



BESCHLUSSVORLAGE	Vorlage Nr.:	2016/0807
	Verantwortlich:	Dez.6
Bebauungsplan „Weinbrennerstraße 77 - 81 (Bürgerzentrum Mühlburg)“, Karlsruhe-Mühlburg Satzungsbeschluss gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB)		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	17.01.2017	5	X		genehmigt

Beschlussantrag

Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan als Abschluss des Verfahrens (Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe Seite 7).

Finanzielle Auswirkungen (bitte ankreuzen)		nein	X	ja
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt		Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
1.102.000 €				
Haushaltsmittel stehen in voller Höhe zur Verfügung Kontierungsobjekt: Wählen Sie ein Element aus. Ergänzende Erläuterungen:				
ISEK-Karlsruhe-2020-relevant	X	nein	ja	Handlungsfeld: Wählen Sie ein Element aus.
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	X	nein	ja	durchgeführt am
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	X	nein	ja	abgestimmt mit

I. Anlass und Inhalt der Planung

Das Plangebiet befindet sich unweit des Entenfangs am westlichen Ende der Weinbrennerstraße in Karlsruhe-Mühlburg. Südlich hiervon liegt die Südtangente mit ihrer Ausfahrt Richtung Mühlburg. Das Gebiet ist nach dem zweiten Weltkrieg mit Hochhäusern bebaut worden.

Die nun zum Satzungsbeschluss anstehende Planung hat ihren Ursprung in der Standortsuche für ein Bürgerzentrum in Mühlburg, in das auch die Stadtteilbibliothek integriert werden soll. Das derzeitige Parkdeck der Volkswohnung vor dem mittleren der drei Hochhäuser wurde als der vorzugswürdigste Standort für ein Bürgerzentrum angesehen. Die anfänglichen Überlegungen der Volkswohnung für dieses Projekt einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, wären jedoch dem von der Stadtplanung angedachten Umbau und der städtebaulichen Fortentwicklung der westlichen Weinbrennerstraße nicht gerecht geworden. Hier wird angestrebt, die verkehrliche Situation zu verbessern und das bisher als reines Wohngebiet ausgewiesene Areal wegen seiner Zentrumsnähe und der ergänzend zu erwartenden Stärkung des Zentrums Mühlburg durch weitere Nutzungsänderungen im Bereich des Entenfangs in seinem Nutzungsspektrum zu erweitern.

Die nun in einem Angebotsbebauungsplan vorgesehene Nutzungsart als allgemeines Wohngebiet, das nach § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dient, ermöglicht daneben die Ansiedlung von Läden zur Versorgung des Gebietes und auch den Bau von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Diese Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs zur Art der baulichen Nutzung schaffen damit auch Planrecht für ein Bürgerzentrum. Aus dem Zulässigkeitskatalog des § 4 BauNVO sollen lediglich Gartenbaubetriebe und Tankstellen wegen ihres Flächenbedarfs und ihrer Störwirkung zu den nicht zulässigen Nutzungen gehören. Die vorhandenen Wohnhochhäuser im Bestand erfahren durch diese Festsetzung keine Einschränkung in ihrer Nutzung.

Auch das zugelassene Maß der baulichen Nutzung orientiert sich im Wesentlichen an der Bestandsbebauung. Es wird eine für Wohngebiete übliche und den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung entsprechende GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Wandhöhen entsprechen dem heutigen Bestand. Lediglich die Wandhöhe für den eingeschossigen Anbau vor dem Gebäude Weinbrennerstr. 79 wird auf 4,50 m beschränkt.

Das Plangebiet ist stark vorbelastet durch Verkehrslärmimmissionen. Ein in Auftrag gegebenes Gutachten zeigt auf, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts deutlich überschritten werden, so dass für die Fassaden und die schutzbedürftigen Räume der Wohnungen (Schlaf- und Kinderzimmer) die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich wird. Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden sind für Hochhäuser mit Ausnahme der unteren Geschosse wenig erfolgversprechend und aus städtebaulichen Gründen in der erforderlichen Höhe nicht realisierbar. Dies nicht zuletzt auch deshalb, weil das Plangebiet von drei Seiten von stark befahrenen Straßen (Südtangente, Entenfang, Weinbrennerstraße) umgeben ist. Die hohen Verkehrslärmimmissionen machen es zusätzlich erforderlich, die Außenwohnbereiche durch schallmindernde Maßnahmen zu schützen. Entsprechende Festsetzungen zum Schutz der Außenwohnbereiche, die sich an den Immissionswerten der 16. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet orientieren, sind in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen worden.

