

Teil H - Begründung zum Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1 Planerfordernis

Ein wesentliches Planungsziel der Stadt Bretten besteht in der Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion in allen ihren Stadtteilen. Um dem andauernden Bedarf nach Wohnbauland zu entsprechen und gleichzeitig gemäß dem Gebot „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ ressourcenschonend mit Grund und Boden umzugehen, sollen die Potentiale im Innenbereich der im Zusammenhang bebauten Stadtteile ermittelt und genutzt werden.

Zwischen der Talbachstraße und Oberen Mühlstraße liegt die derzeit noch unbeplante Planungsgebietsfläche. Die Mautner Hausbau GmbH plant zusammen mit der weisenburger bau GmbH die Erschließung dieser innerörtlichen, landwirtschaftlich genutzten Flächen (Dauergrünland), um darauf Wohngebäude als Doppelhäuser zu errichten.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sollen über einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VbB) geschaffen werden, weshalb die Aufstellung zur Steuerung und Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

2 Verfahrensart

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Dieses Verfahren kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Solche Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung; bei der Beteiligung der Öffentlichkeit hat ein Hinweis zum Verzicht der Prüfung zu erfolgen. Ferner darf keine Betroffenheit der Seveso III-Richtlinie bestehen.

Im vorliegenden Fall kann das Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden, weil nach Prüfung folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen liegen deutlich unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m².
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB.
- Das geplante Vorhaben erfordert keine Umweltverträglichkeitsprüfung.
- Keine Betroffenheit der Seveso III-Richtlinie.

3 Lage des Plangebiets

Das ca. 0,73 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Neibsheim, der Stadt Bretten, zwischen der Kreisstraße Talbachstraße (K3677) im Westen und der Oberen Mühlstraße im Osten. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 230, 4674/1 und 4674/2 vollständig sowie das Flurstück 74/12 teilweise. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

4 Örtliche Gegebenheiten

Bei der Fläche handelt es sich um eine ehemalige landwirtschaftlich genutzte Fläche. Auf dem Grundstück befindet sich noch eine alte Mühle mit einem Mühlrad. Im Zuge der Neubebauung wird das alte Mühlengebäude abgerissen. Zwischenzeitlich wurde hierzu nochmals die Integration des am Mühlengebäude befindlichen Mühlrads geprüft; aufgrund des aktuellen Erhaltungszustands ist eine Verlagerung oder auch nur eine Erhaltung nicht möglich. Soweit möglich wird versucht, noch ein anderes gebäudetypisches Bauteil (z.B. Mühlstein) zu verlagern und aufzu-

stellen. Die ortshistorischen Bezüge zur Mühle Neibsheim sollen aber zumindest über die Aufstellung einer Schautafel an der östlichen Gebietszufahrt auf der dortigen Grünfläche hergestellt werden.

Die Grundstücke sind umgeben von Mischnutzung. Im Norden grenzen unbebaute Innenbereichsflächen an die als Dauergrünland im ländlichen Raum deklarierten Flächen des Plangebiets an. Im Westen des Plangebiets entlang der Talbachstraße fließt der Talbach an den Grundstücken entlang.

Das Plangebiet liegt östlich der Talbachstraße (K 3506) samt parallel verlaufendem Talbach und nördlich bzw. westlich der Obere Mühlstraße. Die Grundstücke sind überwiegend unbebaut, nur im Südosten finden sich die Gebäude der ehemaligen Mühle, die abgebrochen werden. Das Gelände steigt von West nach Ost leicht an.

Das Gelände tritt bislang ähnlich der angrenzenden Hausgärten, als unbebaute Wiese mit lockerem Gehölzbestand in Erscheinung.

5 Konzeption / Planungsziel

Die Mautner Hausbau GmbH plant den Neubau von 22 Doppelhaushälften mit Garagen, Carports und Stellplätzen in der nördlichen Ortslage von Neibsheim.

Die Gebäude sind auf nur gering geneigtem Plangebiet als zweigeschossige Gebäude vorgesehen; da das Plangebiet weitgehend eben ist, erfolgt dies ohne oder mit geringem Sockel- und einem Kniestock. Durch die Aktivierung dieser Innenbereichsfläche zu neuem Wohnbauland wird ferner auch die Schaffung künftigen Wohnraums der nördlichen angrenzenden Grundstücke (Flst. 4674, etc) später innerörtlich ermöglicht, wenn dies gewünscht ist. Durch die angestrebte Nachverdichtung im Innenbereich werden weitere Flächenversiegelungen im Außenbereich vermieden.

6 Flächennutzungsplan (FNP)



Das Plangebiet wird im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bretten als Dauergrünland dargestellt. Im Bebauungsplan soll als Art der Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet

(WA) festgesetzt werden. Die verbindliche Bauleitplanung entspricht insofern nicht den Vorgaben der übergeordneten Planungsstufe. Da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, ist der FNP nicht parallel zu ändern, sondern kann im Wege der Berichtigung angepasst werden. Ein separates Änderungsverfahren des FNP ist somit nicht erforderlich.

7 Erschließung / Parkierung / ÖPNV

Erschließung / Parkierung / Motorisierter Verkehr

Die Zufahrt in das Plangebiet ist für den motorisierten Individualverkehr sowohl von der Talbachstraße (K 3506) als auch der Oberen Mühlstraße möglich und von dort über die geplanten Erschließungsflächen erreichbar.

Zukünftig ist eine Erweiterung des Plangebiets Richtung Norden bei Bedarf möglich, im Anschluss an die vorhandenen Stichstraßen im Norden des Plangebiets.

Die privaten notwendigen Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen. Nachzuweisen sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit, wobei „gefangene“ Stellplätze zulässig sind, wenn sie derselben Wohneinheit zugeordnet werden.

ÖPNV

Das Plangebiet wird über die Haltestelle „Neibsheim – Große Gasse“ der Linie 141 des Karlsruher Verkehrsverbunds (KVV) bedient.

Feuerwehrfahrzeuge / vorbeugender Brandschutz

Die Feuerwehr kann über die geplanten Erschließungsflächen der neuen Durchfahrtstraße zu den Grundstücken zufahren.

