



Stadt Sinsheim

Stadtteil Waldangeloch

Bebauungsplan **"Hummelberg"**

Begründung

Entwurf vom 21.08.2014



Pröll-Miltner GmbH

Architekten-Ingenieure

Am Storrenacker 1 b | 76139 Karlsruhe
Telefon: 0721 96232-70 | Telefax 0721 96232-46
www.proell-miltner.de | info@proell-miltner.de

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	4
2	Lage und Größe des Plangebietes	4
3	Bestand	5
4	Städtebauliche Erläuterungen	6
4.1	Konzeption	6
4.2	Verkehrliche Erschließung	6
4.3	Technische Infrastruktur	7
5	Übergeordnete Planungen	7
5.1	Regionalplan	7
5.2	Flächennutzungsplan	8
6	Angrenzende und überplante Bebauungspläne	8
7	Schutzvorschriften und Restriktionen	8
7.1	Schutzgebiete	8
7.2	Denkmalschutz	9
7.3	Altlasten	9
8	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
8.1	Art der baulichen Nutzung	9
8.2	Maß der baulichen Nutzung	9
8.3	Nebenanlagen	10
8.4	Bauweise	10
8.5	Stellung der baulichen Anlagen	10
8.6	Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	10
8.7	Zahl der Wohnungen	10
8.8	Versorgungsanlagen und -leitungen	10
8.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
8.10	Pflanzgebote	11
8.11	Dem Plangebiet zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen	11
9	Örtliche Bauvorschriften	11
9.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	11
9.2	Dachform, Dachneigung, Dachdeckung	11
9.3	Dachaufbauten, Nebengiebel	12
9.4	Einfriedungen und Stützmauern	12
9.5	Aufschüttungen und Abgrabungen	12
9.6	Gestaltung der unbebauten Flächen	12
9.7	Müllbehälter	12
9.8	Zahl der Stellplätze	12
9.9	Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser	12

10	Umweltbericht	12
11	Städtebauliche Kenngrößen	13

Vorbemerkung

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Rechtsplan
- Textteil mit Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften
- Begründung mit Umweltbericht
- Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998
- Wasserhaushaltsgesetz (WG) vom 31.07.2009
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) vom 13.12.2005
- Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) vom 20.01.2005
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)
- Öffentliche Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Für Bebauungspläne ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Im Umweltbericht wird auch die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG behandelt. Weitergehend sind die Vorschriften zum europäischen Habitatschutz Natura 2000 sowie zum Artenschutz zu beachten.

Der Umweltbericht wird im Zuge des weiteren Verfahrens ergänzt.

Begründung

1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Trotz eines leichten Rückganges der Bewohnerzahlen in den letzten Jahren besteht in der Stadt Sinsheim weiterhin eine erhebliche Nachfrage nach Wohnbauplätzen. Es ist Bestreben der Stadt, entsprechende Baugebiete nicht nur im Hauptort sondern auch in den Teilorten zu entwickeln, um auch dort den örtlichen Bedarf zu decken.

Der seit 1972 zu Sinsheim gehörige Teilort Waldangelloch befindet sich ca. sechs Kilometer südwestlich des Hauptortes in einer reizvollen Lage im Kraichgau. Nachdem die historische Entwicklung des Ortes insbesondere entlang des Talraumes des Waldangelbaches verlief, welche den Ort von Nordwest nach Südost durchfließt, wurden in den letzten Jahrzehnten an den Hanglagen neue Wohngebiete ausgewiesen. Das neueste Baugebiet „Hessig/Rauchäcker/Im Triangel“ entstand südwestlich des Ortskerns und ist inzwischen nahezu vollumfänglich bebaut.

Zur Deckung der weitergehenden Nachfrage soll die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche „Hummelberg“ entwickelt werden. Zur Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, für den der Gemeinderat bereits 2005 den Aufstellungsbeschluss gefasst hat. Entstehen soll ein Wohngebiet vornehmlich für eine kleinteilige Bebauung durch Einfamilien- und Doppelhäuser und der ländlichen Lage des Ortes entsprechenden Grundstücksgrößen.

