

**STADT NECKARGEMÜND**

**BEBAUUNGSPLAN  
und  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**"Batzenhäusel - I. Teiländerung"**

**BEGRÜNDUNG**

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Fassung  
vom 27.03.2026

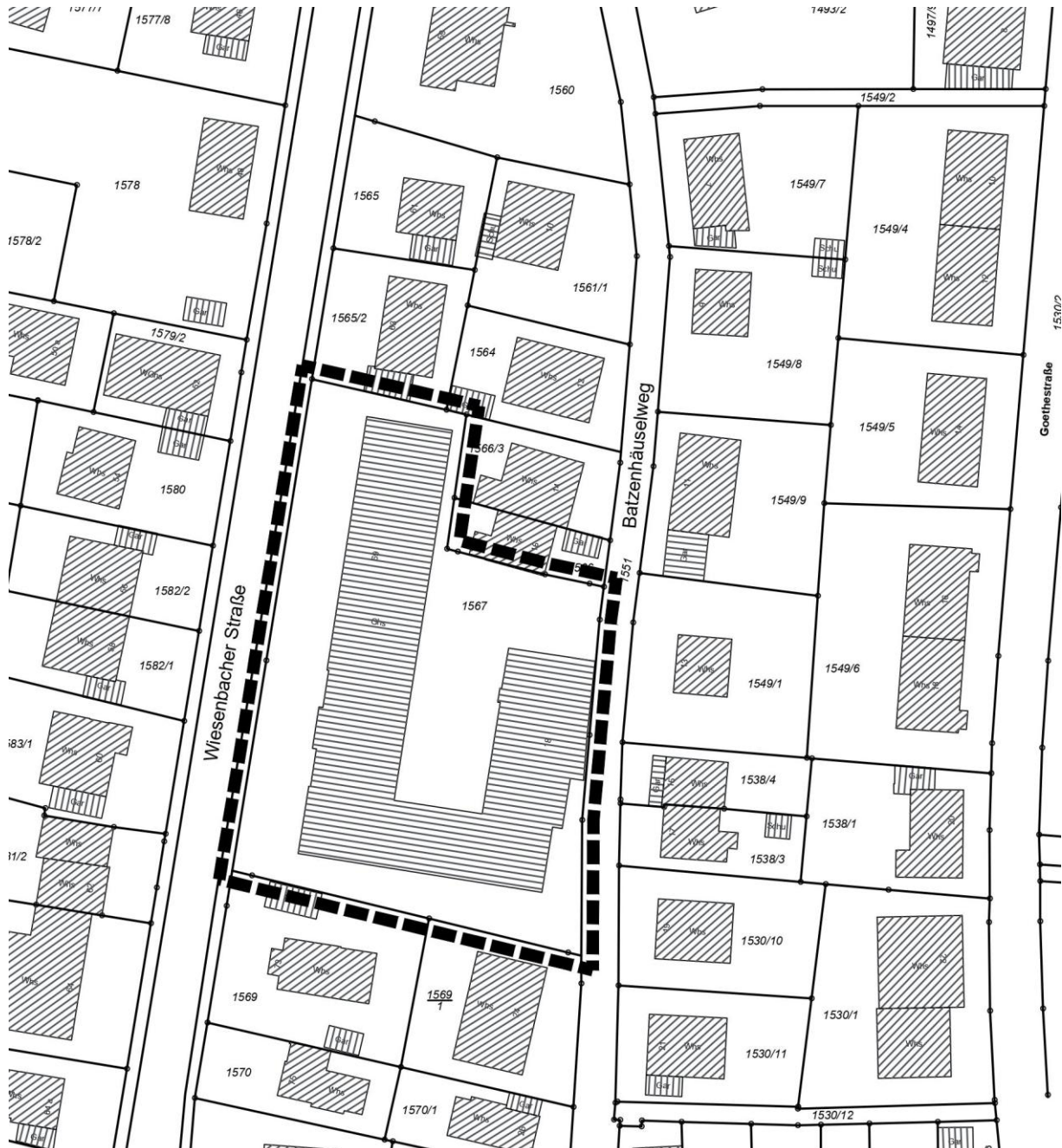
**KLAUS NACHTRIEB**  
Städtebau . Umweltplanung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Ziel der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Bestehende Rechtsverhältnisse / Verfahren</b> .....	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Chronologie</b> .....	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Flächennutzungsplan</b> .....	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Planungskonzeption</b> .....	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Erschließung</b> .....	<b>9</b>
<b>8</b>	<b>Umweltbelange / Umweltprüfung</b> .....	<b>9</b>
<b>9</b>	<b>Schall</b> .....	<b>10</b>
<b>10</b>	<b>Niederschlagswasser, Hochwasserschutz, Starkregen</b> .....	<b>11</b>
10.1	Entwässerung Niederschlagswasser .....	11
10.2	Hochwasserschutz, Überflutung, Starkregen .....	12
10.3	Wasserhaushaltsbilanz .....	12
<b>11</b>	<b>Klima</b> .....	<b>12</b>
<b>12</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>13</b>
12.1	Art der baulichen Nutzung .....	13
12.2	Maß der baulichen Nutzung.....	14
12.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze.....	15
12.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	15
12.4.1	Insektenschutz.....	15
12.4.2	Brutvögel .....	16
12.4.3	Fledermäuse.....	16
12.4.4	Bodenschutz.....	16
12.5	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm) .	17
12.6	Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	17
12.6.1	Baumpflanzungen.....	17
12.6.2	Dachbegrünung / Fassadenbegrünung.....	18
<b>13</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>18</b>
13.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	18
13.2	Einfriedungen / Plätze für bewegliche Abfallbehälter .....	18
13.3	Stellplatzverpflichtung.....	18
<b>14</b>	<b>Planverwirklichung, bodenordnende Maßnahmen</b> .....	<b>19</b>
<b>15</b>	<b>Verzeichnis der Gutachten</b> .....	<b>19</b>

## 1 Anlass der Planung

Gegenstand der Bebauungsplanung ist das Grundstück mit der Flurstücksnummer 1567 in der Wiesenbacher Straße 65-69 und Batzenhäuselweg 18.



Abgrenzung des Bebauungsplans, ohne Maßstab

Die eingeschossigen Gebäude eines ehemaligen Lebensmittelmarktes an der Wiesenbacher Straße stehen seit Jahren leer und sind in einem weitgehend desolaten baulichen Zustand. Die Gebäude am Batzenhäuselweg dienen bislang einer Büronutzung und einer physiotherapeutischen Praxis und stehen seit geraumer Zeit leer.

Insgesamt strahlen der Leerstand und der Zustand der Gebäude negativ in die Nachbarschaft aus. Eine Modernisierung und energetische Sanierung ist aufgrund des

Gebäudezustandes wirtschaftlich nicht vertretbar. Der Vorhabenträger beabsichtigt daher den Gebäudebestand abzurechen und gemeinsam mit der Stadt Neckargemünd ein modernes Quartier für seniorengerechtes Wohnen zu entwickeln. Nach Abbruch der Bestandsgebäude soll das Grundstück neu geordnet und mit 3 modernen und energetisch entsprechend den Anforderungen des KfW-Effizienzhauses 40 Gebäuden mit Tiefgarage neu bebaut werden. Die energetischen Anforderungen liegen hier deutlich über dem gesetzlichen Rahmen.

Im bisherigen Verfahren, einschließlich der frühzeitigen Beteiligung, sollte ursprünglich eine gemischte Nutzung mit einem Biolebensmittelmarkt, familien- und seniorengerechten Wohnungen, einer Tagespflegeeinrichtung für Senioren, Jugendliche und Kinder sowie eine Arzt- und/oder Physiotherapiepraxis ermöglicht werden.

Nach der Insolvenz des bisherigen Vorhabenträgers im Jahr 2025 soll das bisherige, bauliche Grundkonzept mit 3 Baukörpern, der entsprechenden Höhenentwicklung und der Sicherung eines öffentlichen Gehwegs zwischen dem Batzenhäuselweg und der Wiesenbacher Straße erhalten bleiben.

Die vom bisherigen Eigentümer angestrebte Nutzungsmischung einschließlich eines Lebensmittelmarktes soll aufgrund der geringen Flächengröße und der entsprechend überarbeiteten Nutzungskonzeption nicht weiterverfolgt werden.

Das Konzept fokussiert sich nun auf die ursprünglich geplante Wohnnutzung in Form von seniorengerechten Wohnungen mit variablen Service- und Betreuungsleistungen sowie einem optionalen Angebot für eine Arzt- und/oder Physiotherapiepraxis.

Vor diesem Hintergrund wird die Plangebietsart als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dies entspricht der Nutzungsart der näheren Umgebung und der festgesetzten Gebietsart im rechtskräftigen Bebauungsplan "Batzenhäusel" vom 23.01.1987. Die ursprüngliche Festsetzung eines urbanen Gebietes (MU) ist damit obsolet.

Die Stadt Neckargemünd sieht in dem überarbeiteten Neuordnungs- und Nutzungskonzept die Chance zur Aufwertung des betroffenen Bereichs und möchte die Umsetzung durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren ermöglichen.

## **2 Ziel der Planung**

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus § 1 Abs. 5 und 6 sowie § 1a Abs. 1 BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet, eine menschenwürdige Umwelt gesichert und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden.

Bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind insbesondere folgende Planungsgrundsätze und Planungsziele relevant:

- Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse von alten und behinderten Menschen,
- die Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile,
- die Belange des Umweltschutzes sowie

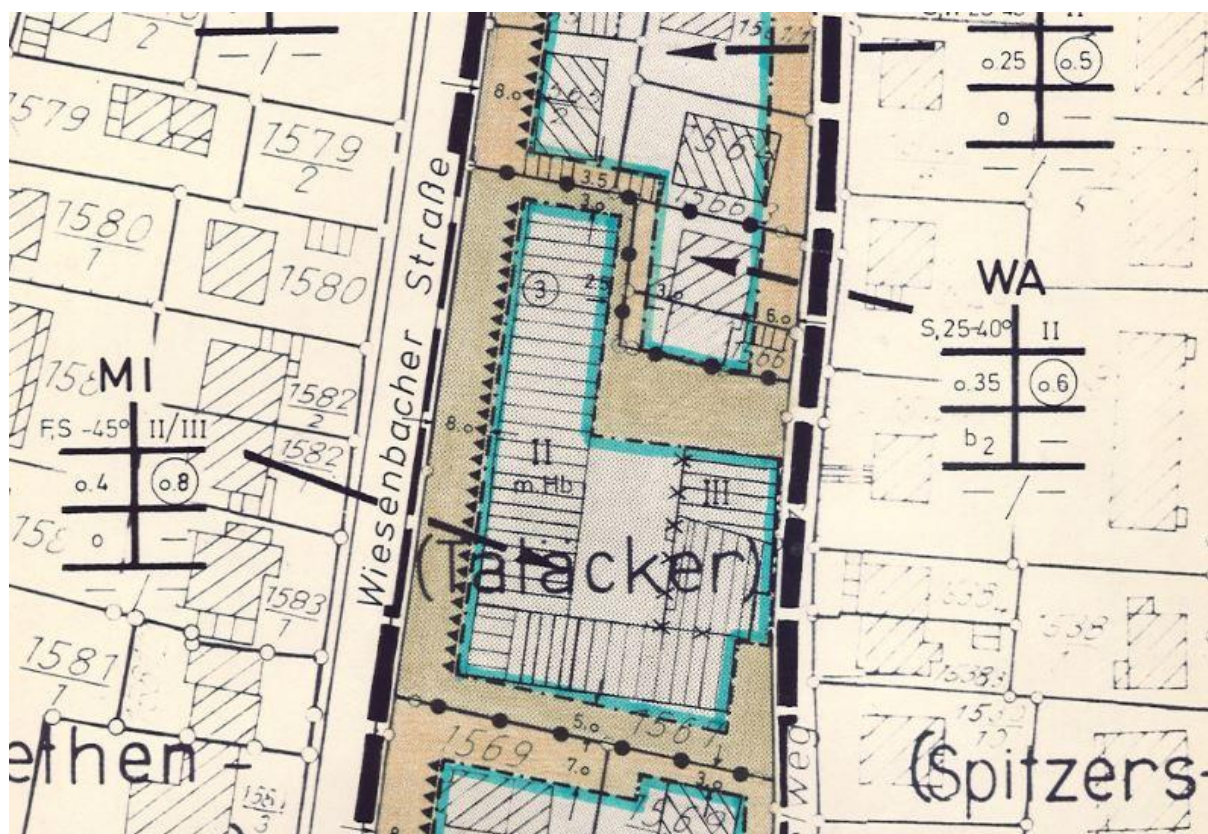
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden durch "Nachverdichtung" und Inanspruchnahme einer bereits bebauten und erschlossenen Fläche.

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für den Bau von 3 Wohngebäuden mit einer gemeinsamen Tiefgarage und einer öffentlichen Fußwegeverbindung zwischen dem Batzenhäuselweg und der Wiesenbacher Straße. Der derzeitige Versiegelungsgrad soll zugunsten von wasserdurchlässigen Flächen, Grünflächen und begrünten Dachflächen sowie Baumpflanzungen reduziert und die Fläche des Plangebietes insgesamt aufgewertet werden.

Trotz des konkreten Projektbezuges zum Bau von seniorenrechten Wohnungen soll für das weitere Verfahren eine ausreichende Flexibilität für künftige Entwicklungen bzw. für eine mögliche Modifikation der derzeitigen Planung offengehalten werden. Vor diesem Hintergrund wird das Planverfahren nicht als vorhabenbezogener Bebauungsplan, sondern entsprechend der Beschlussfassung des Gemeinderates am 29.03.2022 als (Angebots-) Bebauungsplan weiterverfolgt.

### 3 Bestehende Rechtsverhältnisse / Verfahren

Das betroffene Grundstück zwischen der Wiesenbacher Straße und dem Batzenhäuselweg mit der Flurstücksnummer 1567 umfasst eine Fläche von ca. 3.250 m<sup>2</sup>. Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans "Batzenhäusel" vom 23.11.1987.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Batzenhäusel vom 23.01.1987, ohne Maßstab

Die Festsetzung eines Mischgebietes erfordert neben dem Wohnen eine Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zudem erfordert das Mischgebiet eine gewisse Gleichwertigkeit zwischen der Wohn- und Gewerbenutzung. Diese Gleichwertigkeit mit einem entsprechend hohen Gewerbeanteil ist angesichts des Wohnungsbedarfs und der Einbettung des Gebietes in die bestehende Wohnbebauung der Umgebung nicht zielführend.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 31 BauGB scheidet aus, da durch die Abweichung von der Gebietsart, der überbaubaren Flächen, der Höhen und der GFZ die Grundzüge der Planung berührt werden. Für die Genehmigung der geplanten Neuordnung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes und damit eine Teiländerung des vorhandenen Planes erforderlich.

Insgesamt ist der Umfang der beabsichtigten Wohnnutzung nach derzeitigem Planungsrecht nicht zulässig. Zudem ist die Überbaubarkeit durch vergleichsweise enge Festsetzungen bezüglich der überbaubaren Fläche, der Geschossigkeit und der Geschossflächenzahl stark eingeschränkt. Vor diesem Hintergrund ist das vorliegende Bebauungsplanverfahren erforderlich.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" aufgestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Neckargemünd am 29.03.2022 beschlossen.

Die Möglichkeit einer Verfahrensbeschleunigung durch Verzicht auf die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung wurde nicht in Anspruch genommen.

Die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind erfüllt:

- Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 BauGB.
- Die in § 13a Abs. 1 BauGB genannte Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche wird deutlich unterschritten.
- Die Pflicht zur Hinzurechnung von Grundflächen aus anderen Bebauungsplänen ("Kumulationsverbot") liegt nicht vor.
- Der Bebauungsplan unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG.
- Eine raumbedeutsame Planung im Sinne des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz liegt nicht vor.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannte Schutzgüter (z. B. FFH-Richtlinie, Fläche nach dem Bundesnaturschutzgesetz) liegen nicht vor.

Eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 nicht erforderlich. Zudem ist das Grundstück bereits bebaut und überwiegend befestigt und versiegelt.

Die Umweltbelange werden im weiteren Verfahren ermittelt, bewertet und in die Planung eingestellt. Eine eigenständige Umweltprüfung/Umweltbericht ist entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB nicht erforderlich.

Mit dem Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplans treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

## 4 Chronologie

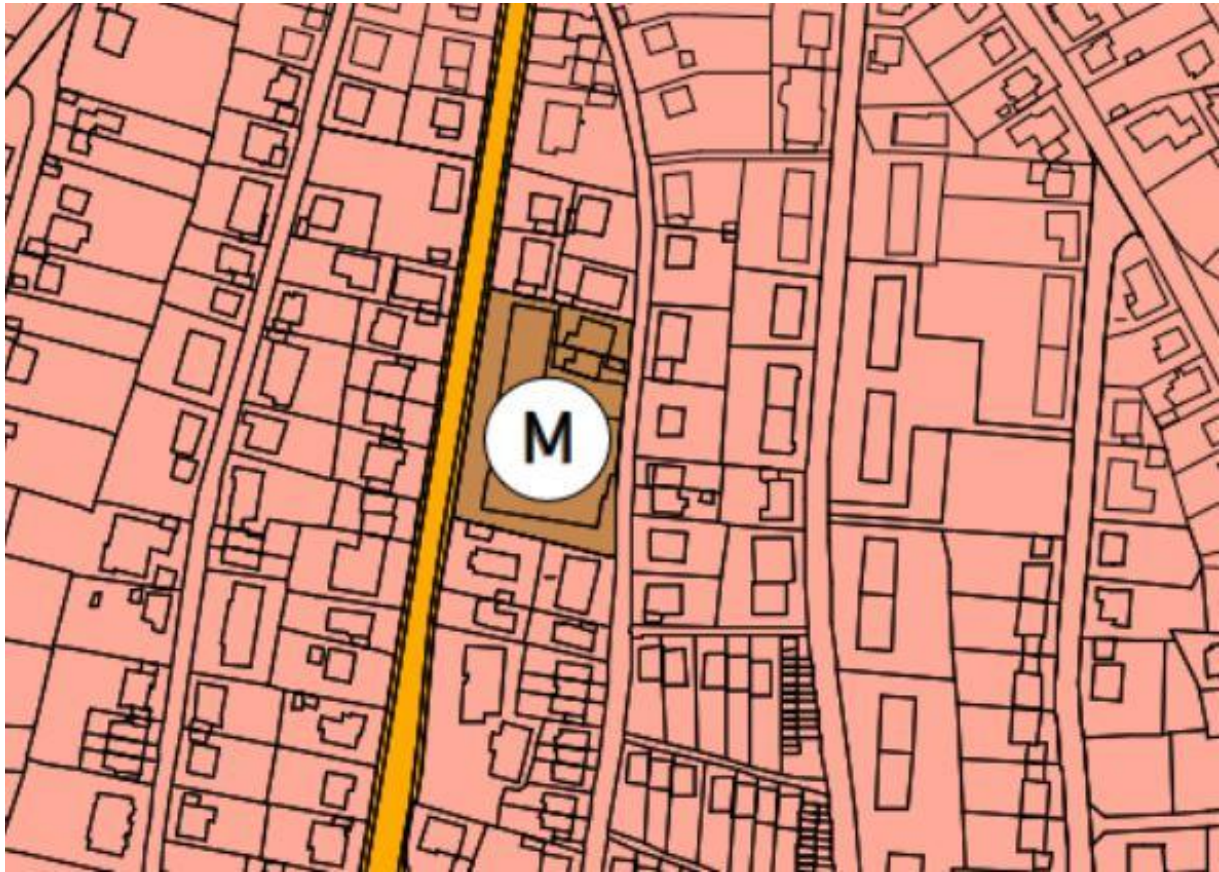
Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss	29.03.2022
Bekanntmachung	23.06.2022
frühzeitige Information der Öffentlichkeit	04.07.2022 – 05.08.2022
frühzeitige Information der Behörden	27.06.2022 – 29.07.2022
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	28.04.2026
öffentliche Bekanntmachung	
öffentliche Auslegung	
Beteiligung der Behörden	
Satzungsbeschluss	
Ausfertigung	
Bekanntmachung und Rechtskraft	

## 5 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Neckargemünd vom 10.05.2010 stellt die überplante Fläche als gemischte Baufläche dar. Die beiden nördlich angrenzenden Grundstücke im Batzenhäuselpfad sind ebenfalls als gemischte Baufläche dargestellt; alle weiteren Flächen der Umgebung sind als vorhandene Wohnbauflächen dargestellt.

Die geplante Baugebietsart "allgemeines Wohngebiet" kann aus der Darstellung der gemischten Baufläche des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Eine Änderung oder Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist nicht erforderlich.

Weitere, übergeordnete Planungen oder Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen Entwicklungskonzeptes oder einer sonstigen städtebaulichen Planung sind durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht betroffen.



*Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des GVV Neckargemünd, Stand 2010, ohne Maßstab*

## 6 Planungskonzeption

Anstelle der bisherigen Bebauung sollen 3 Wohngebäude entstehen, die eine öffentliche Fußwegeverbindung zwischen dem Batzenhäuselweg und der Wiesenbacher Straße aufnehmen. Die Wohnungen sind nach derzeitigem Planungsstand als seniorengerechte Wohnungen mit einem variablen Betreuungsangebot konzipiert. Optional ist eine Arzt- und/oder eine Physiotherapiepraxis möglich.

Die Gebäude sind mit 3 Geschossen zuzüglich eines zurückspringenden Dachgeschosses geplant. Die Dächer sind als Flachdächer mit entsprechenden Vorteilen bezüglich der Dachbegrünung, der Rückhaltung von Regenwasser und der Anordnung von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie vorgesehen.

Die Stellplätze werden überwiegend in einer gemeinsamen Tiefgarage untergebracht. Besucher- und Kurzzeitparkplätze sind an der Wiesenbacher Straße und in geringem Umfang am Batzenhäuselweg angeordnet. Aufgrund der topographischen Verhältnisse erfolgt die Tiefgaragenzufahrt am nördlichen Ende des Grundstücks von der Wiesenbacher Straße.

Der Höhenunterschied zwischen den beiden Straßen Batzenhäuselweg und Wiesenbacher Straße, wird durch eine Kombination von Treppen und einer rollstuhlgerechten Rampenlösung überwunden.

Die Terrassen, Balkone und Freibereiche orientieren sich überwiegend nach Süden und Westen oder zum Innenhof.

Durch die Neuordnung, Gestaltung und die umfassende Begrünung wird das Plangebiet gegenüber dem derzeitigen Zustand deutlich aufgewertet.

## 7 Erschließung

Das Grundstück ist über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen des Batzenhäuselwegs im Osten und der Wiesenbacher Straße im Westen vollständig erschlossen. Die Haupteerschließung für den Fahrzeugverkehr erfolgt überwiegend von der Wiesenbacher Straße. Hier sind auch die Tiefgaragenzufahrt und die Mehrzahl der Besucherplätze sowie eine Fläche für eine Trafostation angeordnet. Für Fußgänger wird eine öffentliche Fußwegeverbindung zwischen dem Batzenhäuselweg und der Wiesenbacher Straße bereitgestellt. Die Hauszugänge erfolgen nach derzeitigem Stand über diese Verbindung und die internen Wege. Fahrradstellplätze können im Bereich der Hauszugänge und in der Tiefgarage angeordnet werden.

## 8 Umweltbelange / Umweltprüfung

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Die hierfür notwendigen Zulässigkeitsvoraussetzungen werden erfüllt (vgl. Kapitel 3). Unter Berücksichtigung des § 13a Abs. 3 Satz 1 wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Die Belange des Umweltschutzes sind unabhängig von dieser Formvorschrift zu berücksichtigen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen aufgrund der innerörtlichen Lage und der geringen Größe des Plangebietes nicht. Die nächstgelegene Teilfläche des FFH-Gebietes "Kleiner Odenwald" am südlichen Ortsrand liegt in einer Entfernung von ca. 450 m.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG ist entsprechend den Verfahrensvorschriften des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich. Das betroffene Grundstück war in der Vergangenheit bereits bebaut und mit Ausnahme einer ca. 150 m<sup>2</sup> großen Brach- und Sukzessionsfläche weitgehend versiegelt. Die unversiegelten Bereiche betreffen weitgehend Bankette oder Pflanzkübel sowie einen ca. 1,50 m breiten Sukzessionsstreifen im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze.

Für die Grundstücksflächen wurde eine artenschutzrechtliche Potentialanalyse durchgeführt sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) durchgeführt.<sup>1+2</sup> Als potentiell betroffene Artengruppen, bei denen ein Vorkommen nicht ausgeschlossen werden kann, wurden zunächst Fledermäuse, Zauneidechsen und Mauereidechsen sowie gebäudebrütende Vogelarten sowie ein "mäßiges" Habitatpotential für Frei- und Heckenbrüter genannt.

Insgesamt konnte ein Vorkommen der genannten Arten nicht vollständig ausgeschlossen werden. Für die Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse wurde daher eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt.

---

<sup>1</sup> Artenschutzrechtliche Potentialanalyse, Bioplan, Heidelberg, 28.06.2021

<sup>2</sup> Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Bioplan, Heidelberg, 24.11.2023

Da ein randliches Vorkommen von Zaun- und Mauereidechsen im genannten nördlichen Randstreifen nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, wurden vorbeugende Vergrümnungsmaßnahmen empfohlen.

Erforderliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

Standort- oder Flächenalternativen für das geplante Vorhaben ergeben sich in Anbetracht der grundstücksbezogenen Überplanung nicht. Die im Vorfeld geprüften Alternativen hinsichtlich des städtebaulichen Entwurfs und der Anordnung der Baukörper wurden zugunsten der vorliegenden Lösung mit Integration der Fußwegeverbindung verworfen. Im Zuge der Neuplanung entsteht eine umfassende Dachbegrünung sowie Gartenflächen und Pflanzbeete auf der Tiefgarage. Insgesamt ist die Anpflanzung von 26 Bäumen vorgesehen. An geschlossenen, fensterlosen Fassadenabschnitten sind Fassadenelemente zur Begrünung vorgesehen.

Durch das Vorhaben sind keine signifikanten Veränderungen der Verkehrs- oder Geräusentwicklung zu erwarten. Die geplante Tiefgaragenein- und ausfahrt wird weitgehend eingehaust und abgeschirmt. Unzumutbare Beeinträchtigungen der Nachbarschaft sind entsprechend der im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen nicht zu erwarten.

## 9 Schall

Zur Beurteilung der Schallsituation liegt eine Geräuschimmissionsprognose vor.<sup>3</sup> Untersucht wurden Verkehrsgereusche, die, ausgehend von der Wiesenbacher Straße (K 4163), auf das Plangebiet einwirken.

Zusätzlich wurden die Geräusche durch die Fