

B E G R Ü N D U N G

1. Lage und Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ca. 2,2 Hektar und liegt innerhalb des Ortskernbereiches von Jöhlingen. Das Plangebiet wird begrenzt von der Jöhlinger Straße im Westen, der Gondelsheimer Straße im Norden, der Schubertstraße im Osten, sowie dem Flurstück des Feuerwehrgerätehauses, Lgb. Nr. 184, im Süden.

Zur Sicherung der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde i. S. der §§ 14 bis 18 BauGB eine Veränderungssperre angeordnet.

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Untersuchungsgebietes zur Ortskernsanierung Jöhlingen, für welches der Gemeinderat Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB angeordnet hat.

2. Städtebauliche Ziele

Als planerische Grundlage zur Erneuerung des Ortsteils Jöhlingen wurde 1989/1990 ein sogenannter Dorfentwicklungsplan auf der Grundlage der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Ländlichen Raum, Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Baden-Württemberg, ausgearbeitet.

Mit dem im Dorfentwicklungsplan enthaltenen "Örtlichen Entwicklungskonzepts" werden u. a. folgende Planungsziele verfolgt:

- Erhalt und Nutzung der ortstypischen Gebäude- und Siedlungsstruktur
- Steigerung der Attraktivität des Ortskerns als Wohnstandort
- Nutzungsmischung von Wohnen, Dienstleistungen, Handwerk und nichtstörendem Gewerbe
- Schaffung zusätzlicher Wohnungen durch Um- und Ausbaumaßnahmen bestehender Gebäude
- Umnutzung von Scheunen oder maßstabgerechten Neubauten anstelle der ursprünglichen landwirtschaftlichen Nebengebäude

- Verbesserung der innerörtlichen Erschließung, sowie Gestaltung der Straßenräume und des Wohnumfeldes
- Erhalt und Sicherung von innerörtlichen Grün- und Freiräumen.

Unter Berücksichtigung der o. g. Zielvorgaben wurde dem Bebauungsplan folgende städtebauliche Konzeption zugrundegelegt.

- Erhalt der wechselnden trauf- und giebelständigen Bebauung entlang der Jöhlinger Straße mit den charakteristischen Hofeinfahrten.
- Neubebauung in zweiter Reihe als Ersatz der vorhandenen Scheunenzeile, welche sich für die Umnutzung zu Wohnzwecken aufgrund des Bauzustandes nur bedingt eignen würde.
- Die Gärten im Hangbereich zur Schubertstraße verbleiben als Grünbereiche; dadurch klare optische Trennung zwischen alter Ortslage und dem Neubaugebiet östlich der Schubertstraße.

Mit dieser Grundkonzeption bleiben die kleinklimatischen Verhältnisse weitgehend erhalten. Durch Verschieben der Baufenster in zweiter Reihe werden gegenüber der bestehenden Scheunenbebauung die Innenbereiche besser durchlüftet und die Hofräume vergrößert.

Die "Ortsarchitektur" bleibt weitgehend erhalten und wird durch ortstypische Neubauten städtebaulich weiter entwickelt.

Der Hangbereich zwischen Schubertstraße und dem WA-Gebiet wird wie bisher als private Gartenfläche genutzt. Dadurch bleibt der ökologisch und kleinklimatisch wertvolle Freiraum in seiner vollen Funktionsfähigkeit erhalten.

3. Erschließung

Die Erschließung bzw. Anbindung der rückwärtigen Baugrundstücke (zweite Reihe) erfolgt im nördlichen Teilbereich durch einen rechtwinklig zur Jöhlinger Straße verlaufenden Wohnweg.

In östlicher Richtung schließt sich ein Fußweg an, welcher im Hangbereich zur Schubertstraße führt und damit eine durchgehende Fußwegverbindung zwischen altem Ortskern und dem Neubaugebiet schafft.

Zur Erschließung der weiteren Blockinnenbereiche nördlich und südlich des Wohnweges dienen die vorhandenen Hofeinfahrten, welche im

Bereich der geschlossenen Häuserzeile an der Jöhlinger Straße überbaut sind.

