



Stadt Sinsheim

Stadtteil Hoffenheim Bebauungsplan "Vorderes Tal"

Vorentwurf
25.11.2015

Begründung



Pröll - Miltner GmbH
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.proell-miltner.de ▪ info@proell-miltner.de

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
Vorbemerkungen	3
1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	5
2 Lage und Größe des Plangebietes	5
3 Bestand	6
4 Städtebauliches Konzept	7
4.1 Bauungskonzept	7
4.2 Verkehrliche Erschließung	8
4.3 Technische Infrastruktur	9
5 Übergeordnete Planungen	10
5.1 Regionalplan	10
5.2 Flächennutzungsplan	11
6 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	11
7 Schutzvorschriften und Restriktionen	11
7.1 Natura 2000-Gebiete	11
7.2 Naturschutzgebiete	11
7.3 Biotope	12
7.4 Gewässerschutz	12
7.5 Hochwasserschutz	12
7.6 Landschaftsschutzgebiet	12
7.7 Denkmalschutz	12
7.8 Altlasten	12
7.9 Baugrundverhältnisse	12
8 Schalltechnische Untersuchung	13
9 Planungsrechtliche Festsetzungen	16
9.1 Art der baulichen Nutzung	16
9.2 Maß der baulichen Nutzung	16
9.3 Nebenanlagen	17
9.4 Bauweise	17
9.5 Stellung der baulichen Anlagen	17
9.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	17
9.7 Zahl der Wohnungen	17

9.8	Versorgungsanlagen und -leitungen.....	18
9.9	Grünflächen	18
9.9.1	Öffentliche Grünflächen.....	18
9.9.2	Private Grünflächen.....	18
9.10	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	18
9.11	Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.	19
9.12	Pflanzgebote	19
9.13	Pflanzbindungen	19
9.14	Dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen	19
10	Örtliche Bauvorschriften	20
10.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	20
10.1.1	Fasadengestaltung.....	20
10.1.2	Dächer	20
10.1.3	Dachaufbauten, Dacheinschnitt, Zwerchbauten.....	21
10.2	Einfriedungen und Stützmauern.....	21
10.3	Gestaltung der unbebauten Flächen	21
10.4	Müllbehälter	21
10.5	Zahl der Stellplätze	21
10.6	Aufschüttungen und Abgrabungen.....	21
10.7	Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser.....	22
11	Umweltbericht	22
12	Städtebauliche Kenngrößen.....	23

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Rechtsplan
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung mit Umweltbericht
- Zusammenfassende Erklärung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- 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 Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Landesgesetze BW

- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2012 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- Naturschutzgesetz (NatSchG) in der Fassung vom 23.06.2015 (GBl. S. 585)
- Wassergesetz (WG) in der Fassung vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2014 (GBl. S. 777)
- 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)
- Straßengesetz (StrG) in der Fassung vom 11.05.1992 (GBl. S. 329), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.05.2015 (GBl. S. 326,331)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2014 (GBl. S. 686)
- 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 und der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB)
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Für Bebauungspläne gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Im Umweltbericht wird auch die Eingriffsregelung nach § 1 a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG behandelt.

1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Der seit 1972 zu Sinsheim gehörige Stadtteil Hoffenheim befindet sich ca. zwei Kilometer nordwestlich des Hauptortes.

In den letzten Jahrzehnten wurden im Westen der Bahnanlagen und südlich des Dorfes neue Wohnbauflächen ausgewiesen. Dazu zählt auch das nordwestlich am Ortsrand gelegene Wohngebiet „An der Schießmauer“, das mittels Bebauungsplan im Jahr 1979 planungsrechtlich als „Allgemeines Wohngebiet“ in 1-2-geschossiger, offener Bauweise festgesetzt wurde und inzwischen nahezu vollständig bebaut ist. Bereits in der damaligen planerischen Konzeption wurde eine mögliche Erweiterung bedacht und in Form einer Anbindungsstraße (Stichstraße an den Bahngleisen) umgesetzt.

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauplätzen, sowohl in der Stadt Sinsheim selbst als auch in deren Stadtteilen, soll das o.g. Wohngebiet nun nach Norden fortgesetzt werden. Das Wohngebiet ist von einer kleinteiligen Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern geprägt und soll modernen Ansprüchen gerecht werden. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen 400-600 m² und sind somit entsprechend der ländlichen Lage des Ortes dimensioniert. Insbesondere junge Familien sollen das „Vordere Tal“ als attraktives Wohngebiet für sich entdecken.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet bereits als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Den Aufstellungsbeschluss für den erforderlichen Bebauungsplan hat der Gemeinderat im Juli 2015 gefasst.

2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet beinhaltet vollumfänglich die Flurstücke 3248, 3249, 3250, 3251, 3252, 3253, 3254, 3255, 3256, 4530 sowie teilweise die Flurstücke 3, 470, 1943, 3236, 3237 und 3248.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,04 ha.



Bild 1: Katasterauszug mit Geltungsbereich

3 Bestand

Das geplante Wohnbaugebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Hoffenheim und schließt an das bestehende Wohngebiet „An der Schießmauer“ an.

Nördlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Osten wird das Plangebiet durch die bestehende Bahnlinie Sinsheim – Neckargemünd – Heidelberg begrenzt. Die Begrenzung im Westen erfolgt durch Grünflächen- bzw. Gärten, welche westlich an die Landesstraße 612/ Horrenberger Straße angrenzen.

Das Gebiet weist eine ausgeprägte Topografie auf und fällt zum Elsenzthal hin in nördliche, nordöstliche und östliche Richtung ab. Das Höhenniveau erstreckt sich von ca. 152 bis 176 m ü.NN. Angrenzend bestehen im Norden, Westen und Osten weitere Landwirtschaftsflächen in teilweise deutlichen Hanglagen.

Derzeit werden die Flächen vollumfänglich landwirtschaftlich als Acker oder Grünland genutzt. Die Erschließung der Flächen ist über die Landesstraße 612 sowie über die Obere Schießmauerstraße gesichert.



Bild 2: Luftbild mit Geltungsbereich



Bild 3: Blick von der L612 nach Osten in Richtung Bahngleise



Bild 4: Blick vom nordöstlichen Anbindungspunkt der Oberen Schießmauerstraße nach Norden entlang des Feldweges bzw. der Bahngleise

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Bebauungskonzept

Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, orientiert sich im Wesentlichen am Bestand in den angrenzenden Wohngebieten. Berücksichtigt wurde bei der Überplanung jedoch der Anspruch, eine zeitgemäße, sinn- und maßvolle Entwicklung zu gewährleisten.

Mit dem Plangebiet sollen in sinngemäßer Fortsetzung des Baugebietes „An der Schießmauer“ insbesondere Baugrundstücke für Einfamilien- und Doppelhäuser zur Verfügung gestellt werden. Aufgrund der ländlichen Lage des Ortsteils werden Grundstücksgrößen ab 400 bis 600 m² für Einfamilienhäuser als angemessen angesehen, womit die gewünschte aufgelockerte Bauweise gewährleistet wird.

Im Osten des Plangebiets ist die Anlage eines Spielplatzes vorgesehen, der auch für Kinder aus den südlich gelegenen Wohngebieten gut zu erreichen ist. Der tiefste Geländepunkt im Nordosten des Plangebietes wird als Retentionsfläche genutzt. Zwischen der L 612 und den ersten Baugrundstücken werden zwei Grünflächen angelegt, welche als Ausgleichs- bzw. Maßnahmenfläche dienen. Zudem fungieren sie als „grüner Puffer“ zwischen Landesstraße und Bebauung.

Die beiden nach Norden angeordneten öffentlichen Grünstreifen, im Anschluss an die Verkehrsfläche, eröffnen die Möglichkeit, das Plangebiet bei Bedarf zu erweitern. Sollte auf lange Sicht weitere Nachfrage nach Wohnbauplätzen in Hoffenheim bestehen, könnten die beiden Grünflächen in Verkehrsflächen umgewidmet werden und folglich als verkehrliche Anknüpfungspunkte dienen. Eine weitere Anbindung an die westlich des Plangebietes verlaufende L 612 müsste somit nicht erfolgen.



Bild 5: Städtebauliche Konzeption, freier Maßstab

4.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über die Landesstraße 612. Über diese ist das Gebiet auch an den überörtlichen Verkehr der B 45 und weiter zur Autobahn A 6 angeschlossen.

Das Plangebiet wird außerdem an das bestehende Straßennetz (Obere Schießmauerstraße) des südlich angrenzenden Wohngebietes „An der Schießmauer“ angebunden.

Die interne Erschließung erfolgt über eine Ringstraße mit 5,5 m Breite. Im Plangebiet ist ausschließlich mit Anliegerverkehr zu rechnen, daher werden einseitige Gehwege mit einer Breite von 1,50 m vorgesehen. Einer der Bürgersteige knüpft an die Obere Schießmauerstraße an, ein weiterer ist für die Innenseite der Ringstraße geplant, wodurch sich großzügigere Kurvenradien für Fahrzeuge ergeben.

Der bestehende Feldweg entlang der Bahnlinie bleibt erhalten. Durch Fußwege werden darüber hinaus sinnvolle Verbindungen zum bestehenden Wohngebiet, zum geplanten Spielplatz, zu angrenzenden Feld- und Spazierwegen, zum Bahnhof und dem Zentrum von Hoffenheim geschaffen.

Der Stadtteil ist über die Buslinien 762 und 755 an Sinsheim angebunden. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich in fußläufiger Nähe am Bahnhof, südöstlich des Plangebietes. Der Hoffenheimer Bahnhof ermöglicht außerdem einen schnellen Zugang zur S-Bahnstrecke Sinsheim – Neckargmünd – Heidelberg, auf welcher die gut getaktete „S5“ eine wichtige Verbindung in die nächstgelegenen Mittel- und Oberzentren darstellt.

4.3 Technische Infrastruktur

Durch die Anbindung an das örtliche sowie überörtliche Verkehrswegenetz und durch den Bau neuer Ver- und Entsorgungsanlagen mit Anschlüssen an das entsprechende Ver- und Entsorgungsnetz ist davon auszugehen, dass für diesen Bereich die Ver- und Entsorgung gesichert ist.

Der Zustand sowie die Dimensionierung des vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetzes müssen im Rahmen der Erschließungsplanung überprüft werden. Gegebenenfalls sind diese Anlagen zu ergänzen oder auszutauschen.

Für das Plangebiet wird die Entwässerung in einem reinen Trennsystem angestrebt.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Erweiterung des bestehenden Netzes. Die Wasserversorgung soll über die Horrenberger Straße bzw. über einen bestehenden Wasserleitungsanschluss DN 125 im Fußweg entlang der Bebauung erfolgen. Vorgesehen ist ein Ringleitungsschluss über eine weitere bestehende Wasserleitung DN 125 „Obere Schießmauer“. Nach Angaben der Stadtwerke Sinsheim steht am höchsten Punkt bei zweigeschossiger Bauweise ein voraussichtlicher Druck von ca. 2,5 bar zur Verfügung. Es wird von Seiten der Stadtwerke Sinsheim zur genauen Überprüfung des Drucks ein hydraulischer Nachweis empfohlen.

Die Stadtwerke stellen über die einzelnen Hydranten in der Ausführung DN 80 eine Löschwassermenge von 48 m³/h (13,3 l/s zur Verfügung). Damit ist der Grundsatz gemäß DVGW-Arbeitsblatt 405 gewährleistet.

Regenwasserentsorgung

Es ist vorgesehen, das anfallende Regenwasser in den dafür vorgesehenen Kanalrohren zu sammeln und in ein Regenrückhaltebecken mit gedrosseltem Abfluss zu leiten. Dies dient der Pufferung der verzögerten Ableitung des Oberflächenwassers.

Zur Schaffung eines zusätzlichen Puffers wird zur Entlastung der Kanalisation im Bebauungsplan die Anlage von Regenwasserzisternen mit Drosselabfluss in das öffentliche Kanalnetz festgesetzt.

Das Regenrückhaltebecken ist als naturnah gestalteter Bereich auszuführen, so dass ein unregelmäßiger, topographisch angepasster Uferverlauf mit unterschiedlich geneigter Böschung entsteht. Das Regenrückhaltebecken wird mit Natur-Baustoffen ausgebildet, auf die Verwendung von künstlichen Abdichtungen wie Folien, Beton o.ä. wird verzichtet.

Das temporär gestaute Regenwasser wird vom Rückhaltebecken gezielt durch einen gedrosselten Ablauf mittels eines unterirdischen Regenwasserkanalrohres unter dem Bahndamm hindurch in den ca. 150 m entfernten parallel zur Bahnlinie verlaufenden Entwässerungsgraben geleitet. Eine Überschwemmungsgefahr der Bahntrasse sowie den anliegenden Grundstücken kann somit ausgeschlossen werden.

Die Einleitung des Oberflächenwassers in den Graben erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis, welche im Laufe des weiteren Verfahrens bei der zuständigen Unteren Wasserrechtsbehörde (Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Wasserrechtsamt) beantragt wird.

Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird in einen Hauptsammelkanal geleitet, welcher unterirdisch unter der Bahntrasse hindurchgeführt und an den ca. 150 m parallel zur Bahntrasse verlaufenden Schmutzwasserkanal angeschlossen wird. Die Abflüsse werden Richtung Zuzenhausen zur Verbandskläranlage Meckesheimer Cent geleitet.

Stromversorgung

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

Kabel

Eine Versorgung des Plangebietes mit Glasfaserkabel ist vorgesehen.

5 Übergeordnete Planungen

5.1 Regionalplan

Das Plangebiet ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als geplante Wohnbaufläche enthalten. Im Norden grenzt das Gebiet an einen regionalen Grünzug sowie an ein Vorranggebiet für Landwirtschaft. Im Osten verläuft eine Schienenverbindung, darauf folgt ein Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz. Die regionalplanerisch bedeutsamen Gebiete werden durch die Planung nicht tangiert.

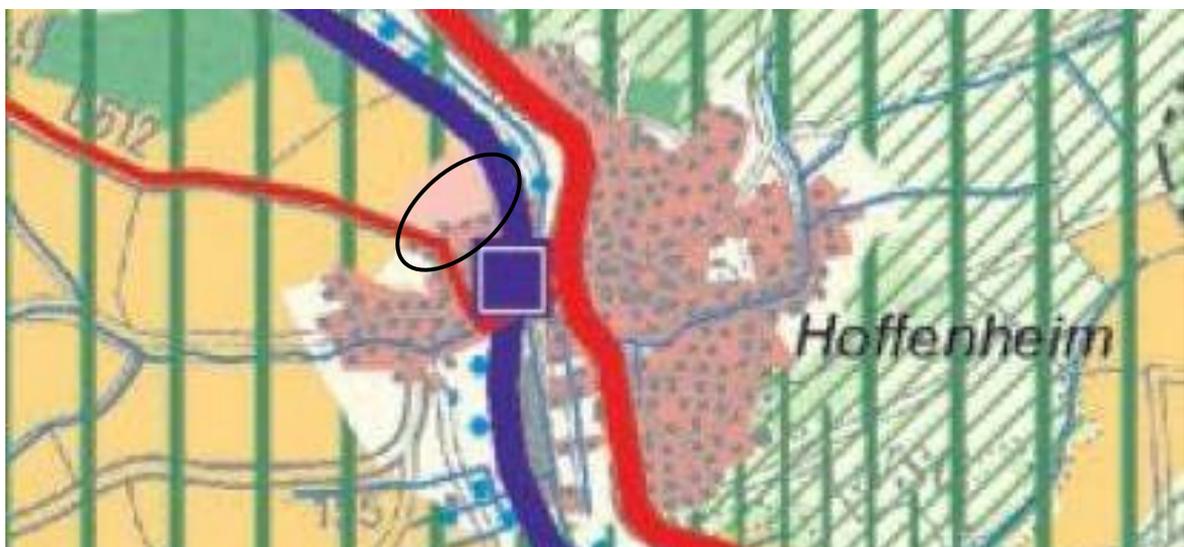


Bild 6: Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, freier Maßstab

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.

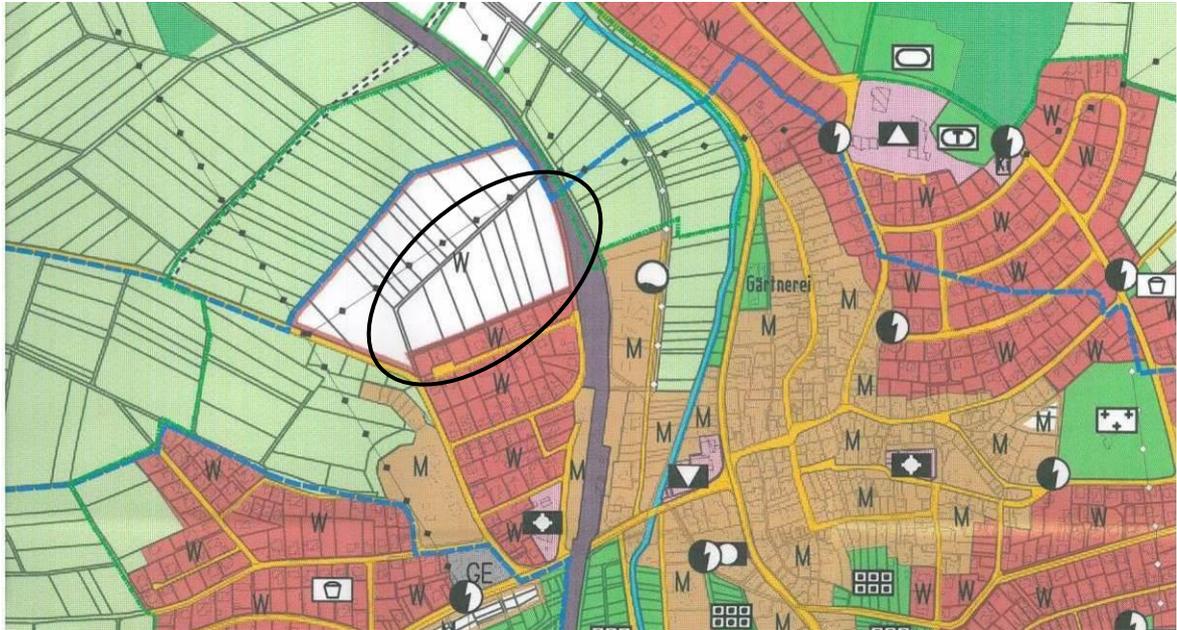


Bild 7: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2006 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim, freier Maßstab

6 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Das Plangebiet grenzt im Süden an den rechtsgültigen Bebauungsplan „An der Schießmauerstraße“. Festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet in 1 - 2-geschossiger, offener Bauweise.

7 Schutzvorschriften und Restriktionen

7.1 Natura 2000-Gebiete

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

7.2 Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

7.3 Biotope

Folgende gesetzlich geschützten Biotope befinden sich im näheren Umfeld des Plangebietes:

- Biotopnummer 167192260203, „Feldhecke nordwestl. Hoffenheim - Oberes Tal“; nördlich, östlich und südwestlich des Planungsgebietes; Fläche 0,078 ha.
- Biotopnummer 167192260095, „Grabenvegetation nordwestl. Hoffenheim - Oberes Tal“, ca. 130 m östlich des Planungsgebietes, Fläche 0,21 ha.
- Biotopnummer 167192260096, „Auwaldstreifen nördl. Hoffenheim - Oberes Tal“; ca. 235 m östlich des Planungsgebietes; Fläche 0,16 ha.
- Biotopnummer 167192260197, „Feldhecke nordwestl. Hoffenheim - Ob der Ziegelhütte“; ca. 100 m westlich des Planungsgebietes; Fläche 0,0156 ha.