8 Ver- und Entsorgung

8.1 Versorgung

Die Versorgung des neuen Baugebiets mit Strom, Wasser & Telekommunikation erfolgt über die bestehenden Versorgungsnetze. Zur Sicherung einer nachhaltigen und ortsnahen Energieversorgung kommen zusätzlich Photovoltaikanlagen auf den Satteldachhäusern zur Ausführung. Eine Versorgung mit fossilen Brennstoffen wie z.B. Gas ist nicht vorgesehen. Es sind KfW 40 – Häuser geplant, die durch Luftwasserwärmepumpen versorgt werden.

8.2.1 Entsorgung

8.2.1 Entwässerung Schmutzwasser

Die Ableitung des in den Gebäuden anfallenden Schmutzwassers erfolgt voraussichtlich durch Anschluss an die bestehenden Netze in der Oberen Mühlstraße.

8.2.2 Umgang mit Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß der geotechnischen und umwelttechnische Stellungnahme (Ingenieurgesellschaft GHJ, 17.05.2021) von einer unzureichenden Versickerungsfähigkeit der örtlichen Böden auszugehen ist. Demnach stehen bis zur Endteufe ca. 5,5 bis 7,00 m

unter geplanter Geländeoberkante schluffige und tonige Böden an. Der entwässerungstechnisch relevante Versickerungsbereich liegt nach DWA A 138 Merkblatt in einem kf-Bereich von 1×10^{-3} bis 1×10^{-6} m/s.

Vor diesem Hintergrund ist nur eingeschränkt eine ortsnahe Versickerung möglich. Die Dächer von Garagen sowie von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von bis zu 10° werden als Flachdach mit extensiver Dachbegrünung zur lokalen Regenwasserrückhaltung und Abflussverzögerung hergestellt. Weiterhin wird in den Flächen der Zuwege und Terrassen über wasserdurchlässige Beläge ein Beitrag zur Versickerung geleistet. Zufahrten und Stellplätze werden mit versickerungsfähigem Ökopflaster hergestellt.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser der Satteldächer soll direkt in den naheliegenden Vorfluter/ Talbach eingeleitet werden. Das verschmutzte Niederschlagswasser der Straßenflächen soll über eine Schmutzfangzelle bzw. eine geeignete Vorreinigung in den Talbach eingeleitet werden. Die notwendige Wassermenge wird auf ca. 85 l/s abgeschätzt. Maßnahmen zur Vorreinigung sind mit der zu genehmigenden Behörde abzustimmen.

Die geplante Entwässerungskonzeption der Einleitung in den Talbach bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis des Landratsamtes Karlsruhe.

8.2.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über die Erschließungsstraße, die gleichzeitig eine Durchfahrtsstraße darstellt. Die Mülltonnen sind je Grundstück an den permanent dafür vorgesehenen Aufstellflächen mit Sichtschutz im Bereich der Vorgärten aufzubewahren. Am Tag der Müllabholung müssen sowohl die Bewohner der Grundstücke an der Durchfahrtsstraße als auch die Anlieger der Stichstraßen ihre Mülltonnen an die Haupteerschließungsstraße auf die dafür vorgesehenen Müllabholflächen stellen. Anschließend werden die Mülltonnen, nach dem Tag der Abholung wieder auf die permanent dafür vorgesehenen Aufstellflächen mit Sichtschutz im Bereich der Vorgärten aufgestellt. Gleiches gilt für die Bewohner der Grundstücke an der Durchfahrtsstraße, sofern eine permanente Aufstellung der Müllbehälter nicht unmittelbar an der Durchfahrtsstraße erfolgt.

9 Artenschutz

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange ist eine artenschutzrechtliche Untersuchung erstellt worden (Büro für Landschaftsökologie und Gewässerkunde, Rauenberg, September 2021). Diesem liegt eine erste artenschutzrechtliche Untersuchung vom 07.02.2018 zu Grunde, indem nur die Fläche ohne das Bestandsgebäude betrachtet wurde. In der aktualisierten artenschutzrechtlichen Untersuchung vom 20.09.2021 wurde dieses Bestandsgebäude miteinbezogen und die Ergebnisse aus dem ersten Gutachten wurden nochmals überprüft. Die beiden Untersuchungen sind dieser Begründung als weitere gesonderte Anlage beigefügt. Auf die artenschutzrechtliche Untersuchung wird verwiesen.

Das aktualisierte Gutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Streng geschützte Arten:

Es ist auszuschließen, dass streng geschützte Arten der wirbellosen Artengruppen, Fische, Amphibien, Reptilien, Vögel, Fledermäuse oder Kleinsäuger im Planungsgebiet dauerhaft auftreten.

Im Bereich der Gebäude sind nur kurzzeitige Tagesverstecke weniger Fledermäusen (insbesondere Zwergfledermäuse) nicht auszuschließen. Eine essenzielle Funktion fehlt.

Bei Abriss oder größere Umstrukturierungen müssen entsprechende Minimierungsmaßnahmen eingehalten werden. Zur Vermeidung von Summationseffekten werden kleinere Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen.

Besonders und europäisch geschützte Arten:

Alle wildlebenden Vogelarten unterliegen der Vogelschutz-Richtlinie und sind gemäß §7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützte Tierarten. Es ist im Untersuchungsgebiet mit nur wenigen Brutstandorten besonders geschützter Vogelarten zu rechnen. Bei diesen Arten handelt es sich um europarechtlich geschützte Arten, die im Umfeld sehr häufig sind und dort ausreichend Ausweichquartiere finden können. Fällungen und Abrissarbeiten sind außerhalb der Vogelbrutzeit (Oktober-Februar) vorzunehmen. Somit treten keine Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG auf.

Umgang mit Fledermäusen wird folgendes empfohlen:

Für Fledermäuse wird das Anbringen von Fledermausquartiere (am besten selbstreinigende Flachkästen und in Neubauten integrierbare Fledermaussteine) empfohlen, um potenziellen Summationseffekten vorzubeugen.

Fazit:

Das geplante Vorhaben, entsprechend der uns vorliegenden Planungen, ist als artenschutzrechtlich unbedenklich einzustufen, falls die Bauzeitenbeschränkungen eingehalten werden. Unter Anwendung von §44 Abs. 5 BNatSchG werden durch das geplante Projekt bei geeigneten Minimierungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG ausgelöst.

10 Immissionsschutz

Zur Klärung der immissionsrechtlichen Belange ist eine schalltechnische Untersuchung erstellt worden (Modus Consult Gericke GmbH & Co. KG, Karlsruhe, März 2022), der dieser Begründung als weitere gesonderte Anlage beigelegt wird. Auf das Gutachten wird verwiesen. Die in der Untersuchung vorgeschlagenen Maßnahmen wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Auf das Plangebiet wirken pegelbestimmend von Westen die Immissionen der Talbachstraße sowie untergeordnet von Süden und Osten die der Obere Mühlstraße ein. Dabei berechnen bei realer Schallausbreitung an der geplanten Bebauung – entsprechend den Vorgaben der 16. BImSchV – auf ganze dB(A) aufgerundete:

- *Beurteilungspegel von bis zu 55 / 47 dB(A) tags / nachts im Nordwesten des Plangebietes an der Nordfassade der geplanten Bebauung,*
- *Beurteilungspegel von bis zu 61 / 53 dB(A) tags / nachts im Nordwesten des Plangebietes an der Westfassade der geplanten Bebauung,*
- *Beurteilungspegel von bis zu 64 dB(A) am Tag im Südwesten des Plangebietes im Außenbereich des Bauvorhabens,*
- *Beurteilungspegel von bis zu 62 / 54 dB(A) tags / nachts im Südwesten des Plangebietes an der Westfassade der geplanten Bebauung,*
- *Beurteilungspegel von bis zu 59 / 50 dB(A) tags / nachts im Südwesten des Plangebietes an der Südfassade der geplanten Bebauung und*
- *Beurteilungspegel von bis zu 46 / 40 dB(A) tags / nachts im Osten des Plangebietes an der Ostfassade der geplanten Bebauung.*

Es zeigt sich, dass die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 / 45 dB(A) tags / nachts bei realer Schallausbreitung am Tag um bis zu 7 dB(A)

und in der Nacht um bis zu 9 dB(A) an den nach Westen zur Talbachstraße orientierten Fassaden überschritten werden.

Im Bereich der nach Westen orientierten Außenbereiche (Terrassen und Gärten) treten entlang der Talbachstraße Beurteilungspegel von bis zu 64 dB(A) am Tag auf. Hier wird der Lärmvorsorgegrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) am Tag für Wohngebiete, der aus schalltechnischer und immissionsschutzrechtlicher Sicht im Freien als Obergrenze der vom Verordnungsgeber als noch zumutbar eingestuftten Belastung durch Verkehrslärm angesehen wird, um bis zu 5 dB(A) überschritten.

Es werden in Bezug auf die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuscheinwirkungen aus dem Straßenverkehr Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen erforderlich.

In vorliegendem Fall der geplanten sowie bestehenden innerörtlichen Bebauung reichen die zur Verfügung stehenden Flächen nicht aus, um an allen Fassaden der geplanten Bebauung die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die als oberer Überschreitungsspielraum beim Verkehrslärm abwägbaren Grenzwerte der 16. BImSchV einzuhalten.

Um den Tagesgrenzwert im Außenbereich einhalten zu können, wäre östlich des Talbachs eine straßenseitig hochabsorbierende Lärmschutzwand mit einer Höhe über Gelände von mindestens 1,60 m in der Nordhälfte sowie von mindestens 2,00 m in der Südhälfte des Plangebietes zur Abschirmung des Straßenverkehrslärms erforderlich, die zusätzlich nördlich der Besucherparkplätze nach Osten bis zur nächstgelegenen Garage fortzuführen wäre.

In Abstimmung zwischen dem Stadtplanungsamt der Stadt Bretten und dem Vorhabenträger wird daher der schützende Außenbereich an der westlichen Bebauungsreihe parallel der Talbachstraße auf den Bereich der ebenerdigen, baulich mit dem Gebäude verbundenen Terrassen reduziert. Um an diesen Gebäuden, die nicht über einen zusätzlichen Außenwohnbereich an der lärmabgewandten Fassadenseite verfügen, eine angemessene Nutzung von baulich verbundenen Außenbereichen zu ermöglichen, sind bauliche Maßnahmen für die Außenwohnbereiche, hier die Terrassen, zu ergreifen.

Eine Außenwohnbereichsnutzung ist auf den verkehrslärmzugewandten Fassaden dann zulässig, wenn sichergestellt wird, dass ein Beurteilungspegel von bis zu 59 dB(A) am Tag (entsprechend dem maßgebenden Vorsorgegrenzwert der 16. BImSchV für Wohngebiete) in einer Bezugshöhe von 1,20 m über der Mitte der Bodenfläche des Außenwohnbereichs mit zusätzlichen baulichen Maßnahmen eingehalten werden kann. Hierbei wird ein überwiegend sitzender Aufenthalt auf der Terrasse angenommen und die noch zulässige Verkehrslärmeinwirkung dementsprechend auf "Ohrhöhe" bezogen.

Der maßgebende Tagesgrenzwert der 16. BImSchV wird unter Berücksichtigung der geplanten Lärmschutzwände parallel der Terrassen / der Talbachstraße mit einer Höhe von 1,60 m über Terrassenniveau in allen ebenerdigen Freiräumen im Plangebiet eingehalten. Die Höhe der Trennwand zwischen den beiden Gebäudehälften beträgt 2,00 m über Terrassenniveau. Die Länge der Lärmschutzwände entspricht dabei der Gebäudebreite der Doppelhaushälften und ist so bemessen, dass der davor liegende Garten von der Terrasse aus weiterhin begehbar ist. Die Höhe der Lärmschutzwand ist zudem derart gewählt, dass vom Wohnzimmer aus ein Blick über die Wand hinweg in den Garten möglich ist.

Als weitere Schallschutzmaßnahme wird außerdem die Durchführung besonderer passiver Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen. Die Qualität und der erforderliche Umfang der passiven Lärmschutzmaßnahmen bestimmen sich nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' Teil 1: 'Mindestanforderungen' und Teil 2 'Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen' vom Juli 2016 in Verbindung mit dem Normenentwurf „E DIN 4109/A1:2017-01“. In der DIN 4109 werden Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten genannt, die beim Bau der Gebäude zu berücksichtigen sind.

Der Maßgebliche Außenlärmpegel ermittelt sich hier aus der energetischen Summe des Verkehrslärms unter Addition eines Zuschlags von 3 dB(A).

Zudem wird der Einbau von schallgedämmten Lüftern an allen in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen an den verkehrslärmbeaufschlagten Westfassaden des Baufensters an der Talbachstraße empfohlen. Die schallgedämmten Lüftungseinrichtungen sind bei der Ermittlung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile zu berücksichtigen.

Bei Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen das Bauvorhaben.

11 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Die Stadt bestimmt durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit des Vorhabens im Geltungsbereich, weil der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Absatz 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag).

Die Stadt hat auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen entschieden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 und nach der auf Grund von § 9a erlassenen Verordnung gebunden.

Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist unter entsprechender Anwendung des § 9 (2) festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im der Durchführungsvertrag (hier: eine Rahmenvereinbarung) verpflichtet. Änderungen der Rahmenvereinbarung oder der Abschluss einer neuen Rahmenvereinbarung sind zulässig.

12 Auseinandersetzung mit den Umweltbelangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Gemäß §13a Abs. 2 S.1 Baugesetzbuch (BauGB) und §13 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) wird bei im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bebauungsplänen von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht sowie den Angaben über umweltbezogene Informationen abgesehen. Durch den Bebauungsplan sind keine Vorhaben geplant, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b Baugesetzbuch (BauGB), d. h. der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Ungeachtet dessen erfolgt eine Betrachtung der einzelnen Umweltbelange, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt:

Die erwarteten Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sind als gering zu erachten, zumal das Plangebiet an Bestandsflächen angebunden wird.

Zum Umgang mit den Belangen zum Schutz der **Tiere und Pflanzen** wird in Bezug auf den Bestand und bezüglich des Ausgleichs direkt auf die Maßnahmen im Artenschutzgutachten bzw. die Artenschutzfestsetzungen und die Hinweise verwiesen. Auswirkungen auf geschützte Arten, die der Planung entgegenstehen, werden aufgrund der vorhandenen Nutzung und der vorgesehenen Maßnahmen nicht erwartet.

Bei der **Fläche** darauf verweisen, dass durch die innerörtliche Lage des Plangebiets eine Flächeninanspruchnahme im Außenbereich entfällt. Die Planung erreicht im Zusammenspiel mit der LBO eine Durchgrünung des Plangebietes, welche für die innerörtliche Lage ausreichend ist. Maßgebliche Auswirkungen auf das bzw. Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild hat die Planung nicht, es wird im positiven Sinne der Ortsmitte neu gefasst und qualitativ wieder aufgewertet. Ferner gelten aufgrund der Nutzungen sowie der vorhandenen und geplanten großflächigen Freiflächen (Gärten) Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Beim Schutzgut **Boden und Wasser** wird mit dem neuen Plangebiet Fläche versiegelt werden. Bei dem Umgang mit diesen Faktoren des Umweltschutzes wird auf die Inhalte in der Begründung unter Pkt. 4. verwiesen. Durch die geplanten Maßnahmen zum Umgang mit Niederschlagswasser und zur Begrenzung der Versiegelung können Beeinträchtigungen minimiert werden.

Weitere Verbesserungen finden durch die Gewässerrenaturierung am Talbach mit Abflachung des Ufers statt.

Bei der **Luft**, die für das Wohlbefinden innerhalb des Plangebiets unabdingbar ist, werden nur sehr geringe Beeinträchtigung erwartet, da zum einen keine emittierenden Betriebe in unmittelbarer Umgebung liegen, und zum anderen die Beheizung ohne Emissionen (Wärmepumpen) geplant ist.

Beim **Klima** wird sowohl stadtplanerisch durch ausreichende Fläche zur Belichtung und Belüftung des Gebiets sowie aus architektonischer Sicht mit der Grundriss- und Gebäudeausformulierung sowie durch die Wahl der Baumaterialien und Energiestoffe bereits in der Planungs- und Ausführungsphase ein hoher Wert auf den Schutz des Klimas gelegt. Dennoch sind lediglich kleinräumige, aber vertretbare und unvermeidbare Erhöhungen der Oberflächentemperaturen im Plangebiet und in den unmittelbar angrenzenden Bereichen zu erwähnen.

Negative umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, die der Planung entgegenstehen könnten, sind nicht zu erwarten, insbesondere aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der bereits vorhandenen Nutzung in Anlehnung an die umgebende Bebauung.

Kulturdenkmale, die Umgebungsschutz genießen, sind von der Planung weitestgehend nicht betroffen. Betroffene archäologische Befunde werden umgehend dokumentiert. Umweltbezogene Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind nicht bekannt.

Erhebliche Emissionen, Abfälle oder Abwässer, die besonderer Regelungen bedürfen, sind durch das Plangebiet nicht zu erwarten.

Entgegenstehende Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen oder von Rechtsverordnungen zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität sowie sonstige Belange des Umweltschutzes oder ihre Wechselwirkungen, die das öffentliche Interesse an der Planung überwiegen oder der Planung sogar entgegenstehen, bestehen nicht. Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i sind nicht ersichtlich.

13. Baugrund

Nach der Geotechnischen und Umwelttechnischen Stellungnahme vom Mai 2021 zum Baugrund wurden im Untergrund Auffüllungen aus Schluffen und Tonen mit teilräumlichen Fremdbestandteilen wie Ziegelsplitter und Bauschuttresten gefunden. Die Fremdbestandteile erklären sich aus den Bodendenkmalen.

