



Stadt Sinsheim

Stadtteil Waldangeloch

Bebauungsplan **"Hummelberg"**

Begründung

Entwurf vom 01.06.2015



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.....	8
	5.1 Regionalplan	8
	5.2 Flächennutzungsplan.....	8
6	Angrenzende und überplante Bebauungspläne.....	9
7	Schutzvorschriften und Restriktionen	9
	7.1 Schutzgebiete	9
	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.....	10
	8.3 Nebenanlagen	10
	8.4 Bauweise.....	11
	8.5 Stellung der baulichen Anlagen	11
	8.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports).....	11
	8.7 Zahl der Wohnungen.....	11
	8.8 Versorgungsanlagen und -leitungen.....	11
	8.9 Grünflächen	11
	8.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	12
	8.11 Pflanzgebote	12
	8.12 Pflanzbindung	12
	8.13 Dem Plangebiet zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen	12
9	Örtliche Bauvorschriften.....	12
	9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	12
	9.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung.....	13
	9.3 Dachaufbauten, Nebengiebel	13
	9.4 Einfriedungen und Stützmauern	13
	9.5 Aufschüttungen und Abgrabungen.....	13
	9.6 Gestaltung der unbebauten Flächen	13
	9.7 Müllbehälter	14

9.8	Zahl der Stellplätze	14
9.9	Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser	14
10	Umweltbericht	14
11	Städtebauliche Kenngrößen	14

Abbildungsverzeichnis

Bild 1:	Geltungsbereich, freier Maßstab	4
Bild 2:	Luftbild mit Geltungsbereich, freier Maßstab	5
Bild 3:	Blick vom Plangebiet nach Osten Richtung Ortskern.....	5
Bild 4:	Städtebauliche Konzeption, freier Maßstab	6
Bild 5:	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, freier Maßstab	8
Bild 6:	Flächennutzungsplan 2006 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim	8

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:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2012 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2013 (GBl. S. 389, 440)
- Naturschutzgesetz (NatSchG) in der Fassung vom 13.12.2005 (GBl. S. 745), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2013 (GBl. S. 449, 471)
- Wassergesetz (WG) in der Fassung vom 03.12.2013 (GBl. S. 389).
- Landesbodenschutz- und -altlastengesetz (LBodSchAG) in der Fassung vom 14.12.2004 (GBl. S. 908), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. S. 809, 815)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

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 ist als gesonderter Teil der Begründung dem Bebauungsplan beigelegt.

1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Trotz des nur noch leichten Anstiegs 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 und diese als attraktiven Wohnorte zu sichern.

Der seit 1972 zu Sinsheim gehörige Stadtteil 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, welcher den Ort von Nordwest nach Südost durchfließt, wurden in den letzten Jahrzehnten an den Hanglagen neue Wohngebiete ausgewiesen. In neuerer Zeit wurde dabei das Baugebiet „Hessig/ Rauchacker/ Im Triangel“ entwickelt.

Zwar bestehen in den bestehenden Wohngebieten von Waldangelloch noch einige Baulücken, diese befinden sich jedoch vollumfänglich in Privatbesitz. Die Bereitschaft der jetzigen Eigentümer, diese Grundstücke zu veräußern ist dabei gering ausgeprägt, so dass die Stadt in Waldangelloch Interessenten derzeit keine Baugrundstücke anbieten kann.

Zur Deckung der Nachfrage soll die im Flächennutzungsplan bereits ausgewiesene Wohnbaufläche „Hummelberg“ im Süden von Waldangelloch im Anschluss an das Baugebiet „Rauchacker“ entwickelt werden. Für den dafür erforderlichen Bebauungsplan hat der Gemeinderat bereits 2005 den Aufstellungsbeschluss gefasst. 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 teilweise 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 Waldangelloch 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. 190 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 „Rauchacker“ 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.



