

Gemeinde Plankstadt

Rhein-Neckar-Kreis

**Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)
„Scipiostraße, 4. Änderung“**

Entwurf

Begründung, Stand 22.01.2026

Gemeinde Plankstadt

Rhein-Neckar-Kreis

Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) mit Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO) „Scipiostraße, 4. Änderung“

Auftraggeber:

Gemeinde Plankstadt
Herr Bürgermeister Nils Drescher
Schwetzinger Straße 28
68723 Plankstadt

Verfasser:

KE LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart
Tel. +49 711 6454-2144
www.kommunalentwicklung.de

Mareike Fetzner – Projektleiterin
Claudio Miracapillo – Projektleiter Experte
Sandra Grau - Sachbearbeiterin

Stuttgart, den 22.01.2026

Inhalt

A.	Planungsvorhaben	3
1.	Lage und Beschreibung der Gemeinde Plankstadt	3
2.	Anlass und Erfordernis der Planung	3
3.	Ziele der Planung	3
4.	Übergeordnete Planungen	4
4.1	Landesentwicklungsplan und Regionalplan.....	4
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Denkmalschutz	5
5.	Plangebiet	6
5.1	Lage und Beschreibung.....	6
5.2	Eigentumsverhältnisse	6
5.3	Erschließung / Ver- und Entsorgung	7
5.4	Öffentlicher Personennahverkehr	7
6.	Bebauungsplanverfahren	7
6.1	Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	7
6.2	Bestehende Rechtsverhältnisse	8
6.3	Verfahren nach § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung.....	9
7.	Berücksichtigung der Umweltbelange	9
8.	Städtebauliche Zielsetzung/ planerische Konzeption	10
9.	Flächenberechnung.....	11
B.	Planungsrechtliche Festsetzungen	12
1.	Art der baulichen Nutzung	12
1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA).....	12
2.	Maß der baulichen Nutzung	12
3.	Bauweise.....	13
4.	Überbaubare Grundstücksflächen.....	13
5.	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.....	14
6.	Öffentliche Verkehrsflächen	15
7.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
7.1	Verwendung versickerungsaktiver Beläge.....	15
7.3	Wiederverwendung des Oberbodens	15
7.4	Metallische Oberflächen	15
8.	Festsetzungen zur Grünordnung.....	16
8.1	Pflanzgebot zur Begrünung von Flachdächern (pfg 1)	16
8.2	Pflanzgebot zur Begrünung der Baugrundstücke (pfg 2).....	16
8.3	Pflanzbindung zum Erhalt von Bestandsbäumen (pfb 1 und pfb 2).....	16
C.	Örtliche Bauvorschriften	17
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	17
2.	Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen	17

Gemeinde Plankstadt

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Scipiostraße – 4. Änderung“

Entwurf Begründung, Stand: 22.01.2026

3.	Werbeanlagen	18
4.	Freileitungen.....	18
5.	Stellplatzverpflichtung.....	18
6.	Höhenlage der Grundstücke.....	18
D.	Umweltbelange	19
1.	Verfahren nach § 13a BauGB	19
E.	Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel	19
1.	Energie	19
2.	Begrünungsmaßnahmen	19
3.	Mobilität.....	19
F.	Sozialverträglichkeit.....	20
G.	Aufstellung.....	21

A. Planungsvorhaben

1. Lage und Beschreibung der Gemeinde Plankstadt

Die Gemeinde Plankstadt liegt mit rund 10.500 Einwohnerinnen und Einwohnern im Rhein-Neckar-Kreis, im Nordwesten von Baden-Württemberg. Im Westen grenzt die Nachbargemeinde Schwetzingen direkt an, im Osten die Stadt Eppelheim, im Süden die Gemeinde Oftersheim. Die Stadt Heidelberg liegt nördlich sowie südöstlich von Plankstadt.

Plankstadt befindet sich in der Metropolregion Rhein-Neckar und erstreckt sich über eine Fläche von ca. 839 ha, davon rund 30 % Siedlungs- und Verkehrsflächen und etwa 70 % landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Überregional ist die Gemeinde Plankstadt über die Autobahnen A 5 und A 6 an das Fernstraßennetz angeschlossen. Bundes-, Landes- und Kreisstraßen gewährleisten eine gute Verbindung zu den umliegenden Städten und Gemeinden.

2. Anlass und Erfordernis der Planung

Da der Gemeinde Plankstadt derzeit nur begrenzte Flächenreserven für die Wohnbauentwicklung zur Verfügung stehen, wird verstärkt auf die Innenentwicklung gesetzt. Neben der Aktivierung leerstehender Gebäude spielt die Umnutzung von Nichtwohngebäuden sowie die Erweiterung bestehenden Wohnraums eine zentrale Rolle. Hierzu zählen insbesondere ehemalige landwirtschaftliche oder gewerblich genutzte Gebäude, die aufgrund geänderter Nutzungsanforderungen oder immissionsschutzrechtlicher Einschränkungen nicht mehr im bisherigen Umfang betrieben werden können.

Für das Gebiet „Scipiostraße“ soll eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht werden, unter gleichzeitiger Wahrung der bestehenden städtebaulichen Qualitäten und des Gebietscharakters. Einheitliche Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind hierfür erforderlich.

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch seine innerörtliche Lage, umschlossen von Wohnbebauung und die kurzen Wege zu den Versorgungs-, Dienstleistungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen der Gemeinde. Das Plangebiet soll weiterhin vorrangig dem Wohnen dienen und daher als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

Zur Erreichung dieser städtebaulichen Ziele und zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für dringend benötigten Wohnraum sowie für eine geordnete Nachverdichtung, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Scipiostraße – 4. Änderung“ erforderlich.

3. Ziele der Planung

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Scipiostraße – 4. Änderung“ kann das Ortsbild geschützt und die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum ermöglicht werden.

