

GEMEINDE PLANKSTADT

Satzungen

1. **Bebauungsplan „Kantstraße Nord – 1. Änderung“**
2. **Örtliche Bauvorschriften „Kantstraße Nord“**

E N T W U R F

Fassung vom 06.07.2022

Schöffler.stadtplaner.architekten

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 8310399

mail@planer-ka.de

www.planer-ka.de

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am	xx.xx.2022
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses		am	xx.xx.xxxx
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss		am	xx.xx.xxxx
Einholen der Stellungnahmen der Behörden	gem. § 4 (2) BauGB	vom bis	xx.xx.xxxx xx.xx.xxxx
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung		am	xx.xx.xxxx
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom bis	xx.xx.xxxx xx.xx.xxxx
Einholen der Stellungnahmen der berührten Behörden	gem. § 4a (3) BauGB	vom bis	xx.xx.xxxx xx.xx.xxxx
Einholen der Stellungnahmen der betroffenen Öffentlichkeit	gem. § 4a (3) BauGB	am	xx.xx.xxxx
Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am	xx.xx.xxxx

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplanes sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Plankstadt, den

.....

Nils Drescher
Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am	
--	---------------------	----	--

Planungsrechtliche Festsetzungen „Kantstraße-Nord – 1. Änderung“

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

In der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

- nicht störende Gewerbebetriebe

Unzulässige Nutzungen:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

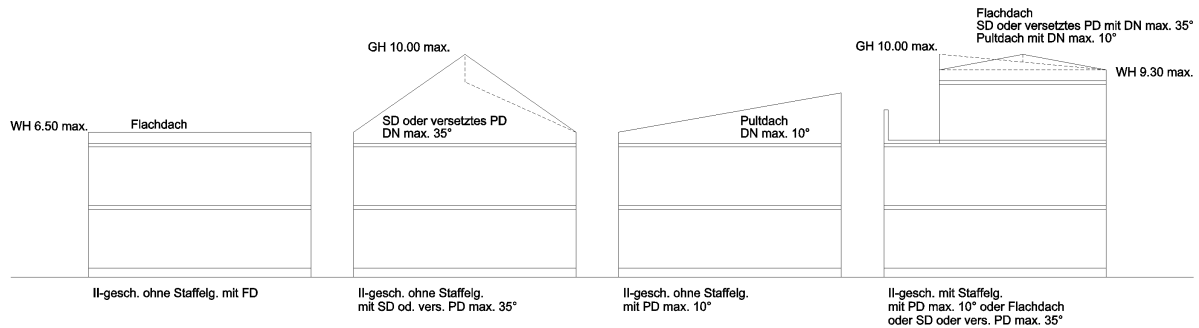
Als Bezugspunkt zur Ermittlung der Wand- und Gebäudehöhen gilt die Oberkante der fertiggestellten Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der vorderen (straßenseitigen) Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken (mit zwei- oder mehr vorderen Grundstücksgrenzen) ist der höchste Bezugspunkt maßgebend.

Die o.a. Festsetzung gilt ebenso für Grundstücke, die über einen öffentlichen Erschließungsstich angebunden sind (das betrifft einen Teil der Grundstücke in den Teilbereichen A und E) oder die mit einer privaten Grundstückszufahrt (sog. „Flaschenhalsgrundstücke“ wie z.B. das Grundstück im äußersten Südwesten des Plangebiets) an die öffentlichen Verkehrsflächen anschließen. In diesen Fällen ist der Bezugspunkt an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Grundstückszufahrt zu ermitteln.

Die Wandhöhe WH ist bei Gebäuden mit Flachdach das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem oberen Wandabschluss bzw. der Oberkante Flachdachattika. Bei Gebäuden mit Sat-

teldach, versetztem Pultdach und Pultdach ist die Wandhöhe WH das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Die Gebäudehöhe GH gilt nur für geneigte Dächer und ist das Maß zwischen dem Bezugs-



punkt und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut.

Beispielhafte Darstellung von Wand- und Gebäudehöhen in Verbindung mit den Dachformen, die gem. örtl. Bauvorschrift zulässig sind:

Zur Klarstellung: Ein Pultdach hat im Sinne der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kantstraße“ sowohl eine Wandhöhe (Traufbereich, tieferliegend) als auch eine Gebäudehöhe (Firstbereich, höherliegend).

Für Doppelhäusern wird eine Wandhöhe von 6.50 m verbindlich festgesetzt (kein Maximum). Unterschreitungen sind zulässig, wenn dieselbe Wandhöhe für beide Doppelhaushälften mittels Baulast gesichert ist.

Staffelgeschosse dürfen keine Vollgeschosse im Sinne der LBO sein. In den Teilbereichen C und D müssen Staffelgeschosse an einer Gebäudelängsseite mindestens 2,50 m und an allen anderen Außenseiten (nicht Gebäudetrennwänden) mindestens 30 cm gegenüber der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückspringen.

3 Bauweise, Gebäudestellung (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei Einzelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge bis 15.00 m und Doppelhäuser bis 9.00 m pro Doppelhaushälfte zulässig sind.

In Teilbereich E sind Einzelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge bis 15.00 m zulässig.

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten **Firstrichtungen** gelten nur für Hauptdächer (nicht untergeordnete Dächer) von Doppelhäusern bzw. Hausgruppen ohne Flachdach.

Die Errichtung von Doppelhaushälften im Teilbereich A ist nur zulässig, wenn der Grenzanbau der zweiten Doppelhaushälfte durch Eintragung einer Baulast gesichert ist.

4 Garagen / Carports, Stellplätze, Tiefgaragen, **Fahrradstellplätze** und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nrn. 4 u.11 BauGB)

Die Errichtung von Tiefgaragen ist nur im Teilbereich D (Geschosswohnungsbau), dort aber auch außerhalb überbaubarer Flächen zulässig. Zu öffentlichen Verkehrswegen ist mit Tiefgaragen ein Mindestabstand von 1.50 m einzuhalten. Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit mind. 0.50 m Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. **Die Errichtung von Stellplätzen** ist im Teilbereich D (Geschosswohnungsbau) nur innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen

(St) zulässig. Die Errichtung von oberirdischen **Garagen** oder **Carports** ist im Teilbereich D unzulässig.