Die Schutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.

7.4 Gewässerschutz

Das Planungsgebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet Nr. 226005 Br. Gew. Bruch, Röhrig Sinsheim-Hoffenheim, Zone IIIB.

7.5 Hochwasserschutz

Hochwasserschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

7.6 Landschaftsschutzgebiet

Im Norden, Westen und Osten des Plangebietes befindet sich in mittelbarer Entfernung das Landschaftsschutzgebiet „LSG 2.26.042 - Unteres und Mittleres Elsenztal“, welches eine Gesamtfläche von 4.863 ha besitzt.

7.7 Denkmalschutz

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

7.8 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

7.9 Baugrundverhältnisse

Die Beschaffenheit des Bodens ist aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen. Es wird empfohlen, vor Baubeginn die Untergrundbeschaffenheit untersuchen zu lassen.

8 Schalltechnische Untersuchung

An das Plangebiet angrenzend verlaufen im Westen die Landesstraße L 612 nach Horrenberg sowie im Osten die Bahnlinie Meckesheim-Steinsfurt. Weiterhin befindet sich ca. 200 m westlich, im Ortskern von Hoffenheim, die Bundesstraße B 45 sowie südöstlich des Plangebietes ein landwirtschaftlicher Betrieb. Zur Feststellung möglicher Lärmbeeinträchtigungen des Baugebietes durch Verkehrslärm wurde eine überschlägige Berechnung der Lärmwerte unter Zuhilfenahme des dB-Rechners des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur BW durchgeführt.

Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Maßgebend für Überschreitungen von Lärmricht- und Grenzwerten ist daher die DIN 18005 sowie die 16. Bundesimmissionsschutzverordnung. Zusätzlich werden nachfolgend die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) aufgeführt, welche maßgebend für den Landwirtschaftsbetrieb sind. Bei Straßen- und Schienenverkehrslärm ist die TA Lärm nicht anzuwenden (vgl. TA Lärm Kap. 1).

	DIN 18005	16. BImSchV	TA Lärm
Tags (6-22 Uhr)	55 dB(A)	59 dB(A)	55 dB(A)
Nachts (22-6 Uhr)	45 dB(A)	49 dB(A)	40 dB(A)

Tabelle 1: Lärmricht- und Lärmgrenzwerte für Allgemeine Wohngebiete

Während die Lärmrichtwerte der DIN 18005 der Abwägung zugänglich sind, müssen die Lärmgrenzwerte der 16. BImSchV strikt eingehalten werden. Eine Überschreitung der Grenzwerte erfordert aktive (an der Lärmquelle) oder passive (am Wirkungsort) Lärmschutzmaßnahmen. Zum aktiven Lärmschutz zählen Maßnahmen, die direkt am Verkehrsweg stattfinden, wie bspw. die Errichtung eines Lärmschutzwalls oder einer Lärmschutzwand. Zu den passiven Maßnahmen gehört etwa der Einbau von Lärmschutzfenstern und -türen. Grundsätzlich besitzt aktiver Lärmschutz Vorrang vor passivem, jedoch müssen aktive Maßnahmen nach stadtplanerischen sowie ökonomischen Gesichtspunkten in „gesundem“ Verhältnis zum tatsächlichen Schutzzweck stehen.

Straßenverkehr L 612

Ausgangswerte:

- DTV 2020 = 7.169 Kfz.
Info: DTV 2014 beträgt nach Verkehrsmonitoring 2014 BW: 6.517 Kfz; prognostizierter Zuwachs bis zum Jahr 2020: 10 % (eigene Annahme).
- Straßengattung: Gemeindestraße.
Info: Anteil des Schwerverkehrs beträgt nach Verkehrsmonitoring 2014 BW nur 2,1 %. Außerdem kurviger Straßenverlauf sowie steiler Ortseingang bei Horrenberg. Daher keine Einstufung als Landesstraße.
- Höchstgeschwindigkeit = 50 km/h (innerorts).
- Straßenoberfläche = nicht geriffelte Gussasphalte, Asphaltbetone.
- Steigung / Gefälle der Straße = ca. 8 %.
- Abstand zur Mitte des Fahrstreifens = ca. 30 m bis zum nächstgelegenen Baufenster.
- Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen = 2 m.
Info: Die Höhe des Immissionsortes wird generell mit 4 m angegeben. Das Baufenster liegt jedoch ca. 2 Höhenmeter unterhalb des Fahrstreifens.

Ergebnis:

Mittelungspegel (tags) = 61,4 dB(A).

Mittelungspegel (nachts) = 51,2 dB(A).

Die Lärmrichtwerte der DIN 18005 sowie die Grenzwerte der 16. BImSchV werden überschritten. Den Überschreitungen kann durch Festsetzungen von passiven Schallschutzmaßnahmen begegnet werden.

Straßenverkehr B 45**Ausgangswerte:**

- DTV 2020 = 16.600 Kfz.
Info: DTV 2014 beträgt nach Verkehrsmonitoring 2014 BW: 15.091 Kfz; prognostizierter Zuwachs bis zum Jahr 2020: 10 % (eigene Annahme).
- Straßengattung: Gemeindestraße.
Info: Anteil des Schwerverkehrs beträgt nach Verkehrsmonitoring 2014 BW nur 3,0 %. Außerdem bewegte Topografie mit Steigung und Gefälle. Daher keine Einstufung als Bundesstraße.
- Höchstgeschwindigkeit = 50 km/h (innerorts).
- Straßenoberfläche = nicht geriffelte Gussasphalte, Asphaltbetone.
- Steigung / Gefälle der Straße = ca. 6 %.
- Abstand zur Mitte des Fahrstreifens = ca. 200 m bis zum nächstgelegenen Baufenster.
- Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen = 4 m.
Info: Die Höhe des Immissionsortes wird generell mit 4 m angegeben. Das Baufenster liegt etwa auf gleichem Höhenniveau wie die Bundesstraße.

Ergebnis:

Mittelungspegel (tags) = 52,9 dB(A).

Mittelungspegel (nachts) = 42,7 dB(A).

Die Lärmrichtwerte der DIN 18005 sowie die Grenzwerte der 16. BImSchV werden eingehalten. Die Berechnungsergebnisse werden sowohl von der „Umgebungslärmkartierung 2012“ des LUBW als auch von der „Lärmkartierung Straßenverkehrslärm Hoffenheim 2014“ bestätigt.

Bahnlinie Meckesheim-Steinsfurt

Ausgangswerte:

- Mittlere Zugzahl je Stunde, tags = 53 [S-Bahnen] / 16 [Stunden] = 3,3125 (Eingabe = 3,4).
Info: Nach Fahrplan 2015.
- Mittlere Zugzahl je Stunde, nachts = 9 [S-Bahnen] / 8 [Stunden] = 1,125 (Eingabe = 1,2).
Info: Nach Fahrplan 2015.
- Fahrzeugart = Fahrzeuge mit Radscheibenbremsen.
- Anteil scheinengebremster Fahrzeuge = 100 %.
- Zuglänge = ca. 70 m.
- Geschwindigkeit = 80 km/h [eher geringere Geschwindigkeit anzunehmen, da sich Streckenabschnitt in Nähe des Bahnhofs befindet].
- Abstand zur Achse des Gleises = 30 m bis zum nächstgelegenen Baufenster.
- Fahrbahn = Schotterbett, Betonschwelle.
- Höhe des Immissionsortes über Schienenoberkante = ca. 0 m.
Info: Die Höhe des Immissionsortes wird generell mit 4 m angegeben. Die Gleise verlaufen jedoch in einer Mulde (Troglage), liegen also tiefer – südlich 8 Meter, nördlich 1m – als das Plangebiet, angenommen wird eine mittlere Tiefe von 4 m.

Ergebnis:

Info: Schienenbonus nicht mehr gültig, daher Zuschlag von 5 dB(A) auf Berechnungsergebnisse.

Mittelungspegel (tags) = 43,8 dB(A) + 5 dB(A) = 48,8 dB(A).

Mittelungspegel (nachts) = 39,2 dB(A) + 5 dB(A) = 44,2 dB(A).

Die Lärmrichtwerte der DIN 18005 sowie die Grenzwerte der 16. BImSchV werden eingehalten.

Landwirtschaftlicher Betrieb

Der Landwirtschaftsbetrieb südöstlich des Plangebietes muss bereits heute durch die Angrenzung an das Wohngebiet Obere Schießmauerstraße die Richtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete einhalten, sodass auch in Zukunft von keiner Überschreitung auszugehen ist.

Schlussfolgerung für die Bebauungsplanung

Von der westlich des Plangebietes verlaufenden L 612 ist Verkehrslärm zu erwarten. Mit einem Mittelungspegel (tags) von 61,4 dB(A) sowie einem Mittelungspegel (nachts) von 51,2 dB(A) werden die Lärmgrenzwerte am Tag um 2,4 dB(A) und in der Nacht um 2,2 dB(A) überschritten.

Die Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen steht nach stadtplanerischen sowie insbesondere ökonomischen Gesichtspunkten allerdings in keinem Verhältnis zum tatsächlichen Schutzzweck. Durch den von der L 612 ausgehenden Verkehrslärm sind lediglich 4 Bauplätze beeinträchtigt – für die östlich anschließenden Baufenster (in ca. 65 m Entfernung zur L 612 sowie 2 Höhenmeter tiefer gelegen) werden bereits die Lärmgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind aus diesem Grund nicht erforderlich. Durch die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmpegelbereichen (Lärmpegelbereich III) an der L 612 können Lärmbeeinträchtigungen im Plangebiet ausgeschlossen werden.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung soll das Plangebiet zu einem 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.

Ausnahmsweise zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gewerbebetriebe sowie Beherbergungsbetriebe. Der Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes bleibt somit gewahrt. Die Nutzungen sollen jedoch im Einzelfall geprüft werden.