2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet beinhaltet vollumfänglich die Flurstücke 3978, 3979, 3980, 3981, 3982, 3983, 3984, 3986, 3987, 3988, 3989, 4026, 4027, 4028 sowie teilumfänglich die Flurstücke 3856, 3975, 3976, 3977, 3985, 3990, 4005, 4032 und 4033.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,38 ha.

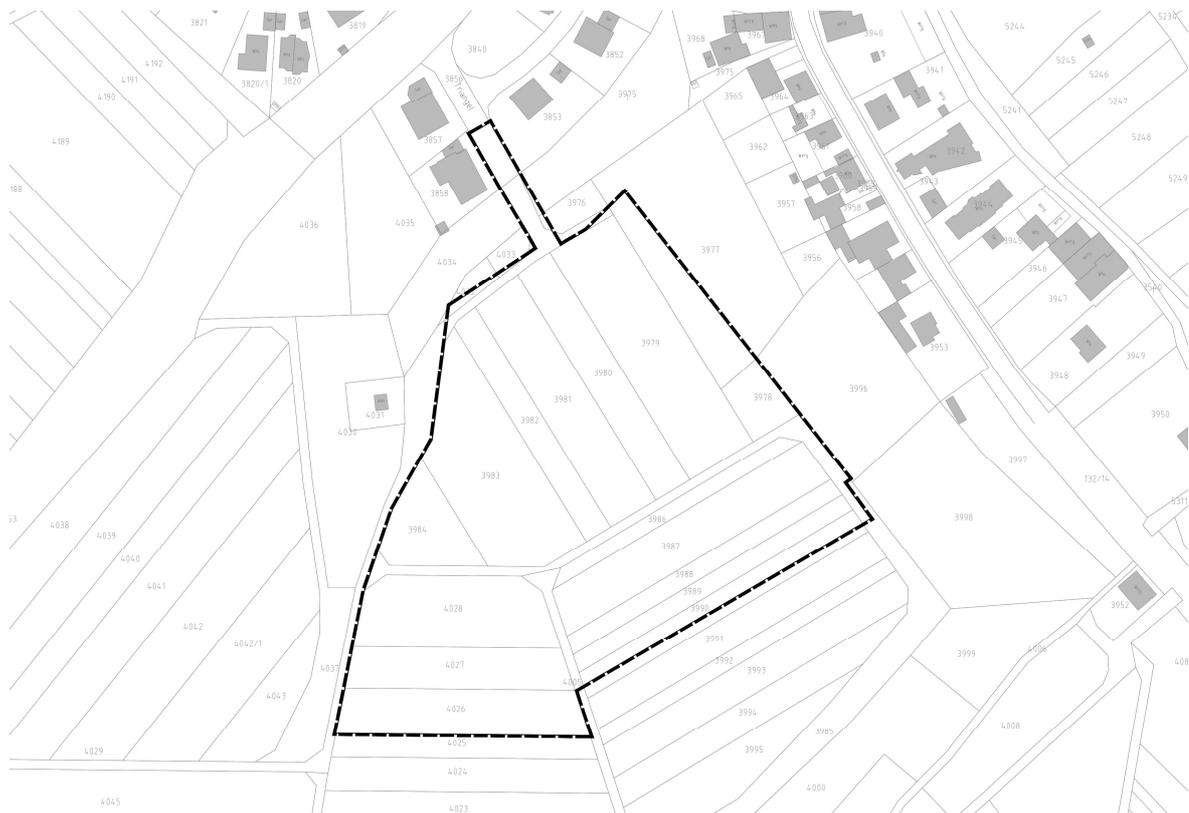


Bild 1: Geltungsbereich, freier Maßstab

3 Bestand

Das Plangebiet befindet sich südwestlich des Ortskerns von Waldangeloch und erstreckt sich vom bestehenden Baugebiet „Rauchäcker“ im Norden bis zur steil abfallenden Kante des Bettelberges nach Süden. Im Osten begrenzt eine ebenfalls steile Geländekante zum Ortskern das Plangebiet, im Westen erfolgt dies durch ein als Biotop geschütztes Feldgehölz.

Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von ca. 210 bis 230 m+NN (Ortskern ca. 200 m+NN). Das Gebiet weist eine ausgeprägte Topografie auf und fällt von West nach Ost zunehmend ab. Gleichzeitig besteht eine Geländeneigung nach Süden.

Derzeit werden die Flächen vollumfänglich landwirtschaftlich als Acker oder Grünland genutzt. Die Erschließung der Flächen ist über die Straße Am Triangel sowie über Feldwege gesichert. Angrenzend bestehen im Westen, Süden und Osten weitere Landwirtschaftsflächen an teilweise deutlichen Hanglagen. Im Norden besteht die Bebauung des Wohngebietes.



Bild 2: Luftbild mit Geltungsbereich, freier Maßstab



Bild 3: Blick vom Plangebiet nach Osten Richtung Ortskern

4 Städtebauliche Erläuterungen

4.1 Konzeption

Dem Bebauungsplan liegt eine städtebauliche Konzeption zur Entwicklung des Gebietes zugrunde. Mit dem Plangebiet sollen in sinngemäßer Fortsetzung des Baugebietes „Rauchäcker“ insbesondere Baugrundstücke für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser zur Verfügung gestellt werden. Aufgrund der ländlichen Lage des Ortsteils werden Grundstücksgrößen ab 400 bis 600 m² als angemessen angesehen, womit die gewünschte aufgelockerte Bauweise gewährleistet wird. Im Norden ist die Anlage eines Spielplatzes für das Gebiet vorgesehen, optional kann diese Fläche in ein weiteres Baugrundstück umgewandelt werden.



Bild 4: Städtebauliche Konzeption, freier Maßstab

4.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Haupterschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Klingenstrasse, welche von der als Ortsdurchfahrt fungierende Eichelberger Straße abzweigt. Über die Straße Im Triangel wird das Plangebiet an das bestehende Straßennetz angebunden. Die Straßen besitzen wie auch der Mikrokreisverkehr in das Wohngebiet Rauchäcker einen ausreichenden Ausbaustandard, um die zusätzlichen vergleichsweise geringen zusätzlichen Verkehrsmengen aus dem Plangebiet aufnehmen zu können.

Die interne Erschließung erfolgt über eine Ringstraße mit 6 m Breite sowie kurzen abweigenden Stichen, welche auch die zukünftige Erreichbarkeit der angrenzenden Landwirtschaftsflächen sichern.

Da im Plangebiet ausschließlich mit Anliegerverkehr zu rechnen ist, wird auf die Ausbildung von separaten Gehwegen verzichtet. Die Straßenverkehrsflächen werden als verkehrsberuhigte Mischflächen ausgestaltet und dienen damit allen Verkehrsteilnehmern gleichermaßen.

Waldangelloch ist über die Buslinie 761 an Sinsheim angebunden. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich am Rathaus.

4.3 Technische Infrastruktur

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt durch Erweiterung der bestehenden Kanalisation. An einen bestehenden Schacht im Triangel wird die neue Kanalisation des Gebietes angebunden. Da der Anschlusskanal Mischsystem entwässert, ist die Entwässerung des Plangebietes ebenfalls im Mischsystem vorgesehen. Zur Entlastung der Kanalisation ist anfallendes Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken zu versickern. Weiterhin ist auf jedem Grundstück eine Zisterne mit ausreichend dimensioniertem Retentionsvolumen zur Rückhaltung des anfallenden Dachflächenwassers vorzusehen.

Die Wasserversorgung erfolgt ebenfalls durch Erweiterung des bestehenden Netzes. Aufgrund der Höhenlage des Plangebietes kann es dabei in Teilbereichen zu Druckproblemen in der Wasserversorgung kommen. Die Löschwasserversorgung ist jedoch gesichert, da im Umkreis von 300 m Hydranten mit ausreichend Wasserdruck zur Verfügung stehen. Zur privaten Wasserversorgung kann die Notwendigkeit von Druckerhöhungsanlagen im südwestlichen Planabschnitt nicht ausgeschlossen werden.