Um den vorhandenen Gebietscharakter zu erhalten, jedoch ein sinnvolles Maß der Nachverdichtung zu ermöglichen, wurden auf Grundlage der städtebaulichen Analyse folgende städtebauliche Zielsetzungen formuliert:

- Nachverdichtung durch Neubebauung im rückwärtigen Bereich (Bebauung in „2. Reihe“), insbesondere auf bereits versiegelten Flächen (z.B. Parkierungsflächen, Hofflächen),
- Nachverdichtung durch Aufstockung der bestehenden Haupt- und Nebengebäude,
- Erhalt der bestehenden Grünflächen (priv. Hausgärten),
- Erhalt und Weiterentwicklung der städtebaulichen Kante entlang des Straßenverlaufs durch einheitliche Firsthöhen und durch Baulinien.

Zum Teil beschränkt sich die Möglichkeit der Nachverdichtung auf die einzelnen Grundstücke in Form von Gebäudeaufstockungen. Hierbei ist zu beachten, dass neben dem Nachbarschaftsrecht auch die Grundzüge der Planung eingehalten werden. Somit ist im gewissen Maße eine Nachverdichtung über Aufstockung / Ausbau des Dachgeschosses der eingeschossigen bis zweigeschossigen Bestandsgebäude möglich. Innerhalb des Plangebiets ist eine Aufstockung bis maximal drei Vollgeschosse und einem Dachgeschoss vorgesehen.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan

Der Landesentwicklungsplan weist Plankstadt als grenzüberschreitenden Verdichtungsraum Rhein-Neckar aus. Verdichtungsräume sind als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und weiterzuentwickeln.

Für die Gemeinde Plankstadt hat der Einheitliche Regionalplan Rhein Neckar vom 15.12.2014 Gültigkeit. Dabei handelt es sich um eine Gesamtplanung auf regionaler Ebene für etwa 15 Jahre und dient als Grundlage des wesentlichen Kristallisationspunkts der Zusammenarbeit in der Metropolregion Rhein-Neckar.

Die Gemeinde Plankstadt wird nach dem Regionalplan als Siedlungsschwerpunkt Gewerbe abgebildet. In diesem Bereich ist die Bestandssicherung und Weiterentwicklung vorhandener Betriebe vorrangig die Aufgabe der Gemeinde.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ im Bestand dar. Der Bebauungsplan entspricht somit den Zielsetzungen des Flächennutzungsplans und ist aus diesem entwickelt.



Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim

4.3 Denkmalschutz

Kulturdenkmale

Im Geltungsbereich befinden sich folgende nach § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg (DSchG) geschützte Kulturdenkmale:

- Ladenburger Str. 14: Hofanlage, fränkische Hofanlage mit eingeschossigem Wohngebäude, giebelständig mit Krüppelwalmdach, straßenseitig eingeschossiges Nebengebäude, giebelständig mit Satteldach, Ökonomiegebäude und rückwärtige Tabakscheune, im 3. Viertel des 19. Jahrhunderts errichtet,
- Ladenburger Str. 28: Hofanlage, eingeschossiges Wohnhaus in Backsteintechnik mit steilem Satteldach und Sandsteinsockel sowie Segmentbogentoreinfahrt, Nebengebäude, Ende 19. Jahrhundert.

Des Weiteren liegen im Plangebiet folgende denkmalrelevante Objekte als Prüffälle vor:

- Mittelalterlicher Deutschordenshof (Listen-Nr. MA 4, ADAB-Id. 96983121); KD § 2 DSchG
- Mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlung Plankstadt (Listen-Nr. MA 1, ADAB-Id.103038841)

Prüffälle bezeichnen Objekte, deren Kulturdenkmaleigenschaft noch nicht abschließend geklärt ist. Um Planungssicherheit herzustellen und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld von Neubaumaßnahmen oder sonstigen mit Bodeneingriffen verbundenen Maßnahmen archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden.

5. Plangebiet

5.1 Lage und Beschreibung

Das Plangebiet liegt nördlich des Ortskerns der Gemeinde Plankstadt und umfasst eine Fläche von ca. 2,5 ha. Es befindet sich innerhalb eines gewachsenen innerörtlichen Quartiers, das durch eine heterogenen Baustruktur mit überwiegend Einzelhäusern, Grenzbebauungen und Doppelhäusern entlang der Scipiostraße sowie durch Nebengebäude und Scheunen geprägt ist.

Die Scipiostraße bildet die zentrale Erschließungsachse des Gebiets. Weitere angrenzende Straßen sind die Bürgermeister-Helmling-Straße im Norden, die Ladenburger Straße im Westen sowie die Hauptverkehrsstraße Eppelheimer Straße im Süden. Das Plangebiet ist vollständig erschlossen.

Die Bebauung ist vorwiegend zweigeschossig zuzüglich eines ausgebauten Dachgeschosses mit unterschiedlichen Dachformen.

Aufgrund der damaligen landwirtschaftlich geprägten Strukturen sind in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zahlreiche Nebengebäude wie Schuppen und Scheunen vorhanden, die inzwischen nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden und teils sanierungsbedürftig sind. Die Nebengebäude stehen zum größten Teil leer oder wurden bereits einer Wohnnutzung zugeführt.

Im Plangebiet sind neben der dominierenden Wohnnutzung vereinzelte Dienstleistungsnutzungen entlang der Ladenburger Straße im Süden vorhanden. Ein Wohngeschäftshaus befindet sich im südlichen Bereich des Plangebiets am Kreuzungsbereich Schwetzinger Straße/Ladenburger Straße/Eppelheimer Straße.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich in den rückwärtigen Bereichen der Privatgrundstücke Hausgärten sowie vereinzelt Einzelbäume bzw. Grünbestände.

Im Süden des Untersuchungsgebiet an der Schwetzinger Straße/Ladenburger Straße befindet sich eine Bushaltestelle. Südwestlich des Untersuchungsgebiet ist das Rathaus, die Feuerwehr, die Kirche und das Adlerareal mit Arztzentrum verortet. Das Plangebiet grenzt im Nordwesten an historische Hofanlagen in der Ladenburger Straße, die als Kulturdenkmale geschützt sind.

