



BESCHLUSSVORLAGE	Vorlage Nr.:	2018/0332
	Verantwortlich:	Dez.6
Bebauungsplan „Oberreut-Waldlage, Änderung im Bereich Otto-Wels- und Rudolf-Breitscheid-Straße“, Karlsruhe-Oberreut Satzungsbeschluss gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB)		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	19.06.2018	1	x		

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)	
2.020.725 €					
Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung und sind in den Haushaltsplanungen noch zu berücksichtigen Kontierungsobjekt: Wählen Sie ein Element aus. Kontenart: 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. Erläuterungen zur Planung

Das ca. 1,74 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Oberreut und ist Teil der in den 1970er Jahren realisierten „Waldlage“, die sich durch ihre großvolumigen Wohnbaukörper, eingebettet in ein Netz aus weitläufigen Grünflächen und Wegen, auszeichnet. Der zu überplanende Bereich war bereits in der damaligen städtebaulichen Konzeption als Standort für ein Quartierszentrum vorgesehen. Er liegt an der Schnittstelle zur südlich angrenzenden Feldlage und den gegenüber befindlichen Schulzentren, die beide erst in späterer Zeit entwickelt wurden.

Aufgrund der derzeit unbefriedigenden städtebaulichen Situation wurde der Gedanke, dort ein neues Quartierszentrum zu entwickeln, wieder aufgegriffen. Grundlage war eine von der Volkswohnung im Jahre 2009 durchgeführte Mehrfachbeauftragung „Stadtteilzentrum Karlsruhe Oberreut“. Aufgrund zwischenzeitlich veränderter Rahmenbedingungen wurde im Sommer 2015 ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet, der die geplante Entwicklung in einen räumlichen Gesamtzusammenhang stellt. Neben neuen Wohn- und Gewerbenutzungen sollen ein vielfältiges Nahversorgungsangebot sowie unterschiedliche soziale Dienstleistungen und Einrichtungen mit generationsübergreifendem Charakter sich hier ansiedeln können. Dieser Rahmenplan wurde im Oktober 2015 vom Planungsausschuss als Grundlage zur weiteren Ausarbeitung eines Bebauungsplanentwurfes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss aus dem Jahre 2010 behält weiterhin seine Gültigkeit, so dass das „Karlsruher Innenentwicklungskonzept (KAI)“ hier keine Anwendung findet.

Wesentliche Teile des Plangebietes werden heute durch das ehemalige Quartierszentrum aus drei ein- bis zweigeschossigen Flachdachgebäuden und den südlich daran angrenzenden Parkplatz mit etwa 50 Stellplätzen eingenommen. Während nahezu alle bebauten Grundstücke im Plangebiet sich im Eigentum privater Dritter befinden, sind die Erschließungsstraßen sowie weite Teile der großen dreieckigen Grünfläche im Südosten des Plangebietes im Besitz der Stadt Karlsruhe und der bestehende große Parkplatz im Eigentum der Volkswohnung. Dies bietet Raum, um nach einem erforderlichen Umlegungsverfahren die städtebaulichen Ziele mit der Planung erreichen zu können, die darauf abzielen, dem teils leerstehenden, funktional und baustrukturell überkommenen Quartierszentrum ein neues Gesicht zu geben und neue städtebauliche Akzente zu setzen. Eine detaillierte Beschreibung des Planungskonzeptes kann Ziffer 4. der Begründung zum Bebauungsplan entnommen werden.

Die Planungskonzeption macht es allerdings erforderlich insbesondere im Teilbereich MI 4, dessen Grundstücke sich in Privatbesitz befinden, die bisher zulässigen Nutzungen sowohl von der Art als auch vom Maß der baulichen Nutzung anzupassen, was gerade durch die Wegeführung nördlich des MI 4 und die Schaffung einer durchgängigen öffentlichen Grünanlage zu einer Einschränkung der dortigen Bestandsnutzungen führt. Des Weiteren soll die Gebäudekante der bestehenden Bebauung östlich des MI 4 übernommen und weitergeführt werden. Dies ist insgesamt städtebaulich erforderlich, weil zu der Neuordnung der derzeitigen Wohn- und Betriebsbedürfnissen angemessenen Baukörpern auch die Schaffung entsprechend dimensionierter Grün- und Freiräume sowie die Stärkung vorhandener Wegeverbindungen gehört.

Der Bebauungsplan setzt auf den privaten Baugrundstücken entsprechend zugeschnittene Bauformen mit einem neuen Nutzungsmaß im Sinne einer adäquaten städtebaulichen Nachverdichtung fest. Er positioniert diese so, dass sie vorhandene Fluchten aufnehmen und zugleich attraktive Platz- und Wegeräume im öffentlichen Bereich ausbilden.