Die Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile der Gebäude sind in Abhängigkeit von der jeweiligen Lärmeinwirkung abgestuft, indem für das gesamte Plangebiet Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 ermittelt und dargestellt wurden (siehe Ziffer 7 der Festsetzungen). Da

das Plangebiet heute bereits in weiten Teilen bebaut ist, sollen die Festsetzungen zum Schallschutz nur für die Änderung und Neuerrichtung von Wohngebäuden gelten.

Die Kosten zur Umsetzung der Planung belaufen sich auf 1.102.000 €. Haushaltsmittel hierzu stehen zur Verfügung.

II. Zum Verfahren und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Bei der hier vorgesehenen Planung zur künftigen baulichen Entwicklung handelt es sich unter Berücksichtigung der Lage und Größe (rund 1,3 ha) des Planbereichs um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a Abs. 1 Ziff. 1 BauGB. Dies ermöglicht die Durchführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes in Anwendung der vereinfachten Verfahrensvorschriften des § 13 a Abs. 2 Ziff. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Damit ist im Wesentlichen die Regelung verbunden, dass zu dieser Planung kein Umweltbericht erstellt und keine Umweltprüfung durchgeführt werden muss. Hierzu ist anzumerken, dass das Plangebiet bereits heute bebaut und nachteilige Wirkungen auf die Umweltsachgüter durch die Planung nicht zu erwarten sind.

Dem Verfahren liegt das im Planungsausschuss am 13. Juni 2013 vorgestellte Ergebnis der Mehrfachbeauftragung sowie der gemeinderätliche Aufstellungsbeschluss vom 18. März 2014 zugrunde. Bereits am 6. November 2013 konnte sich die Öffentlichkeit in einer Veranstaltung im Jung-Stilling-Saal, Sedanstr. 18, über die Ziele und Zwecke dieser Planung informieren und sich zur Planung äußern. Hierbei wurde deutlich, dass sich die Anwohner gegen ein Bürgerzentrum an diesem Standort aussprechen, da sie künftige Beeinträchtigungen und zusätzliche Parkplatzprobleme befürchten. Diesen Bedenken wurde unter anderem dadurch Rechnung getragen, dass auch die Nutzung durch ein Bürgerzentrum im Plangebiet in die gutachterliche Beurteilung der Lärmsituation einbezogen wurde. Im Ergebnis ist dabei festzustellen, dass die mit einer solchen Nutzung verbundenen Lärmimmissionen keinen Konflikt hervorrufen werden, der nicht auf Baugenehmigungsebene durch Nebenbestimmungen für bauliche oder organisatorische Maßnahmen zum Schallschutz gelöst werden könnte. Parkierungsmöglichkeiten für eine neu hinzutretende Nutzung als Bürgerzentrum konnten im Plangebiet durch Einbeziehung der bislang öffentlichen Parkplätze am Entenfang geschaffen werden. Hieraus gegebenenfalls sich ergebende Lärmbeeinträchtigungen von bereits heute bestehenden Wohngebäuden können durch im Baugenehmigungsverfahren festgesetzte Schallminderungsmaßnahmen ebenfalls beherrscht werden. Der Bebauungsplan lässt sowohl eine Lärmschutzwand in einer städtebaulich noch verträglichen Höhe als auch eine Überdachung von Stellplätzen dort zu. Auch bleiben nach dem vorgesehenen Umbau der Weinbrennerstraße, der zur Verbesserung der Verkehrlichen Situation insbesondere für Radfahrer erforderlich ist, ausreichend öffentliche Stellplätze entlang der Straße erhalten.

In einem späteren Verfahrensschritt nach § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurden die Planunterlagen vom 31. März 2014 bis 11. April 2014 nochmals für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht, um erneut sich über die Ziele und Zwecke des weiterentwickelten Planentwurfs zu informieren. Anregungen zum Planentwurf sind hieraus aber nicht hervorgegangen.

Von den Trägern öffentlicher Belange haben sich in diesem Verfahrensstadium lediglich das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung, die Deutsche Telekom, die Industrie- und Handelskammer, das Landratsamt Karlsruhe/Gesundheitsamt, das Regierungspräsidium Karlsruhe, das Regierungspräsidium Stuttgart/Denkmalpflege, die Stadtwerke, die Verkehrsbetriebe sowie die unteren Verwaltungsbehörden beim Zentralen Juristischen Dienst mit Anregungen zur Planung geäußert. Soweit Stellungnahmen für die Planung relevant waren, fanden diese auch Berück-

sichtigung. Die Anregungen mit einer entsprechenden Stellungnahme der Stadtplanung waren der Gemeinderatsvorlage zum Auslegungsbeschluss am 20. September 2016 als Anlage beigelegt. Auf die Vorlage Nr. 2016/0527 kann insofern verwiesen werden.