Weitere Aussagen aus der Stellungnahme:

Wegen der Nähe zum Neibsheimer Dorfbach und der Lage des Baufeldes in der Talaue muss jedoch mit Schichtwasser bzw. einem Grundwasserspiegel gerechnet werden, der mit dem Dorfbach korrespondiert. Zum Zeitpunkt der Erkundung lag dieser bei etwa 169,5 m NHN.

Überschreitungen von Prüfwerten der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wurden nicht festgestellt. Eine Gefährdung von Schutzgütern ist somit nicht zu erkennen. Aus altlastenrechtlicher Sicht ist daher unseres Erachtens kein weiterer Handlungsbedarf gegeben.

Die oberste, durch den Abbruch (des Mühlegebäudes) beeinflusste Bodenzone sollte in den betreffenden Bereichen deshalb abgezogen, als Haufwerk vor Ort bereitgestellt, beprobt und zur abfallrechtlichen Deklaration chemisch-analytisch untersucht werden. Dies kann entweder durch den Abbruchunternehmer oder zu Beginn der Erdarbeiten erfolgen.

Wegen der Nähe zum Neibsheimer Dorfbach und der Lage des Baufeldes in der Talaue muss jedoch mit Schichtwasser bzw. einem Grundwasserspiegel gerechnet werden. Da die bindigen Böden gering durchlässig sind, wird der Wasserandrang allerdings gering sein (< 1 l/s je Bau-feld).

Wasserzutritte sind zu fassen und abzuleiten. Je nach Höhenlage der Wasserzutritte und dem Zustand der Böden in den betreffenden Zonen können hierfür z. B. Sickerschlitze und Dränagegräben mit Pumpensumpf angelegt werden.

Im Vorfeld der Gründungsmaßnahmen im Bereich der ehemaligen Mühle und der archäologischen Sondierungen sind unter Berücksichtigung der Detailergebnisse der o.a. Stellungnahme erforderlichenfalls Baugrundverbesserungen mit Baugrundverdichtung (ggf. auch Zugabe von Bindemitteln) zu prüfen.

Die in der Stellungnahme noch zugrunde gelegten teilbereichsweisen Reihenhäuser wurden in der weiteren städtebaulichen Fortentwicklung zugunsten von Doppelhäusern im Gesamtgebiet verändert. In der Planung sind dahingehend nur Doppelhäuser vorgesehen.

14 Nachrichtliche Übernahmen

14.1 Gewässerrandstreifen

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Baden-Württemberg sieht gemäß §29 für Gewässer, die im Innenbereich liegen, einen Schutzstreifen von 5m vor. Innerhalb dieses Streifens ist zum Schutz des Gewässerrands die Errichtung von baulichen Anlagen verboten. Die Vegetation muss erhalten bleiben und kann zur Renaturierung gebietspezifisch wiederhergestellt werden. Notwendige wassergebundene Flächen (Feldwege), die zur Begehung und Schadensbekämpfung des Gewässerrandstreifens dienen, sind erlaubt. Über die Festsetzungen des Bebauungsplans wird der Gewässerrandstreifen zusätzlich berücksichtigt. Hier wurde in Abstimmung der Behörden aber zugelassen, dass er teilweise mit Einfriedungen gemäß den Regelungen des Bebauungsplans den Baugrundstücken zugeschlagen werden darf.

14.2 Wasserschutzgebiet

Das überplante Gebiet befindet sich in seiner gesamten Größe in der Schutzzone IIIa des Wasserschutzgebiets Bruchsal, OT Heidelberg. Die Schutzgebietsverordnung muss in der jeweils gültigen Fassung im Hinblick auf die Nutzung und Behandlung von Flächen im Wasserschutzgebiet beachtet werden. Zur Errichtung baulicher Anlagen müssen laut Schutzgebietsverordnung die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften getroffen werden. Die Regelungen der Schutzgebietsverordnung sind im Hinblick auf den Grundwasserschutz strikt zu befolgen und zu überwachen. Im Bereich von Versickerungsflächen ist der Einsatz von Düngern, Pflanzenschutzmitteln und Tausalz verboten.

In dieser Zone ist gemäß der Rechtsverordnung die Errichtung und der Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpen und Erdwärmesonden verboten. Erdwärmekollektoren sind zulässig soweit eine ausreichende Deckschicht zwischen dem Kollektor und dem Grundwasserspiegel vorhanden ist. Hierfür ist eine Ausnahmegenehmigung oder Befreiung von der Wasserschutzgebietsverordnung bei der unteren Verwaltungsbehörde zu beantragen.

14.3 Bodendenkmale

Durch die Planungen sind in Neibsheim zwei archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG BW betroffen:

- Archäologische Substanz der mittelalterlichen Burg und des neuzeitlichen Schlosses (Listen Nr. MA 8, ADAB ID 99834276)
- Etter des merowingerzeitlichen und mittelalterlichen Dorfes (Listen Nr. MA 1, ADAB ID 99833577)

Bei der im Gebiet befindlichen Mühle wurde unter Einbeziehung der Denkmalfachbehörde von dieser nach nochmaliger Prüfung festgestellt, dass sie nicht als Denkmal einzustufen ist.

Nach Abstimmung mit den Denkmalfachbehörden erfolgt nach einer vorgezogenen Prospektion eine Dokumentation der archäologischen Kulturdenkmale im Kontext der Erschließungsmaßnahmen. Die archäologischen Kulturdenkmale wurden nachrichtlich in den Textteil des Bebauungsplans übernommen.

15 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

15.1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

Bei dem vorliegenden Planwerk handelt es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB. In Anwendung von § 9 (2) i.V.m. § 12 (3a) BauGB sind im Geltungsbereich nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag (hier: eine Rahmenvereinbarung) unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat.

15.2 Art der baulichen Nutzung

Gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil wird im Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt und i.V.m. § 1 (5,6) BauNVO modifiziert.

In Anwendung des § 1(5) BauNVO sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen, um Konflikte mit der Wohnnutzung zu vermeiden. Diese Nutzungen finden hier keine adäquaten Standortvoraussetzungen. Aufgrund der geringen Gebietsgröße ist in der Realität mit Gästen zu rechnen, die nicht aus dem Gebiet selbst kommen. Für externen Publikumsverkehr ist die geplante Art der Erschließung nicht geeignet. Auch die Grundstückszuschnitte sind nicht für die Unterbringung des durch die Gastronomie verursachten ruhenden Verkehrs ausgelegt. Zugunsten des Verkehrsflusses, der Verkehrssicherheit und der Wohnruhe im Gebiet sind Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften deshalb unzulässig.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind im Plangebiet ausgeschlossen, weil im hauptsächlich der Wohnnutzung vorbehaltenen und kleinteiligen Plangebiet für diese Nutzungen weder adäquate Standortvoraussetzungen noch Entwicklungschancen gesehen werden.

Auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen entsprechen nicht der geplanten Infrastruktur und den städtebaulichen Entwicklungszielen. Sie sind bevorzugt an anderer Stelle mit einer leistungsstärkeren öffentlichen Verkehrserschließung anzusiedeln und sind deshalb nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen generieren größere Besucherströme, als für das Plangebiet verträglich, und bergen hinsichtlich der Verkehrssicherheit und der Gebietsruhe ein erhebliches Störungspotential mit dem geplanten Wohngebiet. Auf den zur Verfügung stehenden Flächen und Grundstückszuschnitten entspräche die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben nicht den Entwicklungszielen der Gemeinde.

Allgemein zulässig sind somit Wohngebäude und nicht störenden Handwerksbetriebe. In Anwendung von § 1(6) BauNVO sind außerdem sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig, weil von dieser Nutzung keine Beeinträchtigung des Gebietscharakters zu erwarten ist.

15.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahlen (GRZ), die untere Bezugshöhen (BZH) sowie durch Trauf- und Firsthöhen (TH/FH) gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil.

Die festgesetzte GRZ entspricht der geplanten Gebäude- und Siedlungsstruktur und den vorgeschlagenen Grundstückszuschnitten, sowie der geplanten Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur. Es handelt sich bei der GRZ um einen Maximalwert, dessen Ausnutzung durch überbaubare Flächen begrenzt werden kann. Die Bebaubarkeit mit einer Doppelhausbebauung soll ermöglicht werden, daher wird die Obergrenze mit GRZ 0,4 festgesetzt, was den Orientierungswerten des § 17(1) BauNVO für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet WA entspricht.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (sogenannte GRZ I) kann grundsätzlich durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden (sogenannte GRZ II). Somit gilt für das Plangebiet eine GRZ II von 0,6.

Durch diese Maßnahme werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht. Wichtiges Ziel für die Stadt Bretten ist die Sicherung und Stärkung der innerörtlichen Wohnfunktion und die Schaffung neuen Wohnraumes durch Nachverdichtung geeigneter innerörtlich liegenden Flächen. Durch die städtebaulich vertretbare Verdichtung wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden geboten sowie dem Ziel der Innenentwicklung

Sorge getragen. Die festgesetzten Werte sind jeweils Maximalwerte und können durch andere Festsetzungen eingeschränkt werden (z.B. kann die zulässige Grundfläche durch die festgesetzte überbaubare Fläche eingeschränkt werden).

Eine GFZ ist nicht festgesetzt. Wenn eine Geschosflächenzahl nicht festgesetzt ist, gelten die Orientierungswerte des §17(1) BauNVO. Für allgemeine Wohngebiete ist hier die GFZ von 1,2 maßgeblich.

Die untere Bezugshöhe (BZH) zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen ist gemäß Planeinschrieb je Baufenster durch Höhen in Meter über Normalnull NHN geregelt. Für die notwendige Flexibilität bei der Realisierung der Gebäude hinsichtlich der tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten ist eine Abweichung bis max. 20 cm von der BZH zulässig. Die Flexibilisierung der BZH ermöglicht den erforderlichen Handlungsspielraum bei beidem, der TH und der FH. Die Traufhöhe ist das Maß zwischen der unteren BZH und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die jeweils maximal zulässige Traufhöhe (TH) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe BZH und dem höchsten Punkt der Dachhaut. Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Über die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird ein in Bezug auf den umgebenden Bestand und die Einbindung in die Umgebung angemessenes Erscheinungsbild des Baugebiets gesichert.

15.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO wird auf eine Bebauung mit Doppelhäusern eingeschränkt. Diese Bauweise stellt eine mit dem Bestand verträgliche Erweiterung der städtebaulichen Struktur sicher. Die zulässige Hausform wird im zeichnerischen Teil festgesetzt und sichert ein einheitliches und harmonisches Siedlungsbild.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. Durch die Anordnung der Baufenster wird eine sinnvolle Bebauung innerhalb des Plangebiets gewährleistet. Zusätzlich wird hierdurch eine maßvolle Ausnutzung der Flächen sichergestellt und eine angemessene Freiflächenstruktur gesichert. Im Bereich der Gartenflächen werden über die festgesetzten überbaubaren Flächen hinaus Flächen für Terrassen festgesetzt (**Terr. / Terr. ***). Die Terrassen dürfen in den mit „**Terr.**“ gekennzeichneten Bereichen mit einer feststehenden Überdachung versehen werden. Wintergärten sind hier ebenfalls zulässig, um eine Aufwertung der Wohnqualität durch die verbesserte Nutzung des Gartens zu erzielen. In den mit „**Terr. ****“ gekennzeichneten Bereichen sind feststehende Terrassenüberdachungen und Wintergärten jedoch unzulässig, um die angestrebte Freiflächenstruktur zu sichern und teilweise die Anleiterbarkeit der Gebäude als 2. Rettungsweg zu gewährleisten. Um dabei einer unkontrollierbaren Versiegelung des Gartenbereichs entgegenzutreten, wird die Fläche für Terrassen begrenzt.

Soweit die Durchgängigkeit für Feuerwehr und Rettungskräfte (siehe Nr. 15.10) gesichert ist, ist innerhalb der überbaubaren Flächen **Terr. *** das Aufstellen von Seiten- und Sichtschutzwänden als Trennelement zwischen den Gebäudeteilen entlang der Grundstücksgrenze erlaubt.