Ein wesentliches Element ist dabei die Stärkung der bestehenden Wegeachse nördlich der bestehenden Gebäuderiegel Rudolf-Breitscheid-Straße 8 a – 8 d bis 14 a – 14 d. Diese stellt bereits heute eine wichtige fußläufige Verbindung aus den Wohnblöcken im Westen der Rudolf-Breitscheid-Straße und im Süden der Albert-Braun-Straße zum Quartierszentrum und darüber

hinaus bis zur Stadtbahnhaltestelle „Albert-Braun-Straße“ und dem gegenüberliegenden Schulzentrum dar. Mit der angestrebten Revitalisierung des Quartierszentrums gewinnt ein wichtiger Zielpunkt der Achse nochmals deutlich an Attraktivität.

Die städtebauliche Planung sieht an dieser Stelle deshalb langfristig eine durchgängige Aufweitung der Wegeachse hin zu einer attraktiven Grünachse vor. Das neue Baufenster im MI 4 nimmt dazu die von Westen ankommende Nordflucht der vier Gebäuderiegel nördlich der Rudolf-Breitscheid-Straße auf und führt diese bis zum geplanten Kernbereich des Quartierszentrums im Umfeld des MI 2 und MI 3 weiter. Im MI 2 weichen die Baukörper dann nach Süden zurück und die Achse öffnet sich zu einem Platzgefüge, das sich zwischen der Kindertagesstätte im Norden, den beiden vorgesehenen Punkthäusern mit ihren ergänzenden sozialen und gastronomischen Nutzungen im Erdgeschoss und dem geplanten Nahversorger im MI 2 aufspannt.

Zur Sicherung der sich damit über mehr als 250 m erstreckenden Bauflucht wird an der Nordseite des neuen Baufensters im MI 4 eine Baulinie festgesetzt. Dies erfolgt vor dem Hintergrund, dass sich die dort befindlichen Grundstücke auf verschiedene Privateigentümer verteilen und eine Entwicklung der im Rahmenplan vorgesehenen durchgängigen Riegelbebauung ggf. auch durch verschiedene Bauherren erfolgen kann. Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass sich Abweichungen in der Gebäudetiefe aufgrund von individuellen, bauabschnittsweisen Planungen ausschließlich nach Süden in Richtung des MI 2 auswirken. Dies ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar, im Sinne einer Auflockerung der Gebäudefront gegenüber des voraussichtlich gleichförmigeren und ruhigeren Baukörpers des Nahversorgers sogar erwünscht.

Die Aufweitung der vorhandenen Wege- zur Grünachse wurde so geplant, dass sie nicht zwingend zur Realisierung der baulichen Entwicklungen im übrigen Plangebiet erforderlich ist. Auch die Bestandsgebäude im MI 4 können selbstverständlich weiter genutzt werden. Eine Realisierung der öffentlichen Grünfläche wird erst angestrebt, wenn auf den Grundstücken bauliche Veränderungen anstehen. Soweit die mit der Bebauungsplanänderung angestrebten Veränderungen zu Einschränkungen der bisher zulässigen Grundstücksnutzung führen, wird im Rahmen der erforderlichen Bodenordnung ein adäquater Ausgleich erzielt werden müssen. Allerdings gilt es hierbei zu bedenken, dass das Maß der baulichen Nutzung durch die größere Anzahl an zulässigen Geschossen deutlich erhöht wird. Bei einem kleineren, derzeit bebauten Grundstück wird das Baurecht zugunsten des öffentlichen Grünzugs bzw. Freiraums aber soweit eingeschränkt, dass hier eine Zuteilung an gleicher Stelle nicht mehr möglich sein dürfte. Seitens der Grundstückseigentümer gab es im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und Auslegung keine kritischen Äußerungen zur Planung, so dass davon ausgegangen werden konnte, dass diese die angestrebte städtebauliche Entwicklung ebenfalls mittragen wollen.

Darüber hinaus ist noch zu erwähnen, dass die Volkswohnung beabsichtigt, das Gebäude der Kindertageseinrichtung „Villa Regenbogen“ abubrechen und durch einen Neubau zu ersetzen, was die Planung ebenfalls berücksichtigt. Für die in diesem Fall erforderliche Verlegung der östlich davon gelegenen Gasdruckregelstation ist bereits außerhalb des Plangebiets ein geeigneter Standort etwas weiter nördlich der Otto-Wels-Straße gefunden worden.