III. Verfahrensrechtliche Behandlung der bei der Planauslegung eingegangenen Anregungen

Auf der Grundlage des gemeinderätlichen Auslegungsbeschlusses vom 20. September 2016 wurde der Planentwurf nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt in der Zeit vom 24. Oktober bis 24. November 2016 ausgelegt und auch die Träger öffentlicher Belange erhielten nochmals Gelegenheit zur Planung Stellung zu nehmen.

Seitens der Träger öffentlicher Belange haben sich das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, die Industrie- und Handelskammer, das Referat 46 (Luftfahrt) des Regierungspräsidiums Karlsruhe und die Stadtwerke Karlsruhe zur Planung geäußert. Letztere weisen darauf hin, dass in der Weinbrennerstraße eine Fernwärmehaupttrasse liegt, bei der im Falle einer notwendigen Erneuerung der Fernwärmeleitung die im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorte sich möglicherweise nicht mehr in vollem Umfang realisieren lassen, da einige Bäume heute unmittelbar auf der Fernwärmeleitung stehen. Die bestehende Leitung ist in „Haubenbauweise“ gebaut, eine heute nicht mehr übliche Bauweise. Heutige Bauverfahren sind platzsparender, so dass es künftig möglich sein wird, trotz eines erforderlichen Abstandes der Baumstandorte von 2,5 m von der Leitung Pflanzungen vorzunehmen. Die Baumstandorte können jedoch erst im Zuge der Ausführungsplanung und der Realisierung exakt festgelegt werden. Durch eine entsprechende Regelung in den Festsetzungen zu Ziffer 4 (Pflanzerhaltung) wird sichergestellt, dass so viel wie möglich Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.

Sowohl das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr als auch die Luftfahrtbehörde beim Regierungspräsidium Karlsruhe nahmen zu den festgesetzten Gebäudehöhen Stellung, die sich jedoch an den Bestandsgebäuden orientieren und deren Höhe von 40 m bis 48,5 m in den Bebauungsplan übernommen werden. Zur Berücksichtigung der luftfahrtrechtlichen und auch militärischen Belange ist es ausreichend, beide Dienststellen an etwaigen späteren Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Die Industrie- und Handelskammer weist in ihrer Stellungnahme lediglich auf den bereits bekannten Umstand hin, dass Gewerbeflächen in Karlsruhe nur begrenzt verfügbar seien, konkrete Anregungen zur Planung wurden aber nicht vorgetragen. Das Plangebiet ist jedoch bereits heute mit Wohnungen bebaut, eine Umwandlung in eine gewerblich genutzte Fläche ist an dieser Stelle städtebaulich auch nicht gewünscht. Durch die nun vorgesehene Ausweisung als WA ist das künftige Nutzungsspektrum gegenüber dem bislang gültigen WR bereits erweitert und ermöglicht das Wohnen nicht störende gewerbliche Nutzungen.

Zwei Bürger weisen darauf hin, dass nach ihrer Einschätzung die im Plan ausgewiesene Fläche für Fahrradabstellplätze im Bereich des geplanten Bürgerzentrums zu klein dimensioniert sei und einem erhöhten Besucheraufkommen (Bürgerzentrum, Stadtteilbibliothek, Spielplatz) nicht gerecht werde. Auch sollten zumindest ein Teil der Fahrradstellplätze überdacht werden. Die Stadtplanung hält die geplante Fläche für ausreichend, da auf der ca. 16 Fahrradstellplätze geschaffen werden können, für ausreichend. Sie orientiert sich dabei an den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift Stellplätze des Landes Baden-Württemberg, die für Räume mit erheblichem Besucherverkehr pro 70 m² Nutzfläche einen Fahrradstellplatz vorsieht. Darüber hinaus verweist sie auf die Möglichkeit einer bedarfsorientierten Schaffung weiterer Fahrradstellplätze, wofür durchaus noch Freiflä-

chen vorhanden wären. Der Schaffung überdachter Fahrradabstellplätze steht der Bebauungsplan nicht entgegen. Diese können bei Bedarf realisiert werden.