Die Ladenburger Straße im Westen liegt gegenüber der Scipiostraße im Osten um ca. 0,1 m bis ca. 0,4 m tiefer. Von Norden (Bürgermeister-Helmling-Straße) nach Süden (Eppelheimer Straße) fällt das Gelände um ca. 1,2 m auf einer Länge von ca. 250 m bei einer durchschnittlichen Neigung von 0,5 % leicht ab.

5.2 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich alle in privatem Eigentum. Die vorhandenen Erschließungsstraßen (Flurstücke Nr. 394 und Nr. 424/2 (Scipiostraße), Flurstück Nr. 112/9 (Gehweg Eppelheimer Straße), Flurstücke Nr. 335/7 und 335/3 (Gehweg Ladenburger Straße)) sowie das Flurstück Nr. 387/1 im Südwesten entlang der Ladenburger Straße liegen in öffentlicher Hand.

5.3 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebiets ist über die angrenzenden öffentlichen Straßen (Ladenburger Straße, Eppelheimer Straße, Scipiostraße und Bürgermeister-Helmling-Straße) gesichert. Die Anschlussmöglichkeiten an die Ver- und Entsorgungssysteme sind somit durch die vorhandenen Erschließungsstraßen gegeben. Die Erschließung der rückwärtigen Gebäude erfolgt z.T. über die straßenzugewandten privaten Grundstücke.

5.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Durch die Gemeinde verkehrt ein Bus der Linie 713 des BRN (Busverkehr Rhein-Neckar) zwischen Schwetzingen – Plankstadt – Eppelheim. Zudem gibt es in der Gemeinde Plankstadt einen Bürgerbus (Linie 714), welcher bis zu acht Fahrgäste befördern kann und auf einer festgelegten Route nach Fahrplan im 30-Minuten-Takt verkehrt. Die Haltestelle „Ladenburger Straße“ befindet sich dabei südwestlich des Plangebiets. Hier können die Bürger und Bürgerinnen zur Linie 713 umsteigen. Über die bestehende Bushaltestelle „Eisenbahnstraße“ an der Eppelheimer Straße südlich des Plangebiets besteht eine gute ÖPNV-Anbindung im 30-Minuten-Takt in Richtung Schwetzingen sowie Eppelheim–Heidelberg.

6. Bebauungsplanverfahren

6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Scipiostraße - 4. Änderung“ umfasst eine Fläche von ca. 2,5 ha und beinhaltet die Flurstücke Nr. 112/9, 335/3, 335/7, 367, 367/1, 367/2, 371, 371/1, 372, 372/1, 373, 373/1, 374, 374/1, 375, 375/1, 375/2, 376, 376/1, 377, 377/1, 378, 378/1, 379, 380, 381, 381/1, 381/2, 381/3, 382, 383, 383/1, 384, 385, 386/4, 386/5, 386/6, 387, 387/1, 388, 390, 390/1, 391, 392, 393, 394, 424/2, 425/2, 425/3, 425/4, 426/1, 426/2.

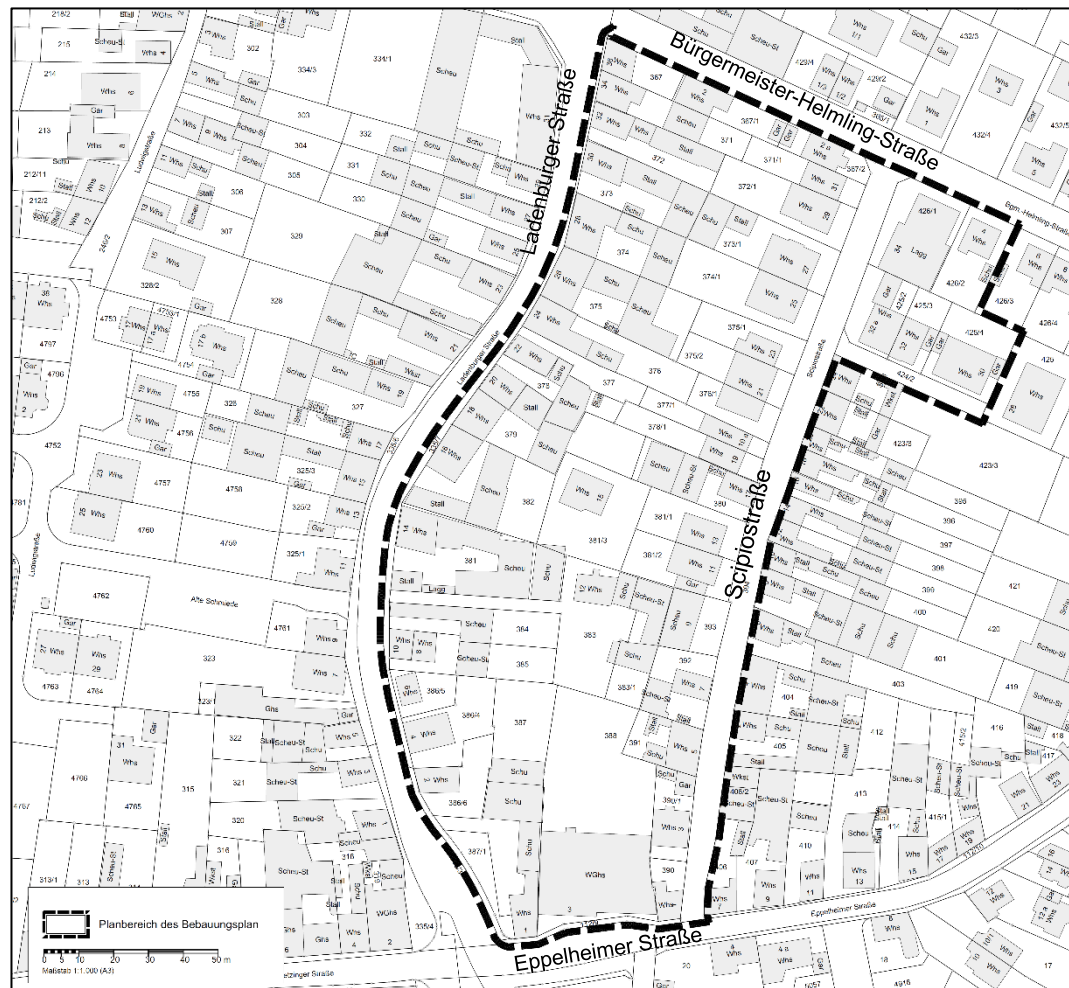


Abbildung 2: Abgrenzung Geltungsbereich Bebauungsplan „Scipiostraße – 4. Änderung“