Von der Art der baulichen Nutzung soll das Gebiet vollständig als Mischgebiet ausgewiesen werden, das sich in drei Teilgebiete mit unterschiedlichen Nutzungsspektren gliedert. Die Festsetzungen orientieren sich dabei an § 6 BauNVO. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sollen im gesamten Plangebiet wegen der von ihnen ausgehenden Beeinträchtigungen bzw. nachteiligen Wirkungen auf das Gebiet unzulässig sein.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Gebiet durch die Festsetzung der maximal überbaubaren Grundfläche, der maximal zulässigen Geschossfläche, der Höchstzahl der Vollgeschosse, der Wandhöhe als Höchstmaß und einer GRZ für Tiefgaragen geregelt. Dem Anliegen

des Planungsausschusses folgend wurde im Planverfahren durch nochmalige Erhöhungen der Geschossigkeiten versucht, weitere Geschossflächen für den Wohnungsbau zu generieren. Der derzeitige Planentwurf geht nach Einschätzung der Stadtplanung hier bis an die Grenzen der städtebaulichen Vertretbarkeit und macht es auch erforderlich die GRZ für Tiefgaragen auf bis zu 0,9 der Grundfläche zu erhöhen, um die für die Nutzung erforderlichen Stellplätze schaffen zu können. Gerade auch im MI 2 soll eine Bebauung ermöglicht werden, die die Obergrenzen des § 17 BauNVO mit einer oberirdischen Bebauung von bis zu 0,8 der Grundfläche deutlich überschreitet. Dies resultiert im Wesentlichen jedoch aus dem vorgesehenen Nahversorger und die für diese Nutzung erforderlichen Stellplätze. Um wirtschaftlich tragfähig zu sein, benötigt ein Nahversorger eine entsprechende Verkaufsfläche und auch eine Mindestanzahl an ebenerdigen Stellplätzen. Im Hinblick auf den Einzugsbereich und die Erreichbarkeit sowohl für den Kfz- als auch für den Fußverkehr ist der gewählte Standort für eine solche Nutzung besonders geeignet. Alternativstandorte sind weder im engeren noch im weiteren Umfeld verfügbar. Des Weiteren gilt es bezüglich der Obergrenzen der Baunutzungsverordnung zu sehen, dass diese bezogen auf das gesamte Plangebiet sowohl hinsichtlich der GRZ als auch der GFZ unterschritten werden.

Das Plangebiet ist besonders von den Verkehrslärmimmissionen, die von der Otto-Wels- und Rudolf-Breitscheid-Straße sowie der Straßenbahnlinie ausgehen, belastet. Bei freier Schallausbreitung wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete am Tage von 60 dB(A) bis ungefähr in die Hälfte des Plangebietes und in der Nacht der Orientierungswert von 50 dB(A) nahezu im gesamten Plangebiet überschritten. Die höchsten Beurteilungspegel treten an der Kreuzung Otto-Wels-Straße/Rudolf-Breitscheid-Straße auf und liegen bei 67 dB(A) am Tag und bei 60 dB(A) in der Nacht.

Durch die abschirmende Wirkung von Gebäudeteilen kann jedoch erreicht werden, dass in weiten Teilen des Plangebiets der maßgebliche Orientierungswert am Tag eingehalten wird. Lediglich an der Otto-Wels-Straße und dem östlichen Abschnitt der Planstraße kommt es zu Überschreitungen, die Lärmschutz erforderlich machen. Alle Gebäude im Plangebiet weisen aber auch mindestens eine Gebäudefassade auf, an der der Orientierungswert für Mischgebiete eingehalten bzw. deutlich unterschritten wird und selbst bei geringfügigen Überschreitungen dieses Orientierungswertes, sind Außenwohnbereichen mit einer guten Aufenthaltsqualität möglich.

Kritischer stellt sich die schalltechnische Situation in der Nachtzeit dar. Im MI 1 und MI 4 sowie an den abgeschirmten Gebäudefassaden im MI 2 kann eine Einhaltung des Orientierungswertes erreicht werden; an den übrigen Fassaden treten allerdings Überschreitungen des maßgeblichen Orientierungswertes auf. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind bei Beibehaltung der städtebaulichen Konzeption jedoch nicht umsetzbar und auch das Einhalten von Mindestabständen im Sinne des Trennungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG sind für diese Planung nicht zielführend. In der Folge werden im Bebauungsplanentwurf passive Schallschutzmaßnahmen an den betroffenen Gebäudefassaden festgesetzt.