Die Errichtung von **Stellplätzen** in den Teilbereichen A, B und E ist nur zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und hinterer Baugrenze, innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der im zeichnerischen Teil festgelegten Flächen für Garagen (Ga) oder Carports (Cp) zulässig.

Die Errichtung von **Stellplätzen** in Teilbereichen C ist nur innerhalb der im zeichnerischen Teil festgelegten Flächen für Stellplätze (St) oder Carports (Cp) oder innerhalb überbaubarer Flächen zulässig.

Die Errichtung von **Garagen oder Carports** in den Teilbereichen A, B, C und E ist nur innerhalb überbaubarer Flächen und innerhalb der im zeichnerischen Teil festgelegten Flächen für Garagen (Ga) oder Carports (Cp) zulässig.

~~Mit Garagen / Carports ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 1.50 m einzuhalten.~~

Fahrradstellplätze sind in allen Teilbereichen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Mit Fahrradgaragen (eingehausten Stellplätzen) ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 1.50 m einzuhalten.

Mit Nebenanlagen - ausgenommen Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten - ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 1.50 m einzuhalten. Je Baugrundstück ist nur 1 Nebengebäude (= Nebenanlage in Form eines Gebäudes) mit einem Volumen von max. 20 cbm zulässig.

Luftwärmepumpen dürfen nur innerhalb des Baufensters aufgestellt werden. Die gesetzlichen Regelungen zu Auswirkungen auf schutzbedürftige Räume sind zu beachten.

Die Errichtung von Pools ist nur innerhalb überbaubarer Flächen zulässig.

5 **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

In den Teilbereichen A und B (Einzel- und Doppelhäuser), E (Einzelhäuser) sowie C (Hausgruppen) sind maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte bzw. Hausgruppeneinheit zulässig. Im Teilbereich D (Geschosswohnungsbau) sind maximal 6 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

6 **Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nrn. 11, 26 BauGB)**

Auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken ist bis zu einer Grundstückstiefe von 1,00 m zulässig:

Das Einbringen des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament) und der Verkehrszeichen.

7 **Geh- und Radwege (§9 (1) Nr. 11)**

Die im zeichnerischen Teil innerhalb der öffentlichen Grünflächen dargestellten Geh- und Radwege (G+R) sind nicht verbindlich festgesetzt und können im Zuge der weiteren Planung und Ausführung verändert werden.

8 Grünordnung (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Nicht überbaubare Flächen, sofern nicht für Stellplätze, Zufahrten oder Terrassen genutzt, sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anlage von Kies- oder Steingärten ist unzulässig.

Für die gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind gebietsheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten „Flächen mit Pflanzgebot“ ist keine Überbauung oder Versiegelung zulässig. Diese Flächen sind mit gebietsheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Die öffentlichen Grünflächen sind mit gebietsheimischen und standortgerechten Gehölzen (hochstämmige Laubbäume sowie Sträucher) in Verbindung mit Maßnahmen zur Strukturaneicherung, Durchgrünung und Abschirmung für Brutvögel einzugrünen.

Das Teil-Biotop Nr. 165172260201 am östlichen Gebietsrand ist zu erhalten. Parallel zum Biotop ist ein 10 m breiter und 80 m langer Blühstreifen anzulegen.

Eine Rodung von Hecken und Gehölzen sowie Baumfällarbeiten sind nur außerhalb der Brutzeiten (01. Oktober bis 28. Februar zulässig).

9 Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Auf den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgelegt.

10 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Metalldachdeckungen und niederschlagsführende Bauteile (wie Regenrinnen, -fallrohre und Einlaufbleche) aus Metall (Kupfer, Zink, Blei) etc. sind nur zulässig, wenn der Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser vermieden wird (z.B. durch Beschichtung).

Dachflächen bis 15 Grad Dachneigung sind als begrünte Flächen auszubilden und die mindestens 12 cm oder 10 cm mächtige Substratauflage ist mit heimischen Gräsern, Wildkräutern und / oder bodendeckenden Gewächsen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen, Privatwegen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrassen etc.) mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,25 zulässig, soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit technisch und/oder rechtlich nichts anderes geboten ist. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

Örtliche Bauvorschriften „Kantstraße-Nord“

Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO),

in der Fassung vom 5. März 2010,

zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Dächer und Dachdeckungen

Für Hauptgebäude sind zulässig:

- Satteldach, Walmdach, Zeltdach oder versetztes Pultdach mit einer Dachneigung bis 35°
- Pultdach mit einer Dachneigung bis 10°
- Flachdach

Für Nebengebäude sowie Garagen/Carports gelten keine Regelungen zur Dachform.

Für Doppelhäuser wird als zulässige Dachform das Satteldach mit einer Dachneigung von 35° verbindlich festgesetzt. Wenn die Gebäude stattdessen mit Satteldach oder versetztem Pultdach und einer Dachneigung bis 35°, mit Pultdach (Dachneigung bis 10°) oder mit Flachdach errichtet werden sollen, ist das nur zulässig, wenn die Verwendung derselben Dachform bzw. Dachneigung für beide Doppelhaushälften mittels Baulast gesichert ist.

2 Dachaufbauten

Dachaufbauten im Sinne dieser Festsetzung sind Dachgauben (Hauptdachtraufe durchgehend) und Zwerchgiebel (Hauptdachtraufe unterbrochen).

Dachaufbauten sind bei Gebäuden mit einer Dachneigung ab 30° zulässig.

Die Länge einzelner Dachaufbauten darf max. ein Drittel der zugehörigen Dachlänge betragen. Die Länge aller Dachaufbauten zusammen darf max. 2/3 der zugehörigen Dachlänge betragen.

Der Abstand zwischen einzelnen Dachaufbauten untereinander sowie deren Abstand zum Ortgang (giebelseitige Dachkante) muss jeweils mind. 1,25 m betragen.

3 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Je Wohneinheit ist laut §37 LBO ein Stellplatz nachzuweisen. Für Wohneinheiten größer 45 m² sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Gefangene Stellplätze innerhalb einer Wohneinheit sind zulässig.

4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0.50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1.00 qm pro Gebäude nicht überschreiten.

5 Einfriedungen

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen und entlang seitlicher Grundstücksgrenzen bis zu einer Tiefe von mind. 3.00 m ab vorderer Grundstücksgrenze dürfen eine Höhe von 1,00 m über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten. Mauern sind nur bis zu einer Höhe von 1.00 m zulässig, gemessen ab Oberkante des angrenzenden Geländes.

Sichtschutzblenden als seitliche Abschirmung des Freibereichs gegenüber dem Nachbargrundstück bzw. gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und Fußwegen sind in der Tiefe der

Terrasse – gemessen ab Gebäudeaußenkante – mit einer maximalen Höhe von 2.00 m zulässig.

6 Stützmauern

Stützmauern sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen sowie entlang seitlicher Grundstücksgrenzen bis zu einer Tiefe von mind. 3.00 m ab vorderer Grundstücksgrenze unzulässig. Ansonsten dürfen Stützmauern eine Höhe von 1.00 m nicht überschreiten. Weitere Höhenunterschiede sind in einem Verhältnis von 1:2 abzuböschten.

7 Geländeaufschüttungen

Geländeaufschüttungen sind im Vorgartenbereich nur bis zur Höhe der angrenzenden Straße zulässig. Im übrigen Grundstücksbereich sind Geländeaufschüttungen bis zu einer Höhe von max. 1.00 m ab Oberkante angrenzender Straße zulässig. Geländeaufschüttungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen sind einander anzugleichen.

8 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll das auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den Grundstücken zurückgehalten werden. Dazu sind auf den Grundstücken unterirdische Wasserspeicher (Zisternen) mit einem Rückhaltevolumen von mind. 3 m³ pro 100 m² Dachfläche bzw. 1 m³ pro 100 m² Gründachfläche herzustellen. Zusätzlich wird ein Notüberlauf an die öffentliche Kanalisation (Regenwasser) errichtet. Die Bestimmungen des Landeswassergesetzes sind zu beachten.

Bei der Errichtung der Rückhalteinrichtungen sind die Ausführungen des hydrogeologischen Gutachtens zu berücksichtigen.

Das angesammelte Regenwasser ist als Regenwassernutzung für die Gartenbewässerung und eventuell für die Toilettenspülung und Waschmaschine zulässig.

Hinweise zum Bebauungsplan „Kantstraße-Nord“

1 Belange des Denkmalschutzes

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die zuständige Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

2 Altlasten

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

3 Leitungstrassen der Netze BW GmbH

Im Planbereich befinden sich Leitungsanlagen der Netze BW GmbH. Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen sollten Vorhabenträger und Baufirmen Lagepläne einholen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.

Netze BW GmbH

Meisterhausstr. 11

74613 Öhringen

Tel.:(07941)932-386

Fax.:(07941)932-366

NSG-Baden-Franken-leitungsauskunft@netze-bw.de.

Netze BW GmbH sollte am weiteren Planungsverfahren beteiligt werden.

4 Leitungstrassen der unitymedia BW GmbH

Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Unitymedia NRW GmbH, Zentrale Planung Unitymedia, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel sollte daher am weiteren Planungsverfahren beteiligt werden.

5 Leitungstrassen der Telekom

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom in der Kantstraße, die bei Baumaßnahmen gegebenenfalls gesichert werden müssen.

Spätestens 8 Wochen vor Ausschreibungsbeginn sollte Kontaktaufnahme mit dem Planungsbüro PTI 21 Heidelberg (Ansprechpartner: Herr Weis, Tel. 06221/55 67 43 oder Email: holger.weis@telekom.de), aufgenommen werden.

Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

6 Polizeipräsidiums Mannheim

Die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle bietet als besonderen Service eine Bauplanberatung für private und gewerbliche Objekte an. Die Beratung ist kostenfrei. Wir empfehlen die Weitergabe dieser Information an die Architekten und Bauherren des Plangebiets.

7 Wasserrechtsamt

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes Mann-heim-Rheinau der Stadt Mannheim mit der WSG-Nr. 222.031. Die Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung sind zu beachten.

Wasserversorgung:

Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Abs. 4 WG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.

Grundwasserschutz:

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Landratsamt, Rhein- Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, anzuzeigen.

Aktuelle und historische Grundwasserstände sind über den Daten und Kartendienst der LUBW <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/> einzuholen. Direktauskünfte zu Grundwasserständen erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe.

Die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu beantragen ist.

Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.

Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt, Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, zu verständigen. Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.

Die Erdwärmennutzung mittels Erdwärmesondenbohrungen ist nach der Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes 222.031 verboten. Die Zulässigkeit einer Anlage wird, unter der Voraussetzung der Verwendung vom reinem Wasser als Wärmeträgerfluid im Sondenkreislauf sowie der Einhaltung der bestehenden Bohrtiefenbegrenzung von ca. 50 m u. GOK, durch das Wasserrechtsamt des Rhein- Neckar-Kreises im Genehmigungsverfahren festgestellt.

Abwasserkanäle und -leitungen in Wasserschutzgebieten sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu bauen, zu prüfen und zu betreiben.

Abwasser:

Das Plangebiet ist im Gesamtentwässerungsentwurf (wasserrechtlich genehmigt am 12.05.1992) nicht enthalten. Daher ist rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten die Flächenkanalisation für dieses Gebiet planerisch darzustellen und dem Landratsamt - Wasserrechtsamt zur Herstellung eines Benehmens vorzulegen.

Durch einen satzungsgemäßen Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicherzustellen.

Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Dränagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist ggf. getrennt abzuleiten. In Bereichen mit höherem Grundwasserstand dürfen Drainagen nur in ein Gewässer bzw. in einen Regenwasserkanal abgeführt werden. Ansonsten ist auf den Bau von Kellern zu verzichten oder die Keller sind als weiße Wanne auszubilden.

Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung:

Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Maßgebend hierzu ist die Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999.

Flächen, auf denen unbelastetes Niederschlagswasser abfließt, sollen schadlos in ordnungsgemäß gestalteten Versickerungsanlagen entwässert werden. Auf den Leitfaden des Umweltministeriums „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“ und den Leitfaden der Landesanstalt für Umweltschutz B-W „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ werden verwiesen.

Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens 1 Meter betragen. Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Auf Altlasten dürfen keine Versickerungsanlagen errichtet werden.