6.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Innerhalb des Geltungsbereiches gilt überwiegend der seit 10.11.1972 rechtskräftige Bebauungsplan „Scipiostraße“, der für das Plangebiet im nördlichen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet und im südlichen Bereich ein Mischgebiet sowie ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Für die Gebäude im Westen des Plangebiets entlang der Ladenburger Straße bis zur Bürgermeister-Helmig-Straße liegt bislang kein Bebauungsplan vor. Ursprünglich war eine zwischen diesen Bereichen, eine Erschließung (öffentliche Verkehrsfläche) vorgesehen, die innerhalb des Gebietes die Scipiostraße mit der Ladenburger Straße verbinden sollte.

Mit der Bebauungsplanänderung „Scipiostraße, 1. Änderung“, rechtskräftig seit 03.02.1981, wurde diese Verbindungsstraße „verworfen“ und durch weitere Wohnbauflächen (Allgemeines Wohngebiet) ersetzt.

Punktueller Änderungen wurden mit den Bebauungsplanänderungen „Scipiostraße, 2. Änderung“ (rechtskräftig seit 06.03.1987) und „Scipiostraße, 3. Änderung“ (rechtskräftig seit 19.11.1992) realisiert und der ursprüngliche Bebauungsplan „Scipiostraße“ aus dem Jahre 1972 überwiegend im südlichen Bereich ersetzt.

Dabei sind bei allen Bebauungsplanänderungen zwei Vollgeschosse zugelassen. Für die Grundflächenzahl (GRZ) wurde eine Festsetzung von 0,4 getroffen. Darüber hinaus wurden Firstrichtungen entlang der Scipiostraße festgesetzt, die überbaubaren Grundstücksflächen wurden durch Baugrenzen und einzelne Baufenster geregelt und die Dachneigung ist auf 30° - 35° begrenzt. Mit der letzten Änderung (3. Änderung) wurde der südliche Teil des Plangebiets in Teilbereiche mit unterschiedlichen Festsetzungen zur Art (Wohn- und Mischgebiet) und Maß der baulichen Nutzung unterteilt (höhere Dichte durch steilere Dachneigungen, GRZ von 0,4 – 0,6).

6.3 Verfahren nach § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan „Scipiostraße – 4. Änderung“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da er der Nachverdichtung eines bestehenden Siedlungsgebietes im Innenbereich dient. Die Umsetzung des Bebauungsplans trägt zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum bei.

Bei einem Bruttobauland von ca. 21.000 qm und einer festgesetzten maximalen Grundflächenzahl von 0,4 liegt die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unter 20.000 qm, sodass die Obergrenze für die Grundfläche nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht erreicht wird.

Weitere Bebauungspläne in der Aufstellung, die in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, bestehen nicht. Es sind darüber hinaus keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten. Das Plangebiet liegt nicht im Umfeld sogenannter „Störfallbetriebe“.

Im Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Durch den Bebauungsplan werden keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete beeinträchtigt. Die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden in die Abwägung eingestellt.

Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sind somit gegeben.

7. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13 a wird von einer Umweltprüfung abgesehen und Eingriffe gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB als schon vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Allerdings müssen die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB auch in diesem Verfahren in der Abwägung beachtet werden. Das bedeutet insbesondere, dass unnötige Beeinträchtigungen vermieden werden sollen. Außerdem sind Belange des Artenschutzes, des gesetzlichen Biotopschutzes und des Umweltschadensrechtes, die nicht der bauplanungsrechtlichen Abwägung zugänglich sind, zu beachten.

Durch den aufzustellenden Bebauungsplan sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Bei dem Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um mit Gebäuden, Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätzen bebaute und anthropogen geprägte Flächen.

Durch den neuen Bebauungsplan kommt es in der Summe zu keiner wesentlichen Erhöhung der Grundflächen, es werden im Gegensatz zum bestehenden Baurecht Festsetzungen im Sinne der Grünordnung getroffen (u.a. Vegetationsbestände, Dachbegrünung, wasserdurchlässige Beläge etc.). Im Rückblick auf vorangegangene Nutzungen ergeben sich mit der Planung keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf die einzelnen Schutzgüter. Mit grünordnerischen Maßnahmen wie z.B. der Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, der Pflicht einer Dachbegrünung für Flachdächer, einer Pflanzverpflichtung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Baumneupflanzungen soll den negativen Auswirkungen der Nachverdichtung entgegengewirkt werden. Zudem werden die eingemessenen Bestandsbäume durch eine Pflanzbindung (ab 60 cm Stammumfang) dauerhaft gesichert.

Durch die Umsetzung der Bebauungsplanänderung sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

8. Städtebauliche Zielsetzung/ planerische Konzeption

Im Vorgriff auf den aufzustellenden Bebauungsplan „Scipiostraße – 4. Änderung“ wurde eine städtebauliche Analyse sowie ein Nachverdichtungsplan (inkl. Zielformulierung) unter Einbeziehung aktueller Rahmenbedingungen erarbeitet und vom Gemeinderat der Gemeinde Plankstadt als planerische Grundlage für den Bebauungsplanentwurf öffentlich gebilligt.

Für das ca. 2,5 ha große Plangebiet sollen planungsrechtlich strukturierte und einheitliche Voraussetzungen für Umbaumaßnahmen und Erweiterungen von Bestandsgebäuden sowie für mögliche Neubebauungen unter den Aspekten zeitgemäßer Wohnverhältnisse geschaffen werden. Gleichzeitig sollen die städtebaulichen und freiräumlichen Qualitäten des Gebietes gesichert werden. Für die bestehende Bebauung gilt grundsätzlich Bestandsschutz.