15.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Zugunsten der Freiflächenqualität sind Garagen / Carports, Stellplätze ausgenommen befestigter Flächen, Zufahrten und Einfriedungen - nur innerhalb überbaubarer Flächen und der jeweils für sie im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zulässig. Nebenanlagen sind innerhalb und

außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Allerdings wird die Gesamtgröße und Wandhöhe der Nebenanlagen beschränkt. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.2 BauNVO sind ausnahmsweise im gesamten Geltungsbereich zulässig. Die Ausnahmeregelung soll dazu dienen, dass auch diese Nebenanlagen möglichst innerhalb der überbaubaren Flächen untergebracht werden können. Nur wenn dies technisch oder wirtschaftlich nicht darstellbar ist, sollen die zur Versorgung des Gebiets notwendigen Nebenanlagen in den Freiflächen realisierbar sein.

15.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im Hinblick auf die Wohnruhe innerhalb des Gebiets und im umgebenden Bestand verbietet sich eine unkontrollierte Verdichtung. Daher ist es erforderlich die Anzahl der Wohneinheiten (WE) auf max. 1 WE je Doppelhaushälfte zu begrenzen.

15.7 Versorgungsfläche

Um die Versorgung des neuen Wohngebietes sicher zu stellen, ist das Errichten einer Trafostation mit den dafür notwendigen Erschließungssystemen, innerhalb der dafür angelegten Flächen zulässig.

15.8 Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche am östlichen Plangebietsrand dient zur Herstellung eines terrassierten Böschungsrands entlang des Oberen Mühlwegs, daher ist diese gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und zu unterhalten. In diesem Bereich sollen aufgrund des Höhenversatzes terrassenartige Abstufungen errichtet werden in Form von Steinmauern aus Gabionen-Wänden oder Findlingen. In der öffentlichen Grünfläche sind Fußwege zulässig, damit die notwendigen Verbindungen hergestellt werden können. Diese Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen bzw. als wassergebundene Flächen (Feldwege) anzulegen, um so die Versickerungsfähigkeit zu gewährleisten.

Im Zuge der Neubebauung wird das alte Mühlengebäude abgerissen. Zwischenzeitlich wurde hierzu nochmals die Integration des am Mühlengebäude befindlichen Mühlrads geprüft; aufgrund des aktuellen Erhaltungszustands ist eine Verlagerung oder auch nur Erhaltung nicht möglich. Die ortshistorischen Bezüge zur Mühle Neibsheim sollen nun über die Aufstellung einer Schautafel an der östlichen Gebietszufahrt auf der dortigen Grünfläche hergestellt werden.

Da nach nochmaliger Prüfung kein Erfordernis bestand, eine Gehwegfläche im öffentlichen Straßenraum in der Oberen Mühlestraße (östlicher Plangebietsrand) einzubeziehen, wurde daher der Teilbereich im laufenden Verfahren gestrichen und dahingehend der räumliche Geltungsbereich geändert.

Die öffentliche Grünfläche am westlichen Plangebietsrand beinhaltet Freiflächen des wasserrechtlichen Gewässerrandstreifens.

15.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Schonung der artenschutzrechtlichen und umweltrechtlichen Belange wurden die Zeiträume festgelegt, innerhalb dieser die Rodungs- und der Abbrucharbeiten stattfinden dürfen.

15.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL)

Zur Sicherung der öffentlich-rechtlichen Anschlüsse der Baugrundstücke an die befahrbare öffentliche Verkehrsfläche sowie zur Erschließung begünstigter Grundstücke, ist die mit „GFL“ festgesetzte Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belasten. Weil die Terrassen bei den entsprechenden Häusern im Brandfall zum Anleitern für den 2. Rettungsweg genutzt werden müssen, ist das im zeichnerischen Teil mit „G“ festgesetzte Gehrecht für die Feuerwehr und die Rettungskräfte so zu sichern, dass die Häuser im Bedarfsfall darüber

jederzeit erreicht werden können. Im Falle von seitlichen Grundstückseinfriedungen sind hier z.B. unverschlossenen Tore vorzusehen; Seiten- und Sichtschutzwände an den Grundstücksgrenzen im Bereich der Terrassen sind so auszuführen, dass eine hindernisfreie Mindestbreite von 1,25 m für Feuerwehr und Rettungskräfte verbleibt. Der Durchgang ist auch von Behinderungen durch Vegetation oder andere Formen der Gartengestaltung freizuhalten.

15.11 Immissionsschutz

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sichern die gutachterlich festgelegten Schutzkonzeptionen. Die Maßnahmen beinhalten dabei die Ausführung von Außenbauteilen (Wände, Fenster, Lüftungsanlagen) entsprechend den im Schallschutzgutachten ermittelten Anforderungen sowie den Schutz von Außenwohnbereichen. Nähere Angaben dazu sind im beigefügten Gutachten enthalten.

15.12 Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen einer angemessenen Freiflächengestaltung auf den Privatgrundstücken und dem umweltrechtlichen Ausgleich der durch die Planung verursachten Eingriffe in die Schutzgüter.

Zur Sicherung des Ortsrandes, einer klimafreundlicheren Entwicklung des Plangebietes und zur Einbindung in die angrenzende Landschaft werden im zeichnerischen Teil Flächen mit Pflanzgeboten auf privaten Flächen festgesetzt.

15.13 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen

Zur Sicherung und Herstellung der vorhandenen oder auszubauenden Straßenkörper im Gebiet sind auf den Grundstücksflächen innerhalb eines Abstands von 1,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze, in der erforderlichen Höhe und Breite zu dulden. Im Bereich des Gehrechts „G“ ist beim Anschluß an die Straße sowie bei Wegeföhrung entlang der Straße eine lichte Mindestbreite von 1,25 m hindernisfrei (keine ortsfeste Einfriedung) zu gewährleisten.

16 Örtliche Bauvorschriften

16.1 Dachform, Dachneigungen und Firstrichtung

Die zulässige Dachform, Dachneigungen und Firstrichtung sichern das Einfügen des Baugebietes in die bauliche Umgebung und gewähren ausreichende Gestaltungsfreiheit. Zur Flexibilisierung sind für Dächer, untergeordnete Nebenanlagen auch abweichende Dachformen und Firstrichtungen zulässig, Garagen sind für ein ansprechendes Siedlungsbild ein besseres Mikroklima und die Niederschlagsretention mit mindestens extensiv begrüntem Flachdach auszuführen.

Sonnenkollektoren und Photovoltaik Elemente sind aus Gründen der Nachhaltigkeit ausdrücklich zugelassen.

16.2 Dachaufbauten

Um im Plangebiet ein einheitliches Erscheinungsbild der Dächer zu generieren, sind jegliche Art von Dachaufbauten oder Einschnitten nicht zulässig. Ausgenommen davon sind technisch notwendige Anlagen auf den Dächern.

16.3 Dachdeckungen und Fassadenfarben

Aus baugestalterischen Gründen und zugunsten eines harmonischen Siedlungsbildes sind Dacheindeckungen nur in den vorgegebenen Farbtönen zulässig.

Gering geneigte Dächer bis 10° und Dächer von Garagen sind als Beitrag zur Verzögerung des Wasserabflusses mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung auszuführen.

Fassadenfarben mit einer Buntheit > 40 nach dem RAL Design System sind unzulässig um ein harmonisches Erscheinungsbild der Ortslage zu sichern.

16.4 Werbeanlagen und Automaten

Zum Schutz des öffentlichen Raums und des Stadtbildes sind aus baugestalterischen Gründen nur eigene Werbeanlagen an der Stelle der Leistung in begrenzter Größe zulässig. Außerdem sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Skybeamer, o.ä. unzulässig. Mit dem Ortsbild unverträgliche Warenautomaten werden ausgeschlossen.

16.5 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Als Beitrag zur Durchgrünung des Plangebietes und Schaffung attraktiver Freiflächen im Geltungsbereich des Vorhabens sind diese Flächen, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege benötigt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Zugunsten der Grundwasserneubildung sind befestigte Freiflächen, wie Zufahrten oder Wege – soweit keine Gefahr des Eintrags wassergefährdender Stoffe besteht und es aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht anders geboten ist – mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen.

Um den Versiegelungsgrad für Flächen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und den Gebäudefassaden, den sogenannte Hausvorzonen, so gering wie möglich zu halten, ist diese Fläche ebenfalls zu begrünen und jegliche Formen von Schotter, Kies, usw. in diesem Bereich sind untersagt.

16.6 Einfriedungen

Für ein hochwertiges, den baugestalterischen Planungszielen der Gemeinde entsprechendes Siedlungsbild dürfen tote Einfriedungen eine Höhe von 1,50 m über Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraße nicht überschreiten; die Vorgaben für Feuerwehr und Rettungskräfte (Nr. 15.4 und 15.10) sind dabei zu beachten. Wo sie keine Gefahr für die Sicherheit des Straßenverkehrs darstellen, dürfen tote Einfriedungen hinterpflanzt und von der Vegetation überragt werden. Für die zulässige Art und Höhe der Hinterpflanzungen wird auf das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg verwiesen. Um die einzelnen Grundstücke der Doppelhaushälften sichtbar zu trennen, sind Sichtschutzwände bzw. Lärmschutzwände auch innerhalb der nicht überbaubaren Flächen beschränkt zulässig; die Vorgaben für Feuerwehr und Rettungskräfte (Nr. 15.4 und 15.10) sind dabei zu beachten. Die Wände, die parallel zum Talbach verlaufen und von der Talbachstraße her sichtbar sind, sind mit Bepflanzungen zu versehen.

16.7 Außenantennen

Um die gestalterische Wirkung von Außenantennen zu begrenzen, werden diese reglementiert.

16.8 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig, um eine Beeinträchtigung des Siedlungsbildes zu verhindern.

16.9 Abfallbehälterstandplätze

Zur Sicherung einer einheitlichen Gestaltung entlang öffentlich zugänglicher Straßen und Wege werden Begrünungen von Abfallbehälterstandplätzen oder das Anbringen eines Sichtschutzes vorgeschrieben.

16.10 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Im öffentlichen Straßenraum ist das realisierbare Parkierungsangebot begrenzt. Erfahrungsgemäß geht der tatsächlich zu erwartende Bedarf an privaten Stellplätzen über den nach Landesbauordnung (LBO) zu führenden Nachweis von 1 Stellplatz je Wohneinheit hinaus. Eine zunehmende Veranlagung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum ist zu beobachten. Eine solche Verlagerung kann aufgrund der Anzahl parkender Kfz die Verkehrssicherheit

für querende Passanten - insbesondere Kinder - verringern und führt auch zu negativen Auswirkungen auf das städtebaulich-gestalterische Erscheinungsbild der Straßenräume. Insofern ist es ratsam, bei Baugebieten wie im vorliegenden Fall, wo es die Grundstückszuschnitte erlauben, den zu erbringenden Stellplatznachweis auf 2,0 Stellplätze je Wohneinheit festzusetzen. Gefangene Stellplätze werden dabei auf den Wert von 2,0 angerechnet. Da es sich zudem um einen eingeschränkten Nutzerkreis (i. d. Regel eines Haushalts) handelt, sind die im Plangebiet herzustellenden Stellplätze ferner auch für Besucher angedacht, um das Parken auf den öffentlichen Verkehrsflächen zu minimieren, weshalb eine Erhöhung des Stellplatzschlüssels auf 2,0 pro Wohneinheit vertretbar ist.

16.11 Böschungen und Stützmauern zur Außenraumgestaltung

Entsprechend der baugestalterischen Absichten für das Plangebiet beträgt die maximal zulässige Böschungsneigung entlang der Grundstücksgrenzen 45°. Böschungen sind zu begrünen und gegen Erosion zu sichern. Stützmauern zur Außenraumgestaltung und Terrassierung des Grundstücks sind in Naturstein auszuführen und dürfen eine Höhe von 1.00 m nicht überschreiten. Die Vorschriften zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken gelten nicht bei der Sicherung des Geländes zur Herstellung der öffentlichen Erschließung.

Aufgestellt: 26.06.2023