5 Übergeordnete Planungen

5.1 Regionalplan

Das Plangebiet ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als geplante Wohnbaufläche enthalten. Im Süden und Westen wird das Gebiet umschlossen von einem regionalen Grünzug sowie einem Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. Beide Gebiete werden durch die Planung jedoch nicht beeinträchtigt.

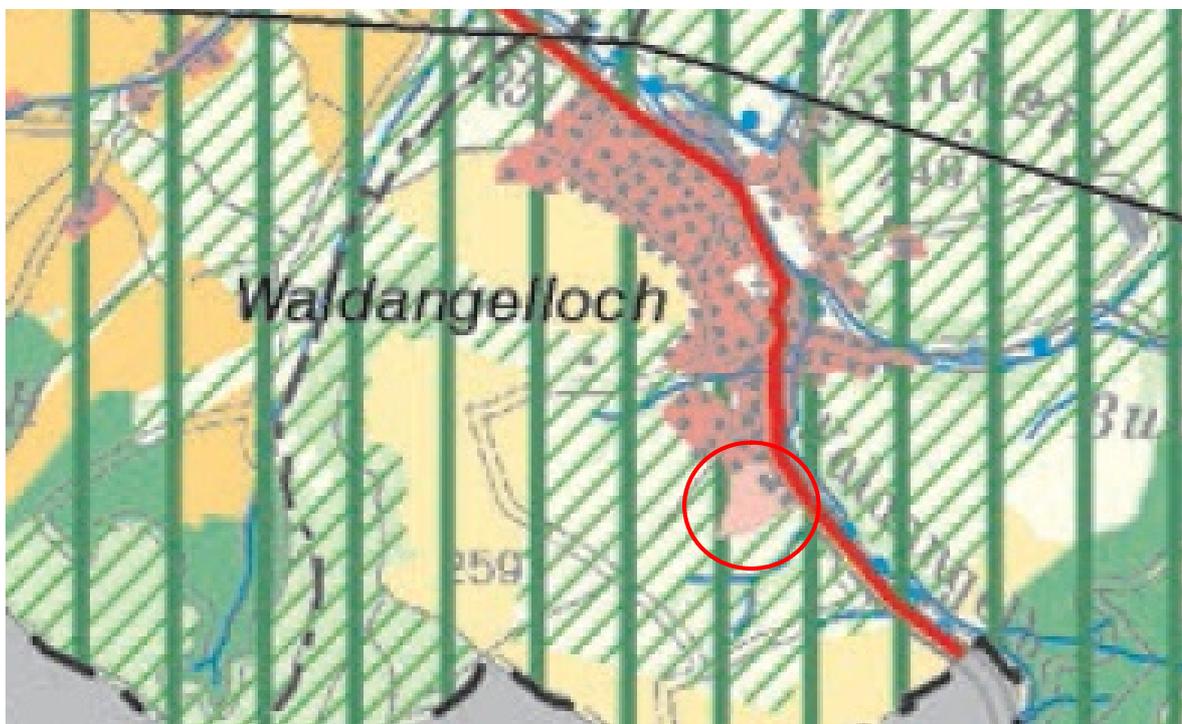


Bild 5: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (Vorlage zur Genehmigung), freier Maßstab

5.2 Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche enthalten. Der Bebauungsplan ist damit aus dem FNP entwickelt und bedarf keiner Genehmigung.