Um die Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke zu sichern, sind bei entsprechender Grundstücksteilung von den Eigentümern der vorderen Grundstücke Grunddienstbarkeiten zu Gunsten der rückwärtigen Eigentümer zu übernehmen. Als planungsrechtliche Festsetzung sind die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen im Plan gekennzeichnet.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Im bestehenden Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich mit den bebauten Flächen entlang der Jöhlinger Straße und Gondelsheimer Straße als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen. Die Gärten zwischen der Scheunenzeile und der Schubertstraße sind als Grünbereiche dargestellt.

Nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO (Baugebiete) wird im Bebauungsplan die erste Baureihe entlang der Jöhlinger Straße und Gondelsheimer Straße als Mischgebiet MI entsprechend § 6 BauNVO ausgewiesen.

Die zweite Baureihe wird als Allgemeines Wohngebiet WA i. S. des § 4 BauNVO festgesetzt, da dort die Hauptnutzungsart Wohnen dominieren soll.

Eine Besonderheit ergibt sich im Bereich des Flurstückes 197.

Rechtwinklig zum Hauptgebäude schließen sich dort Nebengebäude an, welche nutzungsmäßig mit der Gastwirtschaft im Vordergebäude bzw. Landwirtschaft (Nebenerwerb) im Zusammenhang stehen. Hinter diesen Gebäuden wurde in den vergangenen Jahren ein Querbau errichtet, welcher als selbständiger massiver Baukörper zu Lagerzwecken oder ähnlichem genutzt wird.

Dieser Baukörper, welcher bezüglich Trauf- und Gebäudehöhe sowie Dachneigung im Vergleich zu den Scheunen eher als Fremdkörper wirkt, wurde in einer Bautiefe von 37 Metern errichtet. Die benachbarten Scheunen haben lediglich eine Bautiefe von 20 Metern.

Die Baufenster auf Flst. Nr. 197 sehen eine lagemäßige Festschreibung des Hauptgebäudes, sowie des neu errichteten hinteren Lagergebäudes

einschließlich des daran anschließenden Gebäudes an der nördlichen Grundstücksseite vor.

Nach der Art der baulichen Nutzung ist im hinteren Baufenster eine Wohnnutzung vorgesehen, d. h. bei einer baulichen Änderung kann nur die Wohnnutzung i. S. eines Vorhabens im WA-Gebiet zugelassen werden.

Für die zwischenliegenden Nebengebäude an der nördlichen und südlichen Grundstücksseite, Lgb. Nr. 197, sollen über den Bestandsschutz hinaus keine weiteren Nutzungs- oder Bauerweiterungen ermöglicht werden. Aus Gründen der Belichtung und Belüftung des Grundstückes ist längerfristig ein ersatzloser Abbruch dieser Nebengebäude vorzusehen. Dies würde sich auch auf die benachbarten Grundstücke positiv auswirken, zumal dadurch die kleinklimatischen Verhältnisse durch die dann entstehende Querbelüftung verbessert werden.

Auf dem mittleren angrenzenden Grundstück Lgb. Nr. 195, befindet sich ein kleineres Wohngebäude, welches durch das vorgesehene Baufenster einschl. einer kleinen Erweiterungsmöglichkeit an der östlichen Gebäudeseite planungsrechtlich im Bestand abgesichert wird. Die Erschließung dieses Wohngebäudes ist durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über den Hofbereich des vorderliegenden Grundstückes 194 abzusichern. Für das Baugrundstück Lgb. Nr. 195 wird Mischgebiet festgesetzt.

Die Baugrundstücke auf der rückwärtigen Seite im Bereich des WA-Gebietes sind so bemessen, daß auch außerhalb der Baufenster eine großzügige Nutzung, sowohl im Hofbereich als auch zur gartenzugewandten Seite, möglich ist. Die Abstandsflächen nach der LBO können jeweils auf den Baugrundstücken selbst nachgewiesen werden

Das Maß der baulichen Nutzung wird im wesentlichen durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse, jeweils als Höchstgrenze, bestimmt.