4.3 Technische Infrastruktur

Entwässerung

Das Plangebiet befindet sich in einer Höhenlage südwestlich des Ortskerns. Die bestehenden nahegelegenen Baugebiete werden im Mischsystem entwässert, das nächste als Vorfluter geeignete Gewässer wäre der Waldangelbach, der sich jedoch in erheblicher Entfernung zum Plangebiet befindet. Zwar besagt § 55 Abs. 2 WHG, dass Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder in eine Regenwasserkanalisation geleitet werden soll. Hierbei handelt es sich jedoch um eine „Soll-Vorschrift“, die dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz unterstellt ist. Im vorliegenden Fall würde eine Entwässerung im Trennsystem zu einer erheblichen Steigerung der Erschließungskosten führen, so dass eine Vermarktung der Grundstücke nicht mehr möglich wäre. Aus diesem Grund wird auf eine solche Entwässerung verzichtet und stattdessen eine Entwässerung im Mischsystem vorgesehen.

Im Generalentwässerungsplan ist das Plangebiet bereits im Mischsystem enthalten. Derzeit werden die Berechnungen aktualisiert, es kann jedoch weiterhin von ausreichenden Kapazitäten der Kanalisation ausgegangen werden.

Die im Plangebiet vorkommenden bindigen Böden besitzen eine nur geringe Wasserdurchlässigkeit, daher ist eine Versickerung von Oberflächenwasser in nur geringem Umfang möglich. Die Anlage von Versickerungsmulden o. ä. ist daher nicht vorgesehen. Oberflächenwasser ist daher in die Mischwasserkanalisation abzuführen.

Nach einer Berechnung des Ingenieurbüros Willaredt, Sinsheim, kann die Mischwasserkanalisation aufgrund der ausgeprägten Topografie trotz der o. g. Umstände mit dem Mindestdurchmesser DN 300 ausgeführt werden. Lediglich im Anschluss an die bestehende Kanalisation im Triangel soll eine Aufweitung auf DN 600 erfolgen, um einen Überstau bei Starkregenereignissen zu verhindern. Auswirkungen auf das Ortsnetz sind hierdurch nicht zu erwarten.

Zur Schaffung eines zusätzlichen Puffers wird zur Entlastung der Kanalisation im Bebauungsplan die Anlage von Regenwasserzisternen festgesetzt, welche - neben der Sammlung von Brauchwasser - auch ein Retentionsvolumen von 2 m³ je 100 m² versiegelter Fläche sowie einen Drosselabfluss in das öffentliche Kanalnetz von maximal 0,5 l/s aufweisen müssen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Erweiterung des bestehenden Netzes. Da aufgrund der Höhenlage des Plangebietes Druckabfälle unter die Mindestwerte der DVGW-Regelwerke nicht ausgeschlossen werden können, wurde das Büro RBS Wave, Stuttgart mit einer gutachterlichen Überprüfung beauftragt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Ruhedrucke nach DVGW-Arbeitsblatt 400-1 für eine Bebauung im EG und 1. OG in weiten Teilen des Plangebietes ausreichend sind. Lediglich in den höchsten Bereichen ist der Ruhedruck nur für eine eingeschossige Bauweise ausreichend. In diesem Bereich wird der Einbau von privaten Druckerhöhungsanlagen empfohlen.

Bezüglich der Löschwasserversorgung stellt das Gutachten fest, dass auch nach Umsetzung des Baugebietes der Grundschutz gemäß DVGW-Arbeitsblatt 405 mit 48 m³/h gewährleistet ist. Da das geplante Wohngebiet kein erhöhtes Sach- und Personenrisiko aufweist, ist dieser Grundschutz als ausreichend anzusehen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung kann durch die Erweiterung des bestehenden Netzes gewährleistet werden. Bei Bedarf ist die Errichtung einer zusätzlichen Trafostation erforderlich.

Kabel

Eine Verkabelung des Plangebietes ist nach derzeitigem Stand nicht vorgesehen.