Zum Schutz der außerhalb des Plangebiets liegenden Bestandsnutzungen vor möglichen Lärmemissionen durch die zugelassene gewerbliche Nutzung, insbesondere des Einzelhandels, wird es erforderlich auf Ein- und Ausfahrten an der Westseite des MI 2 und MI 4 zu verzichten. Unter diesen Maßgaben kommt das schalltechnische Gutachten zu dem Ergebnis, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm dann eingehalten werden können. Der Nachweis wird in Kenntnis der konkreten Planung im Baugenehmigungsverfahren zu führen sein.

Da ein bereits überplantes Gebiet mit diesem Bebauungsplan nur eine städtebauliche Neuorientierung erfahren soll, ist diese Planung nicht mit wesentlichen Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Auch artenschutzrechtliche Fragestellungen, die im Zuge eines Abbruchs oder einer Realisierung von Neubauvorhaben auftreten könnten, werden nach Einschätzung der Naturschutzbehörde auf der Ebene der Baugenehmigung zufriedenstellend gelöst werden können.

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

Die angestrebte städtebauliche Entwicklung wie auch die Größe und Lage des Plangebiets erfüllt die Vorgaben des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB und ermöglicht die Durchführung des Verfahrens unter erleichterten Voraussetzungen. Hierzu gehören im Wesentlichen der Verzicht auf den ansonsten nach § 2 a BauGB vorgeschriebenen Umweltbericht sowie die Umweltprüfung (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Das beschleunigte Bebauungsplanverfahren ermöglicht des Weiteren die erforderliche Anpassung des Flächennutzungsplanes. Der gültige Flächennutzungsplan (Stand 2010) des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe stellt den überplanten Bereich zum Teil als gemischte Baufläche sowie als Wohnbaufläche dar, während der Bebauungsplanentwurf im gesamten Geltungsbereich ein Mischgebiet vorsieht. Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist es jedoch möglich, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen, da mit einer Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung durch die Planung nicht zu rechnen ist.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit fand nach vorheriger Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Karlsruhe am 28. März 2017 im Jugend- und Gemeinschaftszentrum „Weiße Rose“, Otto-Wels-Str. 31, statt. Hier konnte sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informieren und sich zur Planung äußern. Hierbei setzten sich die Bürger und auch der Bürgerverein kritisch mit dem Stellplatzbedarf, den Abstandsflächen, der inneren Erschließung und Radwegführung sowie den späteren Nutzungsmöglichkeiten im Gebiet auseinander.

Darüber hinaus fand vom 10. Mai 2017 bis zum 30. Juni 2017 eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Im Rahmen dieser Trägerbeteiligung hatten sich verschiedene Träger geäußert, durchgreifende Einwendungen gegen das Vorhaben wurden nicht erhoben. Mit den zu diesem Verfahrensstand vorgetragenen Stellungnahmen hat sich der Gemeinderat anlässlich des Aufstellungs- und Auslegungsbeschlusses in seiner Sitzung am 23. Januar 2018 auseinandergesetzt. Ergänzend wird hierzu auf die Verwaltungsvorlage Nr. 2018/0004 zu TOP 6.1 der Gemeinderatssitzung vom 23. Januar 2017 verwiesen. Aufgrund des in dieser Sitzung gefassten Beschlusses wurde der Planentwurf nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung in der Zeit vom 5. März bis 6. April 2018 ausgelegt und auch den Trägern öffentlicher Belange wurde erneut Gelegenheit gegeben, zur Planung Stellung zu nehmen.

Während von der Öffentlichkeit im Rahmen der Auslegung keine Anregungen zur Planung vorgetragen wurden, gingen vom Nachbarschaftsverband Karlsruhe, Bundesamt für Infrastruktur Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, der Handwerkskammer, den Verkehrsbetrieben, der Industrie- und Handelskammer, den Stadtwerken und vom Landratsamt Karlsruhe nochmals Stellungnahmen zur Planung ein. Hierbei wurden jedoch keine Anregungen vorgetragen, die über die Stellungnahme in der ersten Trägeranhörung hinausgingen oder mit denen sich der Gemeinderat abwägend auseinandersetzen müsste. Lediglich seitens des im Landratsamt Karlsruhe angesiedelten Gesundheitsamts wurde neu vorgetragen, dass die Planung ausge-

rechnet im Bereich mit den höchsten Lärmbelastungen eine öffentliche Grünanlage mit Kinderspielbereich vor. Hier seien Lärmschutzmaßnahmen in Betracht zu ziehen.