Von der Zulässigkeit gänzlich ausgenommen sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Verwaltungen, welche ein hohes Störpotenzial aufweisen können und sich zudem städtebaulich nur schwer integrieren lassen.

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.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird die gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für Allgemeine Wohngebiete von 0,4 festgesetzt. 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 60 % versiegelt werden, 40 % 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 Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen. Dies kann in Abhängigkeit der Topografie in Form von zwei „Normalgeschossen“ oder mit einem Normalgeschoss sowie einem ausgebauten Dachgeschoss erfolgen. Aufgrund der Hanglage werden eine bergseitige Traufhöhe von 5,0 m und eine talseitige Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt, die Firsthöhe darf 9,0 m nicht überschreiten. Als Bezugsmaß für die Traufhöhe dient die Höhe der bestehenden natürlichen Geländeoberfläche in der Mitte der maßgebenden Außenwand. Der Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Höhe der bestehenden natürlichen Geländeoberfläche in der Mitte der bergseitigen Außenwand.

9.3 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 gegebenenfalls die Neuerrichtung einer Trafostation erforderlich. 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 beispielsweise der Standort einer Trafostation flexibel gewählt werden.

9.4 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 Einzelhäusern in WA 1 sowie von Einzel- und Doppelhäusern in WA 2. Dabei darf die Gebäudelänge von Einzelhäusern 15 m, von Doppelhäusern 18 m nicht überschreiten, um die Verträglichkeit der Bebauung zu gewährleisten.

9.5 Stellung der baulichen Anlagen

Das Plangebiet soll ein harmonisches Orts- und Straßenbild aufweisen, weshalb die Firstrichtung und damit die Stellung der Gebäude parallel oder rechtwinklig zur jeweiligen Erschließungsstraße zu erfolgen hat.

9.6 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 Abstandstreifen 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.

9.7 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.

9.8 Versorgungsanlagen und -leitungen

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

9.9 Grünflächen

9.9.1 Öffentliche Grünflächen

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind öffentliche Grünflächen dargestellt. Hierbei handelt es sich um eine am östlichen Rand des Plangebietes verlaufende, wegbegleitende Grünfläche, die mit gebietsheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen ist.

Weiterhin ist eine Grünfläche als Spielplatz anzulegen und außerhalb der Spielbereiche mit ungiftigen, gebietsheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

9.9.2 Private Grünflächen

Auf Wunsch der Eigentümer wird eine private Grünfläche festgesetzt, die als Privatgarten genutzt werden soll. Zur Sicherstellung eines gepflegten Erscheinungs- bzw. Ortsbildes ist die private Grünfläche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

In unangemessener Zahl und Kubatur können Nebenanlagen zu einer erheblichen optischen Beeinträchtigung des Baugebietes führen. Aus diesem sind Nebenanlagen gemäß § 14 der Baunutzungsverordnung nur bis zu einer Gebäudekubatur von 40 m³ zulässig. Die Errichtung eines Gartenhauses, Gewächshauses oder Geräteschuppens ist somit möglich. Anlagen für die Kleintierhaltung sind von der Zulässigkeit ausgenommen, da sie ein erhöhtes Konfliktpotenzial beinhalten.

Die private Grünfläche soll ausschließlich als Garten genutzt werden, weshalb Garagen, überdachte und offene Stellplätze hier nicht zulässig sind.

Aus dem gleichen Grund wird die Zu- und Ausfahrt eingeschränkt. Lediglich Bewirtschaftungsfahrzeugen ist die Zu- und Ausfahrt ausnahmsweise gestattet.

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

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG darf das Fällen von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen. Sollten Eingriffe außerhalb dieses Zeitraumes stattfinden, so ist ein Nachweis zu erbringen, dass durch entsprechende Eingriffe artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden.

Zum Schutz von Fledermäusen und Insekten sind zur Beleuchtung der Straßen Leuchtmittel mit geringer Lockwirkung zu verwenden.

Die aufgeführten Maßnahmen für die mit M1 (Herstellung von Gehölzstrukturen) bzw. M2 (Anlage eines Regenrückhaltebeckens mit Eingrünung mittels Sträucher) gekennzeichneten Flächen sind dem Dokument „Umweltbericht und Grünordnungsplan inkl. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung“ entnommen, welches durch das Büro BIOPLAN aus Heidelberg im Oktober 2015 erstellt wurde.

Als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme sind zusätzlich Nistkästen für verschiedene Vogelarten fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Die Nistkästen sollen möglichst auf öffentlichen Flächen innerhalb des Plangebietes installiert werden.

9.11 Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

Insbesondere durch Verkehrslärm (L 612) können die zulässigen Lärmricht- und Lärmgrenzwerte überschritten werden. Aus diesem Grund wird für Grundstücke in räumlicher Nähe der L 612 der Lärmpegelbereich III festgesetzt. Die betroffenen Grundstücke sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Damit werden an die Schalldämmeigenschaften von Bauteilen, insbesondere Fenster, besondere Anforderungen gestellt.