Mehrere Anwohner sind der Auffassung, dass der Bebauungsplan sich nicht am Bedarf orientiere. Sowohl für das Bürgerzentrum, das an seinem derzeitigen Standort sehr gut untergebracht sei, als auch für Veranstaltungsräume fehle jegliche Erforderlichkeit. Die Stadtteilbibliothek würde sich als Fehlinvestition erweisen, da Printmedien ohnehin Auslaufmodelle seien.

Die Stadtplanung weist jedoch darauf hin, dass umfangreiche Überprüfungen den Bedarf einer solchen Einrichtung belegen, zumal der Standort in der Weinbrennerstraße fußläufig sehr gut erreichbar ist und sich in zentraler Lage befindet. Ebenso wird ein großer Bedarf für ein kulturelles Zentrum gesehen, in welchem auch vielfältige Gruppenangebote mit Kindern und Jugendlichen stattfinden können. Der Vorschlag der Anwohner, die Räumlichkeiten einer nahe gelegenen Gaststätte zu nutzen, stellt keinen gleichwertigen Ersatz dar, da die Gaststätte im Schwerpunkt der gastronomischen Versorgung dient und Kinder bzw. Jugendgruppen in aller Regel nicht finanzstark genug sind, um solche Räumlichkeiten für Gruppenarbeiten anzumieten. Auch die Ausleihe an Büchern und elektronischen Medien in der Stadtbibliothek sei nicht rückläufig sondern eher ansteigend als stagnierend. Vielfältige neue Aufgaben haben sich beispielsweise durch die Zusammenarbeit mit Schulen (Projektarbeit) ergeben.

Eine Vielzahl der Bewohner der drei Hochhäuser wenden sich bereits seit dem Jahr 2013 gegen den Bau eines Bürgerzentrums am geplanten Standort. Sie haben sich in einem erneuten Schreiben bereits nach Ende des Auslegungszeitraums nochmals beklagt, dass weder der Gemeinderat noch die Volkswohnung die Sorgen der Bewohner ernst nehmen würden. Sie legen nochmals dar, dass sie den geplanten Standort für das Bürgerzentrum nicht für geeignet halten, da er zwischen die drei Hochhäuser „gequetscht“ sei und die Nutzung zu dauerhaften Lärmbelästigungen führen würde. Außerdem würde sich die Parkplatzsituation verschlechtern und die grüne Oase zwischen den Hochhäusern mit Baumbestand und Kinderspielplatz verschwinden. Ihrem Schreiben haben sie die im Jahre 2013 gesammelten 160 Unterschriften gegen das Bürgerzentrum mit Stadtteilbibliothek beigefügt. Zu den einzelnen Punkten ist aus städtebaulicher und bauplanungsrechtlicher Sicht Folgendes zu entgegnen:

Räumliche Enge

Der Baubereich zwischen den drei Hochhäusern, der für eine Nutzung als Bürgerzentrum angedacht ist, ist bereits heute mit einem Parkdeck bebaut, das dann abgerissen werden müsste. Im Bebauungsplan ist durch Baugrenzen für eine Neubebauung eine Baufläche ausgewiesen, die an das mittlere Hochhaus heranreicht und im Übrigen die Raumkanten und Baufluchten der vorhandenen Gebäude aufnimmt. Mit einer ebenfalls im Plan festgesetzten maximalen Wandhöhe von 4,50 m wird das Gebäudes gegenüber den Hochhäusern gerade in seiner Höhenentwicklung aber deutlich zurückbleiben und somit nach Einschätzung der Stadtplanung insgesamt nicht als räumliche Beengung empfunden werden. Die zusätzlich festgesetzte Dachbegrünung wird dieses eingeschossige Gebäude insbesondere beim Blick von oben als in die verbleibenden Grünflächen eingebunden erscheinen lassen.

Lärmbelästigung

Der Konflikt, dass die bestehenden Wohnungen durch das nun neu zugelassene erweiterte Nutzungsspektrum, insbesondere dem Bau eines Bürgerzentrums, durch Lärmimmissionen erheblich beeinträchtigt werden könnten, wurde während der Planaufstellung gutachterlich betrachtet. Unter Ziffer II. dieser Vorlage wurde bereits erläutert, dass durch Nebenbestimmungen in der späteren Baugenehmigung sichergestellt werden kann, dass die Wohnnutzung in ausrei-

chendem Maße geschützt wird. Bauplanungsrechtlich besteht deshalb keine Veranlassung die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung strenger zu fassen und die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in einem WA allgemein zulässige Nutzung für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zweck einzuschränken.