Um den vorhandenen Gebietscharakter zu erhalten, jedoch ein sinnvolles Maß der Nachverdichtung zu ermöglichen, wurden folgende städtebauliche Zielsetzungen formuliert:

- Nachverdichtung durch Neubebauung im rückwärtigen Bereich (Bebauung in „2. Reihe“), insbesondere auf bereits versiegelten Flächen (z.B. Parkierungsflächen, Hofflächen),
- Nachverdichtung durch Aufstockung der bestehenden Haupt- und Nebengebäude,
- Erhalt der bestehenden Grünflächen (priv. Hausgärten),
- Erhalt und Weiterentwicklung der städtebaulichen Kante entlang des Straßenverlaufs durch einheitliche Firsthöhen und durch Baulinien.

Zum Teil beschränkt sich die Möglichkeit der Nachverdichtung auf einzelne Grundstücke in Form von Gebäudeaufstockungen. Hierbei ist zu beachten, dass neben dem Nachbarschaftsrecht auch die Grundzüge der Planung eingehalten werden müssen. Somit ist im gewissen Maße eine Nachverdichtung über Aufstockung / Ausbau des Dachgeschosses der eingeschossigen bis zweigeschossigen Gebäude (vor allem der Nebengebäude) möglich. Innerhalb des Plangebiets ist eine Aufstockung bis maximal drei Vollgeschosse und einem Dachgeschoss vorgesehen.

Gemeinde Plankstadt

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Scipiostraße – 4. Änderung“

Entwurf Begründung, Stand: 22.01.2026

Die o.g. Zielsetzungen sind in einem Nachverdichtungsplan dargestellt.



Abbildung 3: Nachverdichtungsplan und städtebauliche Ziele

9. Flächenberechnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Scipiostraße – 4. Änderung“ umfasst eine Fläche von ca. 2,45 ha mit folgender Unterteilung:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 2,12 ha	= 87 %
Verkehrsfläche (inkl. Platzfläche)	ca. 0,33 ha	= 13 %
Geltungsbereich Bebauungsplan	2,45 ha	= 100,0 %

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Neben Wohngebäuden werden auch weitere, für ein lebendiges, zeitgemäßes Wohnen förderliche und der Wohnnutzung dienende Nutzungen zugelassen. Das Plangebiet wird daher entsprechend der geplanten baulichen Nutzung und unter Berücksichtigung der Nachbarschaft (bestehende Wohnbebauung) als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die ausgenommenen Nutzungen entsprechen nicht dem angestrebten Nutzungsschwerpunkt für das Wohnen. Sie würden dem geplanten Anspruch an ein Wohnen zuwiderlaufen.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen wären zudem aufgrund ihres Flächenbedarfs bzw. der zu erwartenden Lärm- und Luftschadstoffemissionen nicht mit der geplanten und in der Umgebung vorhandenen Siedlungsstruktur zu vereinbaren.

Die Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes als Ausnahme dient der Schaffung einer planerischen Flexibilität, ohne den Gebietscharakter der festgesetzten Hauptnutzungen zu verändern. Beherbergungsbetriebe (z. B. Pensionen, Gästehäuser) können sich funktional und städtebaulich verträglich in das Gebiet einfügen, da von ihnen im Regelfall keine unzumutbaren Lärm-, Verkehrs- oder Nutzungskonflikte ausgehen.

Anlagen für Verwaltung werden aufgrund des bei Zulassung dieser Nutzung zu erwartenden Besucher- und Andienungsverkehrs und der damit verbundenen Überlastung und Funktionsbeeinträchtigung des bestehenden Erschließungssystems ausgeschlossen. Die ausgeschlossenen Nutzungen können ggf. an anderen, besser geeigneten Stellen im Gemeindegebiet verwirklicht werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung und der bisherigen Bebauungsplanfestsetzungen durch die Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ), der maximalen Firsthöhen (FH_{max}) und maximalen Gebäudehöhen (GH_{max}), jeweils als Höchstgrenze bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert entsprechend Einschrieb in die Nutzungsschablone.

Die Erhöhung der zulässigen Grundfläche für die o.g. baulichen Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauGB bis zu einer GRZ von 0,8 trägt dem Flächenbedarf für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen. Es ist städtebaulich wünschenswert, den Parkdruck von den öffentlichen

Straßen zu nehmen und unter die Erde zu verlegen. In Verbindung mit der festgesetzten Erdüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragen und einer Begrünungspflicht beim Bau von Flachdächern sowie der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, werden die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens durch die ermöglichte höhere Versiegelung minimiert.

Höhe baulicher Anlagen/ Bezugshöhen

Die Höhe baulicher Anlagen wird anhand der maximalen Gebäudehöhe (GHmax) bei Flachdächern und anhand der maximalen Firsthöhe (FHmax) bei Satteldächern, entsprechend Einscrieb in die Nutzungsschablone, festgesetzt. Die Höhe wird als Höchstgrenze festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten max. Gebäudehöhen bzw. maximalen Firsthöhen ist in den jeweiligen Bereichen eine maximale Bezugshöhe (BZHmax) über NHN festgelegt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe kann hiervon abweichen. Oberhalb der maximalen Bezugshöhe werden mit 10,0 Metern bis 12,5 Metern Gebäudehöhe somit drei Vollgeschosse ermöglicht.

Eine klare Begrenzung der Gebäudevolumina sowie eine Festlegung der maximalen Höhenlage der Hauptgebäude ist aus städtebaulicher Sicht notwendig, um die Einbindung in die vorhandene Umgebungsbebauung sicherzustellen. Die Festsetzung als Höchstgrenze sichert eine Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe und schafft gleichzeitig die Möglichkeit zur Realisierung von zusätzlichem Wohnraum durch Erweiterungen bzw. Aufstockungen und gleichzeitig gestalterische Freiheiten bei der Gestaltung des Gebäudes.