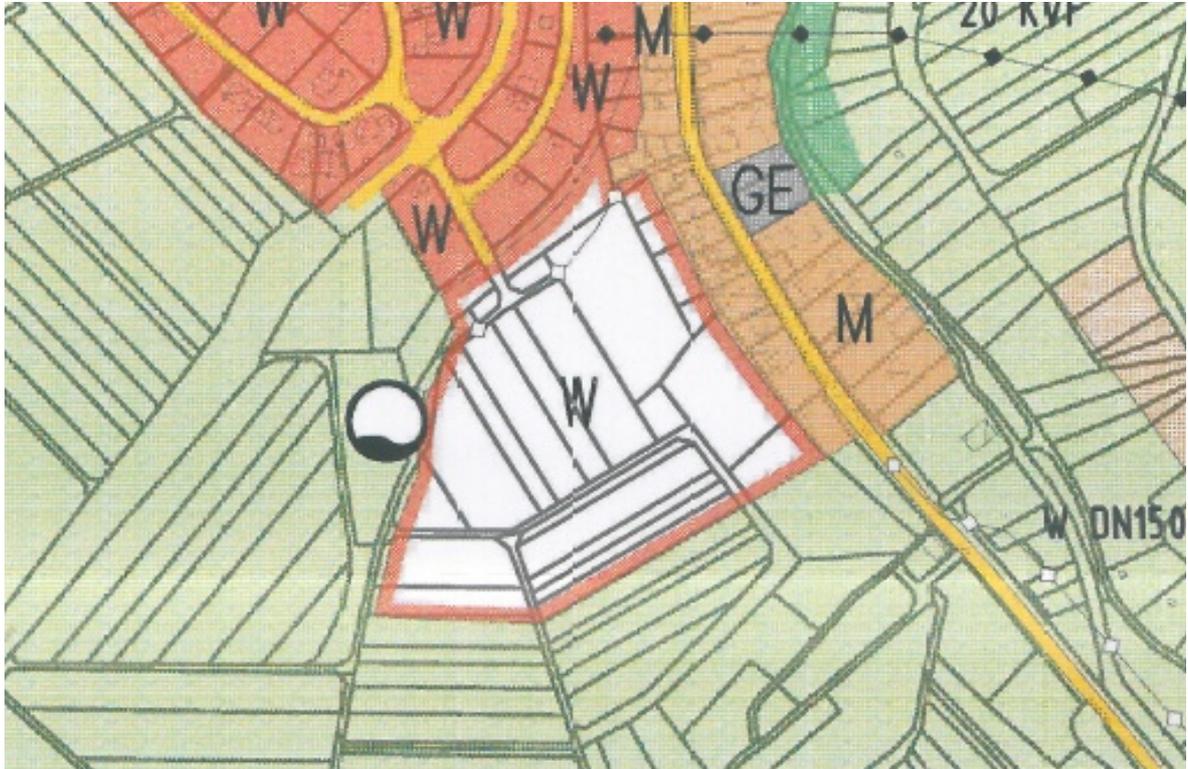


Bild 6: Flächennutzungsplan 2006 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim

6 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Das Plangebiet grenzt im Norden an den rechtsgültigen Bebauungsplan „Hessig – Rauchäcker – Triangel“. Festgesetzt ist ein Reines Wohngebiet.

7 Schutzvorschriften und Restriktionen

7.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

Folgende gesetzlich geschützten Biotopflächen grenzen an das Plangebiet an bzw. überschneiden sich gerinfügig mit dem Plangebiet:

- Biotopnummer 167182260725,
Feldgehölze südlich Waldangelloch – Hummelberg, Fläche 0,14 ha.
- Biotopnummer 167182260724,
Hohlweg südlich Waldangelloch – Staig, Fläche 0,05 ha.
- Biotopnummer 167182260723,
Gehölze südlich Waldangelloch – Staig, Fläche 0,18 ha.
- Biotopnummer 167182260771,
Gehölze südlich Waldangelloch - Rote Klinge, Schäfersrain, Fläche 1,89 ha.

7.2 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

7.3 Altlasten

Altlasten oder Altlastverdachtsflächen sind weder innerhalb des Geltungsbereiches noch außerhalb angrenzend bekannt.

8 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung soll das Plangebiet zu einem innerörtlichen Wohngebiet mit einer kleinteiligen Bebauung entwickelt werden. Vom Wohnen abweichende Nutzungen sollen nur in dem Umfang zugelassen werden, dass eine Beeinträchtigung des Wohnens ausgeschlossen ist. Gleichzeitig soll das Baugebiet modernen Nutzungsansprüchen gerecht werden.