9.12 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 nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes (PfG 1) vor.

Die mit PfG 2 gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen dienen insbesondere als Platzhalter für eine Weiterführung des verkehrlichen Erschließungsnetzes. Es besteht somit die Möglichkeit, das Plangebiet nach Norden zu erweitern, sofern dies erforderlich sein sollte. Baumpflanzungen sind aus diesem Grund nicht zulässig.

Über die östliche PfG 2-Fläche soll bei Bedarf die Zufahrt zur Retentionsfläche mit Bewirtschaftungsfahrzeugen erfolgen. Bei der Bepflanzung der Grünfläche ist dies entsprechend zu beachten.

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

9.13 Pflanzbindungen

Die entlang der östlichen Grenze des Plangebietes verlaufende Gehölzstruktur wird aufgrund ihrer ökologischen Bedeutung mit einer Pflanzbindung versehen und ist daher bei Umsetzung des Baugebietes zu erhalten.

9.14 Dem Plan 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 wiederhergestellt 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. Nähere Ausführungen zur Maßnahme sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Für die oben genannte Maßnahme werden Herstellungskosten in Höhe von ca. 121.000 € angesetzt. Gemäß der Ökokontoverordnung entsprechen 1,00 € Herstellungskosten 4 Ökopunkte Aufwertung. Für die Herstellungskosten von ca. 121.000 € werden somit 484.000 Ökopunkte errechnet.

Die Sanierung der Trockenmauer bei der „Keller’schen Mühle“ wurde bereits im Bebauungsplan „Hummelberg“ in Sinsheim-Waldangelloch als externe Kompensationsmaßnahme herangezogen. Von den 484.000 Ökopunkten sind daher bereits 210.760 Ökopunkte abgebucht, sodass noch 273.240 Ökopunkte zur Verfügung stehen.

Für den schutzgutübergreifenden Ausgleich des vorliegenden Bebauungsplanes werden 133.498 der 273.240 Ökopunkte in Anspruch genommen. Für die Maßnahme Sanierung der Trockenmauer bei der „Keller’schen Mühle“ verbleibt nunmehr ein Saldo von plus 139.922 Ökopunkten.

10 Örtliche Bauvorschriften

10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

10.1.1 Fassadengestaltung

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Ortsrand sowie aufgrund des bewegten Geländes mit teilweise exponierten Lagen werden an die Gestaltung von baulichen Anlagen besondere Anforderungen gestellt.

10.1.2 Dächer

In Anlehnung an den angrenzenden Bebauungsplan „An der Schießmauer“ werden im Plangebiet für Hauptgebäude gleichzeitig geneigte Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer zugelassen. Um größere Gestaltungsmöglichkeiten zu eröffnen, werden zusätzlich Flachdächer und 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 Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung auf oder innerhalb der Dachhaut sowie Dachbegrünungen allgemein zulässig. Flachdächer sind - sofern nicht als Terrasse o. ä. genutzt - aus ökologischen Gründen extensiv zu begrünen.

10.1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitt, Zwerchbauten

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

10.2 Einfriedungen und Stützmauern

Massive Einfriedungen wirken im Straßenbild abschirmend und sind daher unerwünscht. Aus diesem Grund werden Einfriedungen hinsichtlich ihrer Höhe (max. 1,20 m) 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.

10.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung eines durchgrünten Wohnquartiers wie auch aus ökologischen Gründen sind Freiflächen gärtnerisch anzulegen.

Die Anlage großflächiger Steingärten ist zur Wahrung des Ortsbildes nicht zulässig.

10.4 Müllbehälter

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

10.5 Zahl der Stellplätze

Eine übermäßige Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Straßenraum führt zu einer erheblichen optischen Beeinträchtigung, hemmt den Verkehrsfluss und kann die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. Auf öffentlichen Erschließungsstraßen ist die Herstellung von öffentlichen Stellplätzen daher nicht vorgesehen. Aus diesem Grund sind auf den jeweiligen Grundstücken in ausreichendem Maß Stellplätze anzulegen.

10.6 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufgrund der bewegten Topografie ist von notwendigen Veränderungen der Geländeoberfläche auszugehen. Daher sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

10.7 Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser

Um die Kanalisation bei Starkregenereignissen soweit als möglich zu entlasten, ist auf jedem Baugrundstück eine ausreichend dimensionierte Retentionszisterne mit Drosselabfluss in das öffentliche Kanalnetz vorzusehen.

11 Umweltbericht

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

12 Städtebauliche Kenngrößen

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	3,04 ha	100,0 %
Bauflächen	2,00 ha	65,8 %
Private Grünfläche	0,05 ha	1,6 %
Öffentliche Straßenflächen	0,56 ha	18,4 %
Öffentliche Wegeflächen	0,06 ha	2,0 %
Öffentliche Grünflächen	0,09 ha	3,0 %
Öffentlicher Spielplatz	0,03 ha	1,0 %
Natur. Ausgleichsflächen (M1)	0,19 ha	6,2 %
Fläche des Rückhaltebeckens (M2)	0,06 ha	2,0 %