Die Zulassung geringfügiger Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhen (bei Flach- und Satteldächern) ist erforderlich, um die Integration notwendiger Gebäudetechnik (z. B. Aufzüge, Lüftungsanlagen, Schornsteine, Wärmepumpen) zu ermöglichen. Die Begrenzung auf maximal 1,0 m bzw. 1,5 m stellt sicher, dass diese Aufbauten städtebaulich untergeordnet bleiben und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Die generelle Zulassung von Solaranlagen über die festgesetzte Höhe hinaus unterstützt die Nutzung erneuerbarer Energien, dient den Zielen des Klimaschutzes und ist mit den Zielen der Bauleitplanung vereinbar.

3. Bauweise

Die offene Bauweise (o) mit Einzelhäusern in den rückwärtigen Grundstücksbereichen (WA2) sowie die abweichenden Bauweisen (a1 und a2) im WA1 ermöglichen eine flexible Grundstücksnutzung. Die einseitige (a1) und zweiseitige Grenzbebauung (a2) berücksichtigt nicht nur die Bestandsbebauung, sondern trägt zusätzlich zur einer städtebaulichen Nachverdichtung bei und erlaubt eine effiziente Grundstücksausnutzung, ohne die Belichtung und Belüftung zu beeinträchtigen.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch die Ausweisung eines großzügigen Baufensters definiert. Dieses Baufenster wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans

durch Baugrenzen und Baulinien festgelegt, die sich überwiegend entlang der öffentlichen Verkehrsflächen orientieren.

Diese Festsetzung verfolgt das Ziel, eine geordnete städtebauliche Struktur zu sichern, die sich an den bestehenden Straßenräumen (Ladenburger Straße und Scipiostraße) ausrichtet und gleichzeitig eine flexible Bebauung innerhalb des Baufensters in zweiter Reihe ermöglicht. Durch die klare Definition der Baugrenzen wird gewährleistet, dass die Neubebauung maßvoll und ortsbildverträglich erfolgt, während die Baulinien die Straßenraumkante betonen und eine einheitliche Bauflucht sicherstellen.

Die Festsetzungen lassen u.a. auch die Bildung von unterschiedlichen Grundstücksgrößen zu und ermöglichen unterschiedliche Gebäudetypologien/ Gebäudelängen.

Die Verpflichtung, Gebäude mit ihrer straßenseitigen Außenwand an die festgesetzte Baulinie zu errichten, dient der Sicherung einer einheitlichen Straßenraumkante und damit der Wahrung des Ortsbildes. Durch die klare Bauflucht wird eine geordnete städtebauliche Struktur gewährleistet, die insbesondere im Bereich der Ladenburger Straße und der Scipiostraße für ein harmonisches Straßenbild sorgt.

Ein Zurücktreten hinter der festgesetzten Baulinie ist ausnahmsweise für Hauptbaukörper zulässig, wenn diese in zweiter Reihe (rückwärtiger Grundstücksbereich) errichtet werden. Diese Ausnahme trägt den Zielen der maßvollen Nachverdichtung Rechnung, indem sie eine flexible Grundstücksnutzung ermöglicht, ohne die städtebauliche Ordnung im Straßenraum zu beeinträchtigen. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass die Hauptbaukörper weiterhin die straßenbegleitende Bauflucht bilden und die ortsbildprägende Kante erhalten bleibt.

5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Wahrung des Ortsbildes werden die Zulässigkeit und Ausgestaltung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen differenziert geregelt.

Nebenanlagen

Nebenanlagen als Gebäude (z. B. Gewächshäuser, Fahrradüberdachungen) sind in Rauminhalt begrenzt. Dadurch wird gewährleistet, dass Nebenanlagen gegenüber dem Hauptgebäude untergeordnet bleiben und keine eigenständige bauliche Dominanz entwickeln.

Stellplätze und Garagen

Offene Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), oberirdische Garagen sowie unterirdische Garagen (Tiefgaragen) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit wird eine größtmögliche Flexibilität bei der Schaffung von Stellplätzen und Garagen ermöglicht.

Die differenzierten Abstandsvorgaben zur öffentlichen Verkehrsfläche ermöglichen eine platzsparende Anordnung, ohne die Sichtbeziehungen oder die Verkehrssicherheit wesentlich zu beeinträchtigen. Für oberirdische Garagen wird ein deutlich größerer Abstand von 5,0 m festgelegt, da

durch die Verortung vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche insbesondere eine Dominanz von Garagenbauwerken im Straßenraum der angrenzenden Erschließungsstraßen vermieden werden soll.

Die Festsetzung, dass Dachterrassen auf oberirdischen Garagen und eingeschossigen Gebäudeteilen ohne seitlichen Grenzabstand zulässig sind, fördert die Mehrfachnutzung von Gebäudeflächen und trägt zur Qualitätssteigerung des Wohnumfelds bei. Die Nutzung von Dachflächen als Terrassen schafft zusätzliche private Aufenthaltsbereiche, insbesondere in verdichteten Wohnstrukturen. Der Verzicht auf seitliche Grenzabstände ermöglicht eine flexible Nutzung, ohne die Belange des Nachbarschaftsschutzes zu verletzen, da die Höhe begrenzt und die Nutzung klar definiert ist.

6. Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen allgemeiner und besonderer Zweckbestimmung werden jeweils in der Planzeichnung festgesetzt. Die besondere Zweckbestimmung „Platz“ im südwestlichen Bereich des Plangebiets entlang der Ladenburger Straße sichert den dort bestehenden öffentlichen Aufenthaltsort.

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

7.1 Verwendung versickerungsaktiver Beläge

Die Festsetzungen zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen dient in Verbindung mit der Begrünung von Flachdächern unter anderem der Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so minimiert werden.

7.3 Wiederverwendung des Oberbodens

Die Festsetzung, dass der Oberboden innerhalb eines Baufeldes sowie notwendiger Lagerflächen vor Baubeginn fachgerecht abzutragen, zwischenzulagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen ist, dient dem Erhalt der Bodenfruchtbarkeit, der Vermeidung von Bodenverlust, der Förderung der Begrünung und Regenwasserversickerung sowie einer gestalterischen und ökologischen Aufwertung. Die Festsetzung entspricht den Grundsätzen der nachhaltigen Bodennutzung und der Kreislaufwirtschaft im Bauwesen. Sie vermeidet den unnötigen Einsatz von Fremdmaterialien und reduziert Transport- und Entsorgungskosten.

7.4 Metallische Oberflächen

Zum Schutz von Böden und Grundwasser sowie vor gesundheitlichen Gefahren sind Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen aus Kupfer, Zink und Blei sowie mit diesen Metallen beschichtete mit dem Regenwasser in Berührung kommende Flächen nur mit einer nichtmetallischen Oberflächenbeschichtung oder ähnlich behandelt zulässig.

8. Festsetzungen zur Grünordnung

8.1 Pflanzgebot zur Begrünung von Flachdächern (pfg 1)

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung von Flachdächern dienen unter anderem der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so minimiert werden. Gleichzeitig wirken sich die begrünten Flächen positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus und bieten Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Dachterrassen sowie Lichtkuppeln, technische Aufbauten (Klima- und Lüftungsgeräte, Aufzüge etc.) sind von der Pflicht zur Begrünung ausgenommen um Spielräume in Planung und Nutzung.

8.2 Pflanzgebot zur Begrünung der Baugrundstücke (pfg 2)

Die Begrünung der Freiflächen der Baugrundstücke und Baumneupflanzung (je angefangene 250 m² Grundstücksfläche bei Erweiterungen oder Neubauten) dient der Durchgrünung und ansprechenden Gestaltung des Baugebiets. Außerdem wirkt sich die Begrünung positiv auf den Wasserhaushalt, die lufthygienische und siedlungsklimatische Situation (Mikroklima), die Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen und das Siedlungsbild aus. Sie ergänzt zudem die Festsetzungen zur Dachbegrünung und unterstützt die Ziele einer wassersensiblen Stadtentwicklung.

Die Nichtanrechnung der bereits vorhandenen Bestandsbäume stellt außerdem sicher, dass die Pflanzverpflichtung tatsächlich zu einer zusätzlichen Begrünung führt.

8.3 Pflanzbindung zum Erhalt von Bestandsbäumen (pfb 1 und pfb 2)

Die Erhaltung von Bäumen erfolgt nicht nur aus ortsgestalterischen Gründen, sondern auch aufgrund der unter ökologischen, kleinklimatischen und lufthygienischen Aspekten positiv zu bewertenden Wirkung der Gehölze. Außerdem wird ein durchgrüntes Wohnumfeld gesichert. Weiter dienen diese Festsetzungen dem Natur- und Artenschutz.

Darüber hinaus dient die Festsetzung dem Klimaschutz und Klimaanpassung, da Bäume einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz durch CO₂-Bindung und zur Klimaanpassung durch Schattenwurf und Temperaturregulierung, Verdunstungskühlung und Luftreinigung leisten.

Ihr Erhalt ist daher ein wirksames Mittel zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Reduzierung von Hitzeinseln im urbanen Raum.

C. Örtliche Bauvorschriften

Zur Einbindung des Plangebiets in das Ortsbild werden Örtliche Bauvorschriften aufgestellt, die im Wesentlichen zur Ausgestaltung folgender Planungsaspekte Festlegungen treffen:

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Es werden Festsetzungen zur Dachform und Dachgestaltung sowie zu Dachaufbauten getroffen. Mit den Festsetzungen zur Gestaltung der Dachzonen wird der gebietsprägenden Rolle der Dachlandschaft, insbesondere vor dem Hintergrund der Straßenfluchten in der Ladenburger Straße und Scipiostraße Rechnung getragen. Neben einer harmonischen Einbindung in Bezug zur Umgebungsbebauung (Satteldächer) und der Sicherung einer ruhigen Dachlandschaft sollen gleichzeitig in zweiter Reihe begrünte Flachdächer den eigenständigen Charakter der geplanten Nachverdichtung betonen.

Ziel ist zudem eine wirtschaftliche Nutzung der Dachgeschosse und damit verbunden die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zu ermöglichen. Eine Dachbegrünung für Flachdächer wird festgesetzt, um neben gestalterischen auch ökologischen Aspekten (Rückhaltung von Niederschlagswasser, positive Beeinflussung des Kleinklimas, Biotopfunktion) Rechnung zu tragen.

Eine einheitliche Dachform und Dachneigung bei Doppel- und Reihenhausbauungen gewährleisten darüber hinaus ein verträgliches städtebauliches Erscheinungsbild.

Mindestabstände zum First des Hauptdaches sowie Begrenzungen der Länge der Dachaufbauten gewährleisten eine klare Lesbarkeit der Baukörperstruktur und verhindern eine optische Überformung der Hauptdächer.

Als Dachdeckung bei geneigten Dächern sind ausschließlich kleinformatige Dachdeckungselemente (= Ziegelgröße) und bei den nicht begrünten Teilen der Flachdächer nur nicht glänzende, blendfreie (nicht spiegelnde) Materialien in den Farbtönen rot bis braun und grau bis grauschwarz zugelassen. Die Regelungen werden hinsichtlich der Außenwirkung und des städtebaulichen Erscheinungsbildes des Plangebiets getroffen. Aus diesem Grund werden für Fassaden zum Schutz des Ortsbildes und zur Vermeidung von Blendwirkungen, grelle Farben und reflektierende Materialien ausgeschlossen.

2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Es werden Festsetzungen für die Gestaltung von Einfriedungen getroffen.

Die Regelungen zu Einfriedungen (inkl. Mauern) werden aus gestalterischen Gründen festgesetzt, um eine nachteilige Wirkung auf den öffentlichen Raum zu vermeiden und eine harmonische Einbindung der Bebauung und Freiflächen in das Gelände zu sichern.

Die Festsetzungen bezüglich der Höhe und Länge von Sichtschutzblenden zur Abschirmung von Freibereichen dient der Wahrung der Privatsphäre bei dichten Wohnformen.

3. Werbeanlagen

Die Verwendung von bewegtem oder wechselndem Licht für Werbezwecke führt zu einer möglichen visuellen Belastung und kann insbesondere im sensiblen Bereich des Ortskerns das gestalterische Erscheinungsbild erheblich stören. Blinkende oder laufende Lichtquellen wirken zudem in den Abend- und Nachtstunden dominierend und beeinträchtigen vereinzelt die Wahrnehmung der ortsbildprägenden Gebäudefassaden.

Durch die Regelung, dass Werbeanlagen nicht über die Dach- oder Gebäudeoberkante hinausragen dürfen, wird das Ziel verfolgt, die ortsbildtypischen Silhouetten und die gestalterische Einheit der Straßenräume zu erhalten sowie optische Dominanzen durch überdimensionierte Werbung zu vermeiden.

4. Freileitungen

Aus gestalterischen Gründen sind im Plangebiet Niederspannungs- und Telekommunikationsfreileitungen nicht zugelassen.

5. Stellplatzverpflichtung

Gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht die Kfz-Stellplatzverpflichtung von Wohnungen auf bis zu zwei Stellplätze zu erhöhen.

Die Gemeinde Plankstadt verfolgt mit dem Bebauungsplan „Scipiostraße, 4. Änderung“ das Ziel ein attraktives Wohngebiet für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen in Ortskernnähe zu entwickeln. Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung erfolgt insbesondere auch aufgrund der spezifischen örtlichen Situation im Umfeld des Plangebiets und dient der Sicherung einer ausreichenden Stellplatzversorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Ziel ist es auch, parkraumbedingte Nutzungskonflikte im öffentlichen Raum, insbesondere im engen und häufig bereits stark beanspruchten Ortskern, zu vermeiden.

Mit der Vorgabe von einem Stellplatz pro Wohnung bis 75 m² Wohnfläche wird dem in kleineren Wohneinheiten typischerweise geringeren Stellplatzbedarf Rechnung getragen. Bei größeren Wohnungen mit mehr als 75 m² Wohnfläche wird dagegen regelmäßig ein höherer Stellplatzbedarf angenommen, da diese meist von Haushalten mit mehreren Personen und damit potenziell mehreren Fahrzeugen genutzt werden. Daher ist hier die Herstellung von zwei Stellplätzen je Wohnung erforderlich. Die Regelung trägt damit zur geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Funktionsfähigkeit des Verkehrsraums im Ortskern bei. Sie ermöglicht zugleich eine angemessene Balance zwischen der baulichen Nachverdichtung und der Vermeidung zusätzlicher Belastungen durch ruhenden Verkehr.

6. Höhenlage der Grundstücke

Zur Wahrung des Ortsbildes sowie aus stadtgestalterischen Gründen sind Geländeänderungen (Aufschüttungen bzw. Abgrabungen) an die jeweils angrenzenden Nachbargrundstücke anzupassen. Damit wird die harmonische Einbindung des geplanten Geländeverlaufs und Einfügung der Bebauung in die Topographie sichergestellt.

D. Umweltbelange

1. Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan „Scipiostraße, 4. Änderung“ wird als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Weiterhin werden die aufgrund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet, weshalb ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Eine Bilanzierung ist deshalb entbehrlich.

E. Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel

Die Aufstellung des Bebauungsplans entspricht dem Ziel für einen sparsamen Umgang mit Boden und für eine Gemeindeentwicklung im Sinne einer geordneten Nachverdichtung und Umnutzung von Flächen im Innerortsbereich. Die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich kann dadurch vermieden werden. Zudem wirken sich die Festsetzung von Neupflanzungen und Erhalt von Bäumen sowie einer Begrünung von Flachdächern positiv auf das Lokalklima aus. Der Bebauungsplan ermöglicht zudem die Einrichtung von Anlagen zur regenerativen Energienutzung (Solaranlagen auf den Dachflächen).

1. Energie

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen u.a. auch eine Südausrichtung der geplanten Gebäude sowie kompakte Bauformen. Dies bildet die Grundlage für eine wirtschaftliche, energiesparende Bauweise und für die Nutzung der Solarenergie sowohl in passiver als auch in aktiver Form.

2. Begrünungsmaßnahmen

Die Neupflanzung von Bäumen auf den privaten Flächen, die Begrünung von Flachdächern sowie die Begrünung der Baugrundstücke, erfolgt nicht nur aus ortsgestalterischen Gründen, sondern auch aufgrund der unter kleinklimatischen und lufthygienischen Aspekten positiv zu bewertenden Wirkungen der Begrünungen und der Gehölze.

3. Mobilität

Die direkte Anbindung an das bestehende Straßen- und Wegenetz sichert kurze Wege zum ÖPNV (Bus), zu den Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen des Ortskerns und nicht zuletzt in die wohnungsnahen Spiel- und Freiflächen. Für ein klimaschonendes Wohnen bietet die Planung die Möglichkeiten für Ladeinfrastrukturen für elektrisch betriebene Fahrzeuge im Gebiet.

F. Sozialverträglichkeit

Das Plangebiet liegt in günstiger Entfernung zu den bestehenden Gemeinbedarfs- und Dienstleistungseinrichtungen des Ortskerns sowie den Naherholungsflächen.

Es bietet die Möglichkeit für unterschiedliche Wohn- und Eigentumsformen und somit günstige Voraussetzungen für eine soziale Mischung der Bewohnerschaft. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen eine wirtschaftliche Bebauung und schaffen somit die Grundlage für einen wirtschaftlichen Wohnungsbau.

Gemeinde Plankstadt

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Scipiostraße – 4. Änderung“

Entwurf Begründung, Stand: 22.01.2026

G. Aufstellung

Aufstellung:

Gemeinde Plankstadt

Plankstadt, den

Herr Nils Drescher, Bürgermeister