Zum anderen werden die Maße der Baukörper durch die Gebäudehöhen anhand der festgesetzten Traufhöhe und Dachneigung hinreichend bestimmt.

Im Anhang dieser Begründung sind die Straßenabwicklungen entlang der Jöhlinger Straße und Gondelsheimer Straße, sowie die rechtwinklig zur Jöhlinger Straße verlaufenden Querprofile dargestellt.

Die bestehenden und geplanten Gebäudehöhen in den o. g. Schnitten wurden als Vorgabe für die Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan verwendet.

5. Bauweise

Die städtebauliche Struktur entlang der Jöhlinger Straße ist geprägt von der überwiegend geschlossenen zweigeschossigen Bauweise.

Dasselbe gilt für die geschlossene Scheunenzeile im mittleren Grundstücksbereich.

Die offene Bauweise ist lediglich bei dem denkmalgeschützten Fachwerkhaus Flst. Nr. 207/2 und der benachbarten Volks- und Raiffeisenbank Flst. Nr. 203 gegeben.

Im übrigen findet man die besondere Bauweise vor, indem an einer seitlichen Grundstücksgrenze angebaut wurde. Vereinzelt wurde neben der seitlichen Grenzbebauung auch auf die vordere oder hintere Grundstücksgrenze gebaut.

Die Festsetzungen für die Bauweise im Bebauungsplan orientieren sich weitgehend am o. g. Bestand.

Dies trifft auch für die Bauweise der geplanten Neubebauung in zweiter Reihe zu, welche sich an der bisherigen Scheunenzeile orientiert. Allerdings sind zwischen den vorderen Gebäuden und den Neubauten größere Abstände vorgesehen, als dies bei den alten Scheunen der Fall war.

5.1 Überschreitung der GRZ

Die Gemeinde läßt die teilweise Überschreitung der allgemein zulässigen Höchstgrenzen der GRZ i. S. des § 17 Abs. 2 u. 3 BauNVO aus städtebaulichen Gründen zu.

In Anlehnung an die vorhandene bauliche Struktur soll eine angemessene bauliche Verdichtung zugelassen werden, ohne daß die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt werden.

Dies ist bei den Baugrundstücken des Allgemeinen Wohngebietes in der zweiten Reihe der Fall, wo die Höchstgrenze der GRZ statt 0,4 vereinzelt mit 0,5 angegeben ist. In der GRZ sind die Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO enthalten. Die baulichen Nebenanlagen sind im Vergleich zu den Hauptgebäuden innerhalb der Baufenster von untergeordneter Bedeutung und haben bezüglich Belichtung und Belüftung keine gravierenden nachteiligen Auswirkungen.

6. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

Die überbaubaren Flächen werden überwiegend durch Baugrenzen i. S. § 23 Abs. 3 BauNVO festgelegt.

Zum Erhalt der historisch gewachsenen Gebäudestruktur werden die vorderen Gebäudeseiten entlang der Jöhlinger Straße und Gondelsheimer Straße als Baulinien gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO festgeschrieben.

Bei dem denkmalgeschützten Fachwerkgebäude Jöhlinger Straße 100, Flst. Nr. 207/2, werden auch die seitlichen und hinteren Gebäudeseiten durch Baulinien gekennzeichnet.

Nebengebäude und Gebäudeteile, welche im Zuge der Grundstücksneuordnung- und Bebauung beseitigt werden müssen, sind im Plan durch gekreuzte Linien kenntlich gemacht. Der Bestandschutz gilt für diese Gebäude auch weiterhin; es ist mit der Kennzeichnung des Wegfalls kein Abbruchgebot verbunden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sollen Garagen und überdachte Stellplätze nur auf den im Plan gekennzeichneten Garagenflächen (Ga) zugelassen werden.

Untergeordnete Gebäudeteile und Nebengebäude können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, sofern sie dem jeweiligen Nutzungszweck des Baugebietes bzw. dem Baugrundstück dienen.

7. Ver- und Entsorgung

Alle bebaubaren Flächen können mit Strom, Wasser, Gas etc. ver- bzw. entsorgt werden.