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, freier Maßstab

5.2 Flächennutzungsplan

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

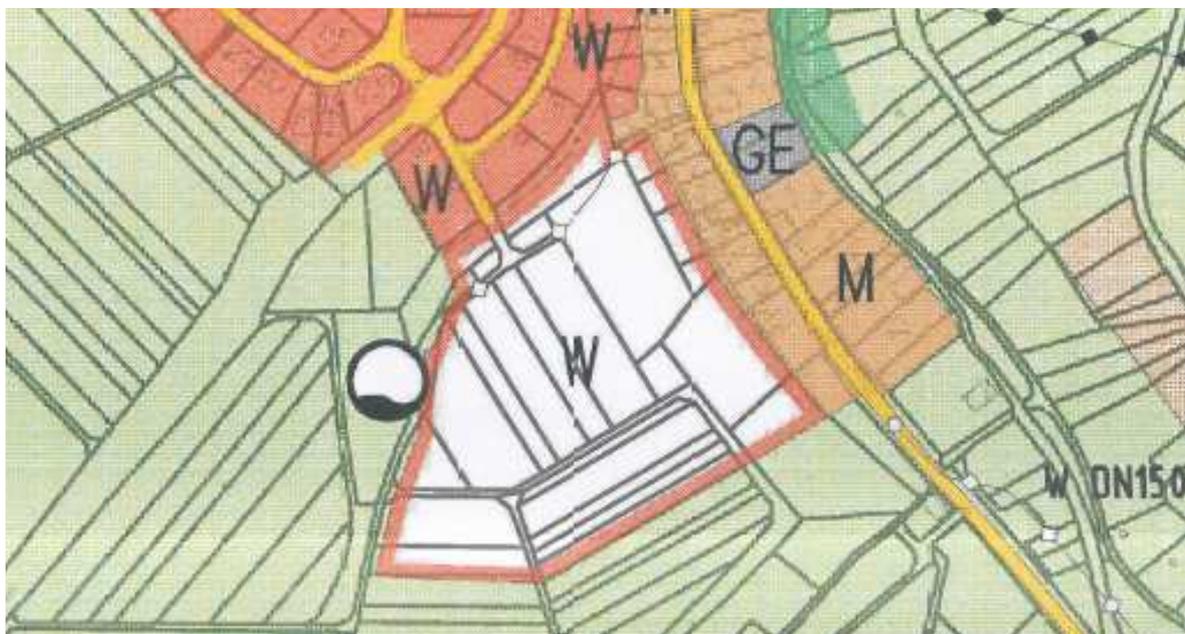


Bild 6: Flächennutzungsplan 2006 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim

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 Biotope 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, was entsprechend zu einem hohen absoluten Versiegelungsgrad führen würden. Mit dem gewählten Wert wird einerseits eine ausreichend 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 Trauf- 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 Traufhöhe auf 4,75 m bergseitig und 6,50 m talseitig begrenzt, die Firsthöhe darf 8,50 m nicht überschreiten. In den westlich anschließenden Bereichen verringert sich die Geländeneigung, zudem ist die Einsehbarkeit nicht mehr gegeben. Hier werden eine Traufhöhe von 5,50 m bergseitig und 7,0 m talseitig sowie eine Firsthöhe von 9,0 m festgesetzt.

Aufgrund der Topografie ist im Zuge der Baumaßnahmen von der Notwendigkeit von Geländekorrekturen auszugehen. Als Bezugsmaß für die Trauf- und Firsthöhe dient die bestehende Geländehöhe. Diese ist im zeichnerischen Teil in Form von Höhenlinien dargestellt.

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. Anlagen für die Kleintierhaltung sind von der Zulässigkeit ausgenommen, da sie ein erhöhtes Konfliktpotenzial beinhalten.