Aus diesen Gründen wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauGB festgesetzt, welches neben dem Wohnen auch andere verträgliche Nutzungen zulässt. Zur Stärkung der Wohnfunktion wird der Katalog der zulässigen Nutzungen jedoch eingeschränkt.

Von der Zulässigkeit gänzlich ausgenommen sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Verwaltungen, welche ein hohes Störpotenzial aufweisen können und sich zudem städtebaulich nur schwer integrieren lassen. Nur ausnahmsweise zulässig sind Schankwirtschaften, Gewerbebetriebe sowie Beherbergungsbetriebe. Auch diese Nutzungen können Beeinträchtigungen hervorrufen und sollen daher im Einzelfall geprüft werden.

Aufgrund teilweise abweichender Festsetzungen ist das Allgemeine Wohngebiet in zwei Teilbereiche WA 1 und 2 unterteilt. Der Katalog der zulässigen Nutzungen ist jedoch in allen Teilbereichen identisch.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird allgemein eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Der gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung maximal zulässige Wert für Allgemeine Wohngebiete wird somit um 0,1 unterschritten. Dies resultiert aus den vergleichsweise großen Grundstücken, die entsprechend zu einem hohen absoluten Versiegelungsgrad führen würden. Mit dem gewählten Wert wird einerseits eine effiziente Ausnutzung der Baugrundstücke ermöglicht, andererseits wird die Gebäudegröße sowie die Versiegelung auf ein verträgliches Maß begrenzt.

Die Grundflächenzahl darf gemäß § 19 BauNVO um 50 % mit Nebenanlagen, Garagen, Zufahren u.ä. überschritten werden. Somit dürfen die Baugrundstücke absolut zu 45 % versiegelt werden. 55 % sind als unversiegelte Fläche auszugestalten.

Zur Begrenzung der Gebäudekubatur auf ein ortsverträgliches Maß wird die Zahl der Vollgeschosse sowie die Außenwand- und Firsthöhe begrenzt. Zugelassen werden allgemein Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen. Dies kann in Abhängigkeit der zulässigen Gebäudehöhen in Form von zwei „Normalgeschossen“ oder mit einem Normalgeschoss sowie einem Dachgeschoss erfolgen. Aufgrund der bewegten Topografie wird bezüglich der zulässigen Höhen eine Staffelung vorgenommen. Der östliche Rand des Plangebietes besitzt eine steile Hanglage und ist vom Ortskern einsehbar. In diesem Bereich wird die Außenwandhöhe auf 4,50 m, die Firsthöhe auf 8,0 m begrenzt. In den westlich anschließenden Bereichen verringert sich die Geländeneigung, zudem ist die Einsehbarkeit nicht mehr gegeben. Hier werden eine Außenwandhöhe von 6,0 m sowie eine Firsthöhe von 9,0 m festgesetzt.

Aufgrund der Topografie und der damit verbundenen zwangsläufigen Notwendigkeit zu Geländeanpassungen eignen sich die bestehenden Geländehöhen nur bedingt als Bezugsmaß für die Außenwand- und Firsthöhe. Aus diesem Grund dient die Straße, von der die Erschließung des jeweiligen Grundstückes erfolgt auf Höhe der Gebäudemitte als Bezugsmaß.

8.3 Nebenanlagen

In unangemessener Zahl und Kubatur können Nebenanlagen zu einer erheblichen optischen Beeinträchtigung des Baugebietes führen. Aus diesem Grund sind Nebenanlagen gemäß § 14 der Baunutzungsverordnung außerhalb der Baugrenzen nur bis zu einer Gebäudekubatur von 40 m³ zulässig. Damit können typische Nebenanlagen wie Gartenhäuser, Fahrradabstellüberdachungen o.ä. in angemessener Größe vorgesehen und flexibel auf den Grundstücken errichtet werden.