Die Lärmbelastung in diesem Bereich ist aufgrund der Nähe zu den Verkehrsanlagen tatsächlich sehr hoch. Aus diesem Grunde wurde auch auf die an dieser Stelle ursprünglich vorgesehene Wohnnutzung verzichtet. Die nun vorgesehene Ausweisung als Grünanlage ist also gerade auf die Lärmimmissionsbelastung zurückzuführen, da davon ausgegangen werden kann, dass in Grünanlagen Menschen sich nur temporär aufhalten. Bei der ergänzenden Festsetzung als Spielplatz handelt es sich lediglich um eine Option, von der die Stadt Karlsruhe als Grundstückseigentümerin Gebrauch machen könnte, um im öffentlichen Raum ein Angebot für einen vorübergehenden Aufenthalt von Kindern zu schaffen. Bei der Planung eines Spielplatzes können dann - soweit erforderlich - geeignete Schallschutzmaßnahmen Berücksichtigung finden. Dies kann jedoch einem späteren Planungs- und Genehmigungsverfahren überlassen bleiben.

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange mit den Wertungen der Stadtplanung sind als **Anlage** beigelegt.

Erst Anfang Juni 2018, also kurz vor dem nun anstehenden Satzungsbeschluss, erhielt die Stadtplanung davon Kenntnis, dass ein Grundstückseigentümer in jüngerer Zeit umfangreiche Investitionen in seine Immobilie getätigt hat, um diese zu ertüchtigen. Ihm war die Bebauungsplanänderung nicht bekannt, so dass er erst durch die begonnene Bodenordnung hiervon erfahren hat. Dieses Grundstück liegt im Teilbereich MI 4, der wie unter I. dargelegt, Änderungen in der Grundstücksausnutzung vorsieht. Das Grundstück ist insofern betroffen, als es vom reinen Wohngebiet zu Mischgebiet und damit das Nutzungsspektrum erweitert wird. Außerdem wird die überbaubare Grundstücksfläche verkleinert, allerdings die zulässige Geschosshöhe von 2 auf 5 erhöht, was letztendlich zu einer höheren Grundstücksausnutzung führt. Es steht dem Grundstückseigentümer aber auch frei an den bisher genehmigten Nutzungen im Rahmen des Bestandsschutzes festzuhalten. Er hat im Übrigen auch bereits gegenüber der Stadtplanung auf der Grundlage einer noch vorzunehmenden Wertermittlung seines Grundstücks Verkaufsbereitschaft signalisiert. Weiterhin fordert er, das Bebauungsverfahren bis zu einer Einigung nicht weiterzuführen. Eine Aussetzung des Verfahrens erscheint angesichts der erforderlichen städtebaulichen Erneuerung des Plangebiets und dem weiten Verfahrensfortschritt nicht angemessen. Wie mit allen anderen betroffenen Grundstückseigentümern kann hier im Rahmen der bereits begonnenen Bodenordnung eine Einigung angestrebt werden. An den grundsätzlichen Planungszielen gerade in diesem Teilbereich des Plangebiets und deren Umsetzung sollte jedoch festgehalten werden.

III. Abschluss des Verfahrens

Dem Gemeinderat kann nach alldem empfohlen werden, den Wertungen der Verwaltung zu folgen und den Bebauungsplan nach Maßgabe des Planes vom 10. April 2017 in der Fassung vom 4. Januar 2018 als Satzung zu beschließen. Die schriftlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweise des Bebauungsplanes sowie die Begründung zum Bebauungsplan sind dieser Vorlage als Anlage beigelegt. Sie dienen zusammen mit dem Planteil, der die zeichnerischen Festsetzungen enthält, als Grundlage des zu fassenden Gemeinderatsbeschlusses.

Beschluss:

I. Antrag an den Gemeinderat :

Der Gemeinderat beschließt folgende

S a t z u n g**Bebauungsplan „Oberreut-Waldlage, Änderung im Bereich Otto-Wels- und Rudolf-Breitscheid-Straße“, Karlsruhe-Oberreut**

Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe hat aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634) und § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) jeweils einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen den Bebauungsplan „Oberreut-Waldlage, Änderung im Bereich Otto-Wels- und Rudolf-Breitscheid-Straße“, Karlsruhe-Oberreut, gemeinsam mit den örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan enthält zeichnerische und schriftliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB. Gegenstand des Bebauungsplanes sind zudem örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Abs. 1 bis 5 in Verbindung mit § 74 Abs. 7 LBO, die als selbstständige Satzung mit dem Bebauungsplan verbunden sind. Die Regelungen ergeben sich aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung sowie aus dem Textteil jeweils vom 10. April 2017 in der Fassung vom 4. Januar 2018 die Bestandteil dieser Satzung sind. Dem Bebauungsplan ist ferner eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

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