach mit mind. 15 Grad Neigung zu versehen oder zu begrünen.

b) Offene Stellplätze in Hauptgebäuden sind unzulässig.

3.2 Stellplätze §74 (2) Nr. 3 LBO

Stellplätze, die unmittelbar von der Straße (öffentliche Verkehrsfläche) aus angefahren werden, sind nur senkrecht zur Straße zulässig. Sie sind in wasserdurchlässigem Material Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster, etc.) auszuführen. Mit oben genannten Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen darf max. 50 % der Grundstücksbreite im Vorgartenbereich in Anspruch genommen werden. Werden mehrere dieser Stellplätze angelegt, ist pro vollendetes Paar im Bereich des Vorgartens in 1 bis 4 m Entfernung zur vorderen Grundstücksgrenze ein einheimischer Laubbaum als Hochstamm 16-18 (Stammumfang in 1 m Höhe) zu pflanzen.

4 Werbeanlagen § 74 (1) Nr. 2 LBO

Werbeanlagen, die die Größe für verfahrensfreie Anlagen nach §50 (1) LBO überschreiten, sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Werbeanlagen, die sich am Ort der Leistung befinden. Diese dürfen eine Größe von insgesamt 1,5 qm nicht überschreiten.

5 Aufschüttungen und Abgrabungen §74 (3) Nr. 1 LBO

Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem natürlichen Geländeverlauf sind bei Aufschüttungen nur bis 1 m und bei Abgrabungen nur bis 0,5 m zulässig. Ausgenommen sind Abgrabungen vor Kellerfenstern bis 9 cbm.

Teil D – Nachrichtliche Übernahmen

1 Denkmalschutz

Bekannte Bau-/ Kulturdenkmale sind in den zeichnerischen Festsetzungen mit "D" gekennzeichnet. Für bauliche Veränderungen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes, ist eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich. Zum Denkmal zählen als Teil der Sachgesamtheit jeweils das Hauptgebäude, Nebengebäude und die erhaltenen historischen Einfriedungen.

Teil E – Begründung

Der Vorhabenträger stellte mit Schreiben vom 12.04.2018 den Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Bauvorhaben Umbau und Nutzungsänderung Tabakschuppen in Wohnhaus und Gaststätte auf dem Grundstück Kraichgaustraße 12, Flst.Nr. 2485, Stadtteil Forchheim. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortsmitte Forchheim“. Das Gebäude ist als denkmalgeschützt gekennzeichnet.

Das vom Vorhabenträger beabsichtigte Bauvorhaben entspricht nicht den derzeit gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Ortsmitte Forchheim“. Es müssen deshalb neue bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsvoraussetzungen durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans geschaffen werden, um das Bauvorhaben realisieren zu können.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Ortsmitte Forchheim“ setzt für das Areal Allgemeines Wohngebiet fest. Dementsprechend ist Gastronomie nur zulässig, wenn sie ausschließlich der Versorgung dieses Gebiets dient. Die vom Vorhabenträger geplante Gastronomie ist darauf ausgelegt, dass Besucher auch außerhalb des Gebietes generiert werden. Somit wird die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich. Zur Verwirklichung des geplanten Vorhabens soll für das Grundstück Kraichgaustraße 12 als Art der baulichen Nutzung Besonderes Wohngebiet (WB) festgesetzt werden. Im WB sind Schank- und Speisewirtschaften grundsätzlich zulässig.

Der Vorhabenträger ist bereit, für das Bauvorhaben und die eventuell erforderlichen Erschließungsmaßnahmen einen mit der Stadt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan auf eigene Kosten auszuarbeiten und sich zur Planung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und zur Realisierung des Bauvorhabens innerhalb einer noch zu bestimmenden Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten in einem Durchführungsvertrag zu verpflichten.

Nach derzeitigem Kenntnisstand fallen allerdings keine Erschließungskosten an.

Der Verwaltungs- und Finanzausschuss hat sich in seiner Sitzung am 11.09.2018, TOP 2 nö (DR-Nr.80/2018) für das vom Vorhabenträger vorgestellte Projekt ausgesprochen. Die in der Sitzung vorgestellte Planung wird Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Tabakschuppen“ kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden. Die Voraussetzungen nach § 13 a BauGB liegen vor:

- Bebauungsplan der Innenentwicklung
- zulässige überbaubare Grundfläche <20.000qm
- Vorhaben begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung
- keine erheblichen Umweltauswirkungen.