Niederschlagswasser sollte möglichst zentral oder semizentral gesammelt und versickert oder ortsnah in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden.

Die für die Versickerungsanlage erforderlichen Flächen sind im Bebauungsplan auszuweisen.

Die Versickerung des Niederschlagswassers von einzelnen befestigten Flächen über 1.200 m² ist dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, vorher anzuzeigen.

Der Boden einer Tiefgarage ist wasserundurchlässig zu gestalten. Anfallendes Tropf- und Schleppwasser ist in einer Verdunstungsrinne zu sammeln. Dieses Wasser darf nicht versickert werden. Sollte eine Verdunstungsrinne nicht ausreichend sein, ist die erforderliche Entwässerung an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

8 Vorbeugenden Brandschutz

Die Löschwasserversorgung gilt als gesichert, wenn über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden 48 cbm/h Löschwasser zur Verfügung stehen.

Der Löschbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um ein mögliches Brandobjekt.

Der Abstand der Hydranten zueinander darf 100 m nicht überschreiten. Soweit wie möglich sind Überflurhydranten nach DIN 3223 zu verwenden. Der Abstand des nächsten geplanten Objekts zum Hydranten darf maximal 80 m betragen.

Der Netzdruck muss mindestens 3 bar betragen, darf jedoch in keinem Fall unter 1,5 bar abfallen.

Die Straßen müssen so hergerichtet sein, dass sie eine zuständige Befahrbarkeit für 16 t schwere und max. 2,50 m breite Feuerwehrfahrzeuge gewährleisten. Die Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken (VwV Feuerwehrflächen) vom 17. September 2012 sind einzuhalten.

Begründung zum Bebauungsplan

1 Planerfordernis

Ein wesentliches Planungsziel der Gemeinde Plankstadt besteht in der Sicherung und Stärkung der örtlichen Wohnfunktion. Vor diesem Hintergrund plant die Gemeinde die Erschließung neuer Wohnbauflächen nördlich der Kantstraße. Hierzu wurde von der Gemeinde eine Mehrfachbeauftragung ausgelobt mit dem Ergebnis, dass das vorliegende Konzept aus den unterschiedlichen städtebaulichen Ansätzen als Grundlage der verbindlichen Bauleitplanung ausgewählt worden ist. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich.



Abb.: Städtebaulicher Entwurf

1.1 Planerfordernis der 1. Änderung

Der Gemeinderat hat mit dem Ziel ausreichende Grünflächen auf privaten Grundstücken zu sichern den Ausschluss von Pools außerhalb überbaubarer Flächen und die Präzisierung der Standorte für Stellplätze, Garagen und Carports beschlossen. Dies erforderte eine Änderung und Ergänzung der Planungsrechtlichen Festsetzungen zu Garagen / Carports, Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen, sowie die Ergänzung des zeichnerischen Teils.

2 Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das Verfahren nach § 13b BauGB

Das Verfahren gem. § 13b BauGB kann für Bebauungspläne angewandt werden, die der Entwicklung von Wohnnutzungen auf Flächen im direkten Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile dienen. Solche Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung. Allerdings darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 1 ha festgesetzt wird und wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Im vorliegenden Fall kann

das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB angewendet werden, weil folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Es handelt es sich um eine Maßnahme der Entwicklung von Wohnnutzung.
- Die geplanten Grundflächen liegen unter dem Schwellenwert von 10 000 qm.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB (keine Natura-2000-Gebiete betroffen).
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

2.2 Verfahren zur 1. Änderung nach § 13a BauGB

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung. Allerdings darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 2 ha.

Im vorliegenden Fall kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden, weil folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB.
- Die Grundflächen liegen deutlich unter dem Schwellenwert von 2 ha.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB.
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

3 Abgrenzung des Plangebiets / Örtliche Gegebenheiten

Die Abgrenzung des ca. 3,97 ha umfassenden Geltungsbereichs ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen. Das Plangebiet grenzt im Süden an die bestehenden Wohnbaugrundstücke des heutigen Ortsrandes. Im Osten reicht das Gebiet bis zu einer öffentlichen Grünfläche (ökologische Ausgleichsfläche), im Westen und Norden schließen landwirtschaftliche Flächen an. Die vorhandene Bebauung zwischen der Kantstraße und dem Plangebiet wird von 1½ bis 2-geschossigen Wohnhäusern mit Satteldächern geprägt.



Abb.: Örtliche Gegebenheiten

3.1 Die Abgrenzung des Plangebiets der 1. Änderung

Die Abgrenzung des Plangebiets der 1. Änderung entspricht der Abgrenzung des ursprünglichen Bebauungsplanes vom 15.02.2019.

4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan (FNP 2020) des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg – Mannheim als Wohnbaufläche dargestellt. Die Planung entspricht damit der übergeordneten Planstufe.

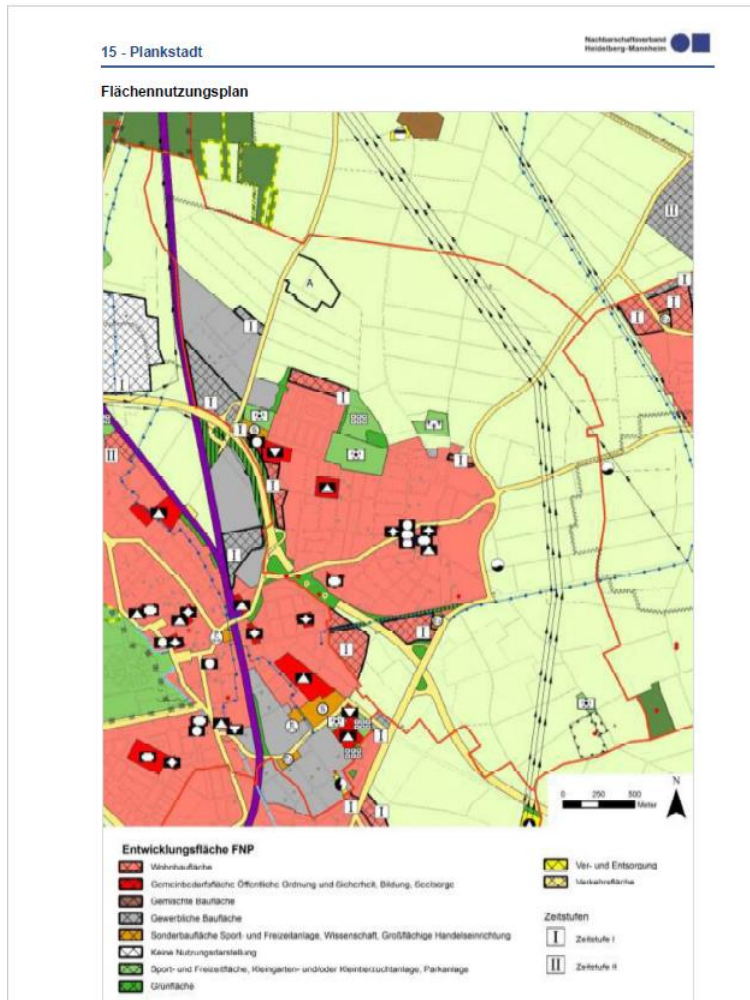


Abb.: Ausschnitt FNP Fortschreibung 2020

5 Umweltbericht und Artenschutz

Ein Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bewertung ist im Verfahren nach § 13b BauGB (Ziffer 2) nicht zu erarbeiten. Die artenschutzrechtlichen Belange sind im Rahmen eines Fachgutachtens aufgearbeitet worden (Institut für Faunistik, Dr. Ulrich Weinhold, Heiligkreuzsteinach, Juli 2018).

Das Gutachten stellt folgendes fest:

Infolge des Verlusts und der Beeinträchtigung von Flächen von weitgehend geringer Bedeutung sind die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie auf Grund der Vorbelastung des Gebietes in der Summe als gering einzustufen. Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung (V) und zum Ausgleich (A) werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen

Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Rodung von Hecken und Gehölzen sowie Baumfällarbeiten nur außerhalb der Brutzeiten d. h. in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zur Vermeidung der Verbotstatbestände § 44 Abs. 1, 1-3 BNatSchG (V).
- Eingrünung mit standortgerechten Gehölzen (hochstämmige Laubbäume sowie Sträucher), Festsetzungen von Maßnahmen für Brutvögel zur Strukturanreicherung, Durchgrünung und Abschirmung, zur Vermeidung der Verbotstatbestandes § 44 Abs. 1, 2 + 3 BNatSchG, insbesondere dem Verlust der Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld des Plangebiets (V).
- Erhalt des Teil-Biotops Nr. 165172260201 am östlichen Gebietsrand zum Schutze von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und zur Vermeidung der Verbotstatbestandes § 44 Abs. 1, 2 + 3 BNatSchG (V).
- Anlage und Pflege eines Blühstreifens von 10 m Breite und einer Länge von 80 m parallel zum Biotop, um den Verlust an Nahrungshabitaten zu kompensieren und die Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld des Plangebiets zu gewährleisten (A).

Die o.a. Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind planungsrechtlich festgesetzt worden.



Abb.: Teil-Biotop Nr. 165172260201 (rote Fläche)

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

Das Plangebiet erfüllt eine ökologische Funktion als (Teil-)Lebensraum für heimische Brutvogelarten. Vorbehaltlich der Umsetzung der Maßnahmen zu Vermeidung und zum Ausgleich werden durch das Bauvorhaben „Kantstraße“ aufgrund seiner geringen Wirkungsintensität jedoch keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst. Nach Beendigung der Bautätigkeiten werden die Gärten der Eigentümer vor allem heimischen Vogelarten in gewissem Maße wieder als Lebensraum zur Verfügung stehen.

5.1. Artenschutz zur 1. Änderung

Im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung wurden die Belange des Artenschutzes überprüft und Gutachter Herr Dr. Weinhold um eine Stellungnahme zu den Änderungen der Festsetzungen gebeten. Der Gutachter (Institut für Faunistik, Dr. Ulrich Weinhold, Heiligkreuzsteinach, 05.07.2022) kommt zu folgendem Fazit:

„Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Kantstraße Nord entstehen keine neuen Eingriffe, die artenschutzrechtlichen Belange berühren. Die Ergebnisse und Schlussfolgerungen der artenschutzrechtlichen Prüfung vom Juli 2018 besitzen weiterhin uneingeschränkt ihre Gültigkeit.“

6 Schalltechnische Voruntersuchung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Kantstraße-Nord“ in Plankstadt wurden auf Anregung des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis die Einwirkungen durch die Gewerbegebiete „Nord-West“ und „Jungholz“ auf das Plangebiet vom Büro BS-Ingenieure überprüft.

Die Stellungnahme kommt zum folgenden Ergebnis:

Die Ergebnisse zeigen, dass im Plangebiet „Kantstraße-Nord“ die Immissionsrichtwerte der TA Lärm [3] auf jeden Fall unterschritten werden. Die Immissionsreserven am maßgeblichen Immissionsort Nr. 4 betragen tags mindestens 1,6 dB(A) und nachts mindestens 1,9 dB(A). Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich Gewerbegeräusche sind nicht erforderlich.

7 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird von der Kantstraße aus über zwei Straßenverbindungen und eine fuß- und radläufige Verbindung erschlossen. Die Flächen für die drei Anschlüsse waren bereits im Zuge der Bebauung Kantstraße vorgesehen worden und werden nun ausgebaut. Durch den Ausbau soll bei bestehenden Grundstücken kein Erschließungsvorteil entstehen. Die im zeichnerischen Teil innerhalb der öffentlichen Grünflächen dargestellten Geh- und Radwege (G+R) sind nicht verbindlich festgesetzt und können im Zuge der weiteren Planung und Ausführung verändert werden. Der Kinderspielplatz soll an der im zeichnerischen Teil vorgesehenen Fläche in Gebietsmitte errichtet werden.

Die Auswirkungen auf die benachbarten Wohngebiete wurden von BS Ingenieure in einer Stellungnahme vom 29.10.2018 betrachtet. Demnach ergeben sich in den bestehenden angrenzenden Wohngebieten keine Belastungen, die über die Planungsrichtwerte bzw. die Anforderungen der 16. BImSchV hinausgehen:

Die Stellungnahme legt dar:

3.1 Verkehrsbelastungen

... Auf Grund der Lage im örtlichen Straßennetz und der Größe des dortigen bestehenden Wohngebiets kann mit Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die Verkehrsbelastung in beiden Straßen auch nach Aufsiedlung des neuen Baugebiets „Kantstraße- Nord“ unter dem Planungsrichtwert von < 4.000 Kfz/24 h für Wohnstraßen liegt. ...