Im Einzelfall müssen vor einer entsprechenden Bebauung die Anschlußmöglichkeiten und Leitungsquerschnitte überprüft und ggf. den heutigen Anforderungen angepaßt werden. Der entsprechende Nachweis muß im Rahmen der Einzelgenehmigung erbracht werden.

8. Belange des Natur- und Bodenschutzes

Auf der Basis des Bodenschutzgesetzes (§ 4 BodSchG), des Naturschutzgesetzes (§§ 1 und 2 NatSchG) und des Baugesetzbuches (§§ 1 und 202 BauGB) wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes versucht, die Belange des Natur- und Bodenschutzes gebührend zu berücksichtigen.

Da dieses Planverfahren die Stärkung des Ortskerns zum Ziel hat und damit auf die Neuausweisung von Wohngebieten verzichtet werden kann, wird der Forderung des sparsamen und schonenen Umgangs mit dem Medium "Boden" unmittelbar Rechnung getragen.

Es werden, soweit möglich, bei Stellplätzen wasserdurchlässige Beläge festgelegt, um so den Bodenversiegelungsgrad auf ein Minimum zu reduzieren; da das Plangebiet jedoch den engeren Ortskern mit einem hohen Überbauungsgrad umfaßt, ist eine hohe Versiegelungsrate unvermeidbar.

Bei nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen möglichst zu vermeiden, um so die natürliche Bodenstruktur vor Veränderungen zu schützen. Gleichzeitig wird empfohlen, bei allen Baumaßnahmen Ober- und Unterboden zu trennen. Der Mutterboden soll vorrangig einer Wiederverwendung zugeführt werden, sofern dies möglich ist. Bei möglichen Bodenverunreinigungen ist das Umweltschutzamt beim Landratsamt Karlsruhe unverzüglich zu verständigen.

Bei Erdbewegungen ist ein Massenausgleich herzustellen, der dem vorhandenen natürlichen Gelände angepaßt ist. Weitergehende Regelungen (Entsorgungskonzept etc.) sind ggf. bei der jeweiligen Einzelgenehmigung zu treffen.

Bezüglich der Anwendung der §§ 8 a - c BNatSchG ist davon auszugehen, daß bei der Umnutzung / Revitalisierung der bestehenden Gebäude keine Eingriffe i. S. v. § 8 a BNatSchG vorgenommen werden, da bestehende Einrichtungen und Anlagen (in vergleichbarer baulicher Kubatur) lediglich im Bestand gesichert bzw. ersetzt werden.

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung, die lediglich durch Neubauten anstelle abzubrechender Nebengebäude ergänzt werden soll, ist ein Grünordnungsplan nicht notwendig.

9. Durchführung und Realisierung

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um Bereiche, welche durch Straßen, Kanal, Wasser etc. erschlossen sind.

Soweit zusätzliche Erschließungsmaßnahmen notwendig sind um die Ver- und Entsorgung der Neubauten in zweiter Reihe zu gewährleisten, müssen diese bei getrenntem Eigentum im Einvernehmen mit den Eigentümern der vorderen Grundstücke selbst vorgenommen werden. Die Leitungen sind innerhalb den im Bebauungsplan mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gekennzeichneten Flächen herzustellen und an die jeweiligen Einrichtungen und Anlagen an der Jöhlinger Straße anzuschließen.

Die Gemeinde selbst ist lediglich für die Herstellung des Wohnweges zwischen den Flurstücken 207/2 und 203, sowie des anschließenden Fußweges zur Schubertstraße zuständig. Als erstmalige Erschließungsanlagen werden die Kosten des Wohnweges auf die künftigen Eigentümer der Neubaugrundstücke umgelegt, welche in zweiter Reihe durch den Wohnweg erschlossen werden.

Aufgestellt: August/November 1995

LANDSIEDLUNG
BADEN-WÜRTTEMBERG GMBH
Geschäftsstelle 76275 Ettlingen

Walzbachtal, den 14. Dez. 1995



Mahler
Bürgermeister