Für die Stromversorgung des Baugebietes ist die Neuerrichtung einer Trafostation erforderlich. Ob diese Station innerhalb des Plangebietes errichtet wird, ist derzeit noch nicht absehbar und im Zuge der Erschließungsplanung zu klären. Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass zur Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, auch wenn explizit hierfür keine Flächen hierfür ausgewiesen sind. Somit kann der Standort der Trafostation flexibel gewählt werden.

8.4 Bauweise

Die städtebauliche Konzeption sieht eine bewusst kleinteilige Bebauung vor. 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 Bauinteressenten 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 und Carports ein Abstand von 5 m zur Straße einzuhalten. Die dadurch entstehenden Zufahrten können als zusätzlicher Stellplatz genutzt werden. Parallel zur Straße aufgestellte Garagen müssen einen Mindestabstand von einem Meter 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 Grünflächen

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind öffentliche Grünflächen dargestellt. Hierbei handelt es sich um wegbegleitende Grünstreifen, welche als Rasen anzusäen und extensiv zu pflegen sind. Weiterhin ist eine Grünfläche als Spielplatz anzulegen und mit ungiftigen gebietsheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Eine Beeinträchtigung des nördlich angrenzenden Biotops ist dabei auszuschließen.

8.10 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.

8.11 Pflanzgebote

Das Plangebiet soll den Charakter eines durchgrünten Wohnquartiers erhalten. Zur Erreichung dieser Zielsetzung sind auf jedem Baugrundstück mindestens zwei standortgerechte Laub- oder Obstbäume anzupflanzen, hiervon einer im Vorgartenbereich zur Begrünung des Straßenraumes. Weiterhin sieht der Bebauungsplan zur ökologischen Aufwertung wie auch zur besseren landschaftlichen Einbindung Heckenpflanzungen am östlichen und südlichen Rand des Plangebietes vor.

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

8.12 Pflanzbindung

Ein im Nordwesten des Plangebietes befindlicher Laubbaum wird aufgrund seiner ökologischen Bedeutung mit einer Pflanzbindung versehen und ist daher bei Umsetzung des Baugebietes zu erhalten.

8.13 Dem Plangebiet zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Umsetzung der Planung ergeben sich Eingriffe in den Naturhaushalt, insbesondere die Schutzgüter Boden und Tiere/Pflanzen sind in hohem Maß betroffen. Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes können die Eingriffe zwar begrenzt, nicht jedoch vollumfänglich vermieden werden. Aus diesem Grund ist eine planexterne Kompensationsmaßnahme erforderlich.

In Abstimmung mit der Stadt soll auf Flurstück 9409 im Stadtteil Reihen eine als Biotop geschützte, jedoch teilweise verfallene und zugewachsene Trockenmauer wieder hergestellt werden. Hierzu erfolgt eine Sanierung bzw. Rekonstruktion der Mauer sowie eine Beseitigung der Sukzessionsgehölze, um eine ausreichende Besonnung zu gewährleisten und damit wärmeliebenden Tierarten ein geeignetes Habitat zu bieten. Durch die Maßnahme kann der Eingriff in den Naturhaushalt vollständig ausgeglichen werden, der Überschuss an Ökopunkten kann auf einem Ökokonto verbucht werden. Nähere Ausführungen zu der Maßnahme finden sich im Umweltbericht.

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 durchgrünten 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 auf jedem Baugrundstück eine ausreichend dimensionierte Retentionszisterne (2 m³ je 100 m² versiegelte Fläche) und einem Drosselabfluss (max. 0,5 l/s) in das öffentliche Kanalnetz vorzusehen.

10 Umweltbericht

Der Umweltbericht wurde durch das Büro BIOPLAN, Heidelberg erstellt und ist der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

11 Städtebauliche Kenngrößen

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	2,38 ha	100,0 %
Bauflächen	1,96 ha	82,4 %
Spielplatz	0,05 ha	2,1 %
Öffentliche Grünflächen	0,01 ha	0,4 %
Verkehrsfläche (Straßen, Feldwege)	0,36 ha	15,1 %