3.2 Schalltechnische Beurteilung

... Die schalltechnischen Wirkungen einer Erschließung des Baugebiets „Kantstraße-Nord“ können in Anlehnung an das Kriterium einer „wesentliche Änderung“ im Sinne der „16. Bundesimmissionsschutzverordnung (16. BImSchV)“ beurteilt werden.

Demnach wird eine Änderung relevant, wenn sich der Beurteilungspegel um mindestens 2,1 dB(A) erhöht (1. Bedingung) und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags bzw. 49 dB(A) nachts überschritten werden (2. Bedingung).

Im vorliegenden Fall wäre eine durch die Aufsiedlung des Baugebiets „Kantstraße-Nord“ bedingte Lärmpegelerhöhung in der Dürerstraße oder der Gutenbergstraße um mindestens 2,1 dB(A) nur dann gegeben, wenn die bestehende Verkehrsbelastung dort geringer als 350 Kfz/24 wäre. Das ist mit höchster Wahrscheinlichkeit nicht anzunehmen (1. Bedingung nicht erfüllt). Sollte es wider Erwarten dennoch so sein, wären jedoch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags bzw. 49 dB(A) nachts nicht überschritten (2. Bedingung nicht erfüllt).

8 Ver- und Entsorgung

In der Mitte des Plangebiets wird eine Versorgungsfläche für eine zentrale Umspannstation vorgesehen.

Zum Umgang mit Niederschlagswasser wurde vom Büro Pöyry/Mannheim ein Entwässerungskonzept entwickelt. Dieses sieht aufgrund der zur Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeigneten Bodenbeschaffenheit die Regenrückhaltung auf privaten Grundstücken mittels Zisternen vor. Entsprechende Regelungen wurden in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen. Lediglich die auf den Straßen und Parkflächen (5.117 qm) anfallenden Niederschlagswässer werden zwischengespeichert und mittels Drossel dem Abwasserkanal der Gemeinde Plankstadt zugeführt.

9 Städtebauliche Bilanzen

Geltungsbereich	ca.	40.258 qm
davon:		
Öffentliche Grünflächen inkl. Geh- und Radwegeflächen	ca.	6.810 qm
Flächen für Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)	ca.	1.866 qm
Verkehrsflächen inkl. Parkierungsflächen und Verkehrsgrün	ca.	6.623 qm
Nettobauland (= Grundstücksflächen)	ca.	24.959 qm
Nettobauland x GRZ	ca.	9.983 qm

Es entstehen ca. 93 Wohneinheiten, verteilt auf

Gebäudetyp		WE	Fläche	Anteil	
34 Einzelhäuser	x	1,5 WE	51 WE	15761 qm	63 %
20 Doppelhaushälften	x	1,0 WE	20 WE	5547 qm	22 %
4 Reihenhäuser	x	1,0 WE	4 WE	800 qm	4 %
3 Mehrfamilienhäuser	x	6,0 WE	18 WE	2993 qm	12 %

bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 378 qm (exklusive MFH).

10 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

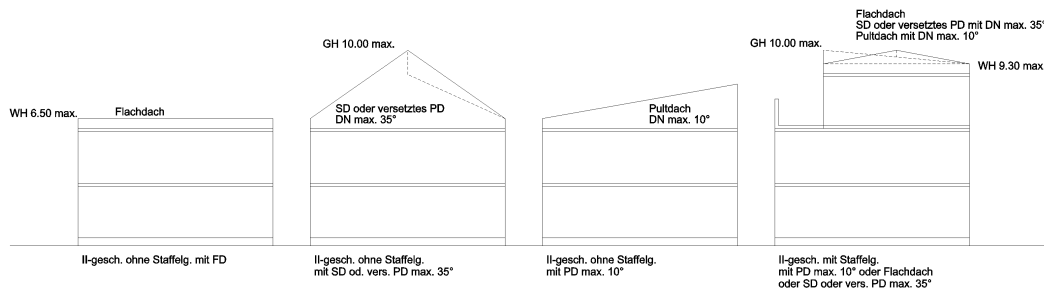
Die Neubaufächen werden als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Da der Schwerpunkt eindeutig auf der Wohnnutzung liegen soll und um Konflikten mit der umgebenden und der geplanten Wohnnutzung vorzubeugen (Zu- und Abfahrten, mögliche betriebsbedingte Lärm- und Geruchsbelastung ggfls. auch zu Nachtstunden und an Wochenenden) werden die nach § 4(2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen.

Die nach § 4(2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden ausgeschlossen, weil kirchliche und kulturelle Einrichtungen an anderer Stelle innerhalb der zentralen Ortslage bevorzugt anzusiedeln sind und für Anlagen mit sozialem, gesundheitlichem und sportlichem Hintergrund in dem vorliegenden, kleinflächigen Plangebiet weder ein Bedarf noch eine angemessene Entwicklungschance zu erkennen ist. Aufgrund der fehlenden Standortvoraussetzungen werden auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen (§ 4 (3) Nrn. 1 und 3 - 5 BauNVO).

Im Plangebiet sind somit zulässig: Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe als Ausnahme. Der Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebiets ist aufgrund der zulässigen Nutzungspalette hinreichend gewahrt.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Wandhöhe WH und Gebäudehöhe GH gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil. Die GRZ entspricht der geplanten Bauweise, den vorgesehenen Grundstücksgrößen sowie der geplanten Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur. Es handelt sich dabei um einen Maximalwert, dessen Ausnutzung durch überbaubare Flächen begrenzt werden kann. Über die Höhenfestsetzungen und die Bezugshöhe wird die Einpassung der geplanten Bebauung in den umgebenden Gebäudebestand und die angrenzende Landschaft gesichert.



Bei der unter Ziffer 2 der planungsrechtlichen Festsetzungen dargestellten Skizze handelt es sich um eine beispielhafte Darstellung, welche Wand- und Gebäudehöhen in Verbindung mit den gem. örtl. Bauvorschrift zulässigen Dachformen im Baugebiet möglich sind:

Um zu große gestalterische Unterschiede bei Doppelhäusern zu vermeiden, wird für Doppelhäuser eine Wandhöhe von 6.50 m verbindlich festgesetzt (nicht als Maximum). Zur Flexibilisierung sind Unterschreitungen der Wandhöhe dann zulässig, wenn dieselbe Wandhöhe für beide Doppelhaushälften mittels Baulast gesichert ist.

Zur Klarstellung wird definiert, dass Staffelgeschosse keine Vollgeschosse im Sinne der LBO sein dürfen. Staffelgeschosse sind demnach „... oberste Geschosse, bei denen die Höhe von 2,3 m über weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses vorhanden ist.“

Zur Klarstellung wird weiterhin definiert, dass ein Pulldach im Sinne der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplans sowohl eine Wandhöhe (Traufbereich, tieferliegend) als auch eine Gebäudehöhe (Firstbereich, höherliegend) hat.

Die Errichtung von Doppelhaushälften im Teilbereich A ist nur zulässig, wenn der Grenzanbau der zweiten Doppelhaushälfte durch Eintragung einer Baulast gesichert ist.

10.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Mit Blick auf die durchgehenden (über künftige Grundstücksgrenzen hinwegführenden) Baufenster in den Teilbereichen A und B ist es ratsam, die zulässige Länge der Hausformen durch eine „abweichende Bauweise“ zu begrenzen. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei Einzelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge bis 15.00 m und Doppelhäuser bis 9.00 m pro Doppelhaushälfte zulässig sind. Im Teilbereich D (Geschosswohnungsbau) darf die komplette Länge des Baufensters ausgenutzt werden. In Teilbereich E (Einzelhäuser) ist die Länge der Gebäude auf 15 m begrenzt.

10.4 Garagen / Carports, Stellplätze, Tiefgaragen, Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Tiefgaragen ist nur im Teilbereich D (Geschosswohnungsbau) erforderlich. Dort dürfen Tiefgaragen im gesamten Grundstücksbereich errichtet werden, wobei zu öf-

fentlichen Verkehrswegen ein Mindestabstand von 1.50 m einzuhalten ist (Begrünung etc.). Tiefgaragen, die nicht mit einem Gebäude überbaut sind („nicht überbaute Tiefgaragen“) sind mit mind. 0.50 m Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Im Teilbereich D dürfen Stellplätze als Beitrag zur verbesserten Verkehrssicherheit nur innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen (St) errichtet werden. **Zur Sicherung ausreichender oberirdischer Grün- und Freiflächen auf dem Grundstück wird die Errichtung von oberirdischen **Garagen** oder **Carports** in Teilbereich D ausgeschlossen, über die in den ausgewiesenen Stellplatzflächen hinausgehende Stellplätze sind unterirdisch in einer Tiefgarage anzuordnen.**

Die Lage von Stellplätzen in den Teilbereichen A, B und E wurde präzisiert, um im rückwärtigen Bereich eine übermäßige Versiegelung und aus Fahrverkehr resultierende störende Einflüsse auszuschließen. Die Errichtung von Stellplätzen wurde daher in den Teilbereichen A, B und E auf die Flächen zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und hinterer Baugrenze begrenzt, um die Gartenflächen frei zu halten. Stellplätze sind zusätzlich auch innerhalb der Baufenster oder in den Flächen für Carports (Cp) oder Garagen (Ga) zulässig. Hierzu wurden die entsprechenden Flächen im zeichnerischen Teil ergänzt.

Die Lage von Stellplätzen in Teilbereichen C wurde präzisiert, um auf den kleinen Grundstücken eine übermäßige Versiegelung auszuschließen. Die Errichtung von Stellplätzen wurde daher auf die explizit im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen und die überbaubaren Flächen begrenzt.

Die Errichtung von Garagen und Carports in den Teilbereichen A,B,C und E wird auf die Flächen innerhalb überbaubarer Flächen und innerhalb der im zeichnerischen Teil festgelegten Flächen für Garagen (Ga) oder Carports (Cp) begrenzt.

Mit der Darstellung der Flächen für Carports und Garagen im Planteil ist der ursprünglich festgesetzte Mindestabstand zur Verkehrsfläche von 1,50 m für Garagen und Carports zur Sicherstellung eines Sichtbereiches entlang der Straße nicht mehr notwendig, der entsprechende Absatz wurde daher gestrichen.

Mit Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO - ausgenommen Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten – ist zur Vermeidung verkehrsgefährdender Sichtbehinderungen und aus städtebaulich-gestalterischen Gründen zu vorderen Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 1.50 m einzuhalten. Zur Begrenzung des Versiegelungsgrads ist je Baugrundstück nur 1 Nebengebäude (= Nebenanlage in Form eines Gebäudes) mit einem Volumen von max. 20 cbm zulässig.

Die Begrenzung der Errichtung von Pools auf den Bereich innerhalb überbaubarer Flächen dient der Erhaltung von Grünflächen.

10.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Im Hinblick auf die Wohnruhe innerhalb des Neubaugebiets und im umgebenden Bestand verbietet sich eine unkontrollierte Verdichtung.

Deshalb sind in den Teilbereichen A und B (Einzel- und Doppelhäuser), E (Einzelhäuser) sowie C (Hausgruppen) maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte bzw. Hausgruppeneinheit zulässig. Im Teilbereich D (Geschosswohnungsbau) sind maximal 6 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

10.6 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Straßenbeleuchtung sind folgende Maßnahmen auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken zulässig: das Einbringen des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament) und der Verkehrszeichen.

10.7 Geh- und Radwege

Die Detailplanung der im zeichnerischen Teil innerhalb der öffentlichen Grünflächen dargestellten Geh- und Radwege (G+R) wird erst noch präzisiert. Zur Flexibilität bei der vertiefenden Planung wird deshalb festgesetzt, dass es sich bei der Darstellung nicht um eine verbindliche Festsetzung handelt.

10.8 Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen sichern eine standortgerechte Gebietseingrünung in angemessenem Umfang.

10.9 Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Auf den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgelegt.

10.10 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Schonung des Grundwasserhaushalts sind Metalldachdeckungen nur dann zulässig, wenn der Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser vermieden wird (z.B. durch Beschichtung).