8.4 Bauweise

Die städtebauliche Konzeption sieht eine bewusst kleinteilige Bebauung. Aus diesem Grund wird allgemein eine offene Bauweise festgesetzt. Diese wird weitergehend eingeschränkt durch die ausschließliche Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern. Dabei darf die Gebäudelänge von Einzelhäusern 15 m, von Doppelhäusern 18 m nicht überschreiten, um die Verträglichkeit der Bebauung zu gewährleisten.

8.5 Stellung der baulichen Anlagen

Für große Teile des Plangebietes wird keine Ausrichtung der Gebäude vorgegeben. Lediglich am vom Ortskern einsehbaren östlichen Rand wird eine traufständige Bauweise festgesetzt, um die Gebäudekubatur optisch zu begrenzen.

8.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

Im Bebauungsplan sind Flächen für Garagen und Stellplätze nicht explizit festgesetzt. Um den Bauherren eine möglichst große Flexibilität bei der Ausnutzung Ihrer Grundstücke einzuräumen, sind sie auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zum Schutz des Straßenbildes ist mit senkrecht zur Erschließungsstraße aufgestellten Garagen ein Abstand von 5 m zur Straße einzuhalten. Die dadurch entstehende Zufahrt kann als zusätzlicher Stellplatz genutzt werden. Waagrecht zur Straße aufgestellte Garagen müssen einen Mindestabstand von 1 m einhalten. Dieser Abstandsstreifen ist zu begrünen. Für offene Stellplätze und Carports werden keine Mindestabstände zu Straßen festgesetzt.

Zur Begrenzung des Versiegelungsgrades sind offene Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Dies kann in Form von Rasengittersteinen, Fugenpflaster o.ä. erfolgen.

8.7 Zahl der Wohnungen

Durch die städtebauliche Zielsetzung einer kleinteiligen aufgelockerten Bebauung ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern an diesem Standort nicht gewünscht. Aus diesem Grund wird die Zahl der Wohnungen für Einzel- und Doppelhaushälften auf zwei begrenzt.

8.8 Versorgungsanlagen und -leitungen

Die oberirdische Führung von Versorgungs- oder Telekommunikationsleitungen führt zu einer erheblichen optischen Beeinträchtigung des Ortsbildes und ist aus diesem Grund unzulässig.

8.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz von Fledermäusen und Insekten sind zur Beleuchtung der Straßen Leuchtmittel mit geringer Lockwirkung zu verwenden. Im Bereich des Hohlweges entlang des Feldgehölzes im Norden bzw. Westen des Plangebietes dürfen gemäß artenschutzrechtlicher Untersuchung keine Beleuchtungen vorgesehen werden.

8.10 Pflanzgebote

Das Plangebiet soll den Charakter eines durchgrüntes Wohnquartiers erhalten. Um diese Zielsetzung zu unterstützen, sind entlang der Erschließungsstraße Baumpflanzungen festgesetzt. Anzupflanzen sind dabei gebietsheimische, standortgerechte Laubbäume. Weitergehend ist je Baugrundstück die Anpflanzung eines zusätzlichen Laub- oder Obstbaumes im rückwärtigen Grundstücksteil vorgegeben.

Eine Pflanzenliste mit geeigneten Bäumen und Sträuchern ist im Bebauungsplan enthalten.

8.11 Dem Plangebiet zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

9 Örtliche Bauvorschriften

9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Das Plangebiet befindet sich auf einer Anhöhe in Angrenzung zum Ortskern sowie zum Landschaftsraum und besitzt damit eine gewisse Fernwirkung. Aus diesem Grund werden an die Gestaltung von baulichen Anlagen besondere Anforderungen gestellt.

9.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung

In Anlehnung an den angrenzenden Bebauungsplan „Hessig-Rauchäcker-Triangel“ werden im Plangebiet gleichseitig geneigte Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer oder versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung zugelassen. Mit Ausnahme des östlichen Plangebietsrand sind zusätzlich Pultdächer zugelassen.

Zur Sicherung einer einheitlichen Gestaltung sind Doppelhäuser mit einer vorgegebenen Dachform und -neigung zu errichten. Hiervon kann jedoch abgewichen werden, wenn die Einheitlichkeit auf andere Wege gesichert wird.

Bezüglich der Dachdeckung erfolgt eine Beschränkung auf die in der näheren Umgebung üblichen Farbtöne rot, braun oder grau. Verglasungen (z.B. für Wintergärten) und Metalldeckungen sind in untergeordnetem Maß ebenfalls zulässig. Dächer unter 20 Grad Dachneigung dürfen auch vollständig mit Metalldeckungen vorgesehen werden. Zum Schutz des Grundwassers sind dabei unbeschichtete Metalldeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei nicht zulässig.

Aus ökologischen Gründen sind Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sowie Dachbegrünungen allgemein zulässig.

Dächer von Garagen, Nebenanlagen oder untergeordneten Bauteilen dürfen auch mit Flachdächern vorgesehen werden. Die Dächer sind - sofern nicht als Terrasse o.ä. genutzt - aus ökologischen Gründen mindestens extensiv zu begrünen.

9.3 Dachaufbauten, Nebengiebel

Zur Wahrung des Ortsbildes werden Dachaufbauten und Nebengiebel in ihrer Ausbildung und Gestaltung eingeschränkt.

9.4 Einfriedungen und Stützmauern

Massive Einfriedungen wirken im Straßenbild abschirmend und sind daher unerwünscht. Aus diesem Grund werden Einfriedungen hinsichtlich ihrer Höhe und Ausbildung eingeschränkt. Zwischen den Grundstücken erfolgt keine Beschränkung der Höhe, das Nachbarschaftsrecht Baden-Württemberg ist jedoch zu beachten. Die Anpflanzung von Thuja-Hecken ist aus ökologischen Gründen allgemein unzulässig.

Aufgrund der Topografie sind Stützmauern zur Abfangung des Geländes im Einzelfall unumgänglich. Stützmauern sind zur Wahrung des Ortsbildes als Gabionen oder aus Naturstein anzulegen.

9.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufgrund der bewegten Topografie ist von notwendigen Veränderungen der Geländeoberfläche auszugehen. Daher sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zur verfahrensfreien Höhe von 2,0 m zulässig.

9.6 Gestaltung der unbebauten Flächen

Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung eines durchgrüntes Wohnquartiers wie auch aus ökologischen Gründen sind Freiflächen gärtnerisch anzulegen. Die Pflanzenliste zum Bebauungsplan ist dabei zu beachten.

9.7 Müllbehälter

Zur Wahrung des Straßenbildes sind Standorte für Müllbehälter im jeweiligen Gebäude oder in separaten Einhausungen vorzusehen.

9.8 Zahl der Stellplätze

Die öffentlichen Erschließungsstraßen werden in der Form dimensioniert, dass die Anlage einzelner öffentlicher Stellplätze möglich ist. Eine übermäßige Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Straßenraum führt dagegen zu einer erheblichen optischen Beeinträchtigung, hemmt den Verkehrsfluss und kann die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. Aus diesem Grund sind auf den jeweiligen Grundstücken in ausreichendem Maß Stellplätze anzulegen.

9.9 Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser

Das Plangebiet kann aus technischen Gründen nur im Mischsystem entwässert werden. Daher ist die Kanalisation soweit als möglich zu entlasten. Aus diesem Grund ist anfallendes Oberflächenwasser auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern oder in ausreichend dimensionierten Zisternen zu sammeln und gedrosselt an die Kanalisation abzugeben. Die Zisternen können gleichzeitig der Gewinnung von Brauchwasser dienen.

10 Umweltbericht

Der Umweltbericht wird derzeit durch das Büro BIOPLAN, Heidelberg erstellt und im weiteren Verfahren als Anlage zur Begründung ergänzt.

11 Städtebauliche Kenngrößen

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	2,38 ha	100,0 %
Bauflächen	1,96 ha	82,4 %
Öffentliche Grünflächen	0,05 ha	2,1 %
Verkehrsfläche	0,37 ha	15,5 %