Parkplätze

Die Anwohner beklagen den Wegfall von KFZ-Stellplätzen, wenn ein Bürgerzentrum realisiert wird. Mit einem Abbruch des Parkdecks würden in der Tat dort 66 Stellplätze entfallen. Der Bebauungsplan lässt Stellplätze auf der überbaubaren Grundstücksfläche zu und weist zusätzlich 18 Stellplätze zwischen dem Baufeld und dem Gebäude Weinbrennerstr. 81 sowie 12 weitere Stellplätze im südöstlichen Planbereich aus. Er bietet damit ausreichend Möglichkeit Ersatzstellplätze zu schaffen. Die derzeitigen Überlegungen zum Bau des Bürgerzentrums sehen 36 Stellplätze in einer Tiefgarage vor, die von den Bewohnern genutzt werden können, da die erforderlichen Stellplätze für ein Bürgerzentrum am Entenfang nachgewiesen werden. Näheres wird im Baugenehmigungsverfahren zu betrachten sein. Ergänzend ist noch zu erwähnen, dass durch den geplanten Umbau der Weinbrennerstraße zusätzlich ca. 30 öffentliche Stellplätze geschaffen werden.

Baumbestand

Eine Bebauung unter vollständiger Ausnutzung der ausgewiesenen Baufläche würde die Beseitigung von Bäumen im Bereich der heutigen Parkierungsfläche nach sich ziehen. Die Planung sieht jedoch auch umfangreiche Ersatzpflanzungen auf den verbleibenden Freiflächen vor, die eine Einbindung des Baukörpers in die Grünflächen gewährleisten. Die sechzehn neuen Baumstandorte sind im Bebauungsplan festgesetzt. Zusätzlich ist im Bebauungsplan auch festgesetzt, dass das Flachdach des eingeschossigen Gebäudes zu begrünen ist.

Kinderspielplatz

Der im Plangebiet bereits vorhandene Kinderspielplatz wird nicht beseitigt, sondern er wird ertüchtigt und so sogar eine deutliche Aufwertung erfahren.

In der beiliegenden Synopse sind in Anlage 1 die Anregungen und Kritiken der Bürger einer Stellungnahme der Stadtplanung gegenübergestellt, auf die ergänzend verwiesen wird.

IV. Abschluss des Verfahrens

Im Rahmen des Satzungsbeschlusses sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Unter Berücksichtigung dieser vom Abwägungsgebot gezogenen Grenzen bewegen sich die vorgesehenen Regelungen zur künftigen städtebaulichen Entwicklung in einem Spektrum, in dem sich der Gemeinderat bei der Ausübung seines Planungsermessens bewegen kann, ohne dabei bestimmte Belange außer Verhältnis zu ihrem Gewicht und damit gegen den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit verstoßend zurückzusetzen.

Dem Gemeinderat kann nach all dem empfohlen werden, bei seiner Entscheidung den Wertungen der Verwaltung zu folgen und den Bebauungsplan nach Maßgabe des Planes vom 28. Februar 2014 in der Fassung vom 1. Dezember 2016 als Satzung zu beschließen. Die schriftlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, die Hinweise des Bebauungsplanes sowie die Begründung zum Bebauungsplan sind dieser Vorlage als Anlage beigefügt. Sie dienen zu-

sammen mit den Planteilen, die die zeichnerischen Regelungen enthalten, als Grundlage des zu fassenden Gemeinderatsbeschlusses.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat beschließt:

1. Die Anregungen zum Bebauungsplan bleiben unberücksichtigt, soweit diesen aus den in der Vorlage dargelegten Gründen nicht entsprochen werden kann.
2. Folgende

S a t z u n g **Bebauungsplan „Weinbrennerstraße 77 - 81 (Bürgerzentrum Mühlburg)“, Karlsruhe-Mühlburg**

Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe hat aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) und § 74 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Neufassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581) einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen den Bebauungsplan „Weinbrennerstraße 77 - 81 (Bürgerzentrum Mühlburg)“ zusammen mit den örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan enthält zeichnerische und schriftliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB). Gegenstand des Bebauungsplanes sind ferner örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Abs. 1 bis 5 in Verbindung mit § 74 Abs. 7 der Landesbauordnung (LBO), die als selbständige Satzung mit dem Bebauungsplan verbunden sind. Die Regelungen ergeben sich aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung sowie aus dem Textteil, jeweils vom 28.02.2014 in der Fassung vom 01.12.2016. Sie sind Bestandteil dieser Satzung. Dem Bebauungsplan ist ferner eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB mit Datum vom 01.12.2016. beigefügt.

Die Satzungen zu den planungsrechtlichen und den örtlichen Bauvorschriften (Bebauungsplan) treten mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO).

unmittelbar.