Die Festsetzungen zur Begrünung von Dachflächen bis 15 Grad Dachneigung dienen der Entlastung der Kanalnetze.

Zur Begrenzung der Grundstücks-Versiegelung sind Stellplätze und Privatwege wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nichts anders geboten ist.

11 Örtliche Bauvorschriften

11.1 Dächer und Dachdeckung

Mit Blick auf die städtebauliche Situation und die Eingliederung in den örtlichen Bestand werden die zulässigen Dachformen der Hauptgebäude festgesetzt. Für Nebengebäude sowie Garagen/Carports gelten keine Regelungen zur Dachform.

Um zu große gestalterische Unterschiede bei Doppelhäusern zu vermeiden, wird für das Satteldach mit einer Dachneigung von 35° als zulässige Dachform verbindlich festgesetzt. Wenn die Gebäude stattdessen mit Satteldach oder versetztem Pultdach und einer Dachneigung bis 35°, mit Pultdach (Dachneigung bis 10°) oder mit Flachdach errichtet werden sollen, ist das nur zulässig, wenn die Verwendung derselben Dachform bzw. Dachneigung für beide Doppelhaushälften mittels Baulast gesichert ist.

11.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sollen als untergeordnete Bauteile gestalterisch gegenüber dem Hauptdach zurücktreten. Daher ist die Länge einzelner Dachaufbauten auf max. ein Drittel der zugehörigen Dachlänge begrenzt. Die Länge aller Dachaufbauten zusammen darf max. 2/3 der zuge-

hörigen Dachlänge betragen. Zwischen einzelnen Dachaufbauten sowie deren Abstand zum Ortgang (giebelseitige Dachkante) muss jeweils mind. 1.25 m Abstand eingehalten werden. Damit Solaranlagen oder sonstige Aufständerungen das Straßenbild nicht unverhältnismäßig beeinträchtigen, sind sie auf Flachdächern unzulässig und ansonsten in der Materialität eingeschränkt.

Dachaufbauten im Sinne dieser Festsetzung sind Dachgauben (Hauptdachtraufe durchgehend) und Zwerchgiebel (Hauptdachtraufe unterbrochen). Da Dachaufbauten auf flach geneigten Dächern störend in Erscheinung treten (insbesondere die Seitenwangen der Gauben) sind sie nur bei Gebäuden mit einer Dachneigung über 30° zulässig. Um ein gestalterisch untergeordnetes Verhältnis von Hauptdach zu Dachaufbauten zu sichern, darf die Länge einzelner Dachaufbauten max. ein Drittel der zugehörigen Dachlänge betragen. Die Länge aller Dachaufbauten zusammen darf max. 2/3 der zugehörigen Dachlänge betragen. Der Abstand zwischen einzelnen Dachaufbauten untereinander sowie deren Abstand zum Ortgang (giebelseitige Dachkante) muss jeweils mind. 1,25 m betragen.

11.3 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Im öffentlichen Straßenraum ist das realisierbare Parkierungsangebot begrenzt. Erfahrungsgemäß geht der tatsächlich zu erwartende Bedarf an privaten Stellplätzen bei größeren Wohnungen über den nach Landesbauordnung (LBO) zu führenden Nachweis von 1 Stellplatz je Wohneinheit hinaus. Erfahrungen aus anderen Bereichen der Ortslage belegen, dass eine zunehmende Veranlagung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum erfolgt. 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 dies vom Grundstückszuschnitt her möglich ist, den zu erbringenden Stellplatznachweis auf 2 Stellplätze je Wohneinheit größer 45 m² festzusetzen. Zur Klarstellung wird festgesetzt, dass sog „gefangene Stellplätze“ (Stellplatz, der z.B. vor einer Garage angeordnet wird) innerhalb einer Wohneinheit zulässig sind.

11.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen können die gestalterische Wirkung eines Baugebiets beeinflussen. Zur Begrenzung solcher Einflüsse sind Werbeanlagen aus städtebaulich- gestalterischen Gründen nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0.50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1.00 qm pro Gebäude nicht überschreiten.

11.5 Einfriedungen

Um verkehrsgefährdende Sichtbehinderungen zu vermeiden, die durch zu hohe Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen entstehen können, dürfen Einfriedungen eine Höhe von 1.00 m über Oberkante der an die Grundstücksgrenze angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen nicht überschreiten. Dies gilt ebenso für Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen bis zu einer Tiefe von mind. 3.00 m ab vorderer Grundstücksgrenze. Aus städtebaulich- gestalterischen Gründen sind Mauern generell nur bis zu einer Höhe von 1.00 m zulässig, gemessen ab Oberkante des angrenzenden Geländes.

11.6 Stützmauern

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und aus städtebaulich-gestalterischen Gründen sollen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sowie entlang seitlicher Grundstücksgrenzen bis zu einer Tiefe von mind. 3.00 m ab vorderer Grundstücksgrenze keine Stützmauern errichtet werden.

Ansonsten dürfen Stützmauern eine Höhe von 1.00 m nicht überschreiten. Weitere Höhenunterschiede sind in einem Verhältnis von 1:2 abzuböschten.

11.7 Geländeaufschüttungen

Ebenfalls aus Gründen der Verkehrssicherheit und aus städtebaulich-gestalterischen Gründen sind Geländeaufschüttungen im Vorgartenbereich nur bis zur Höhe der angrenzenden Straße zulässig. Im übrigen Grundstücksbereich sind Geländeaufschüttungen bis zu einer Höhe von max. 1.00 m ab Oberkante angrenzender Straße zulässig. Geländeaufschüttungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen sind aus gestalterischen Gründen einander anzugleichen.

11.8 Regenwasserversickerung

Gemäß § 55, Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Aufgrund der in dem Geotechnischen Bericht des Büros WPW Geoconsult Südwest/Mannheim dargelegten Erkenntnisse über die nicht zur Versickerung geeigneten Bodenbeschaffenheit wird für die privaten Grundstücke festgesetzt das Niederschlagswasser dezentral in Regenwasserzisternen zwischenzuspeichern und zur Wassernutzung im Haushalt und Garten zu verwenden. Der Überlauf der Zisterne ist der Regenwasserkanalisation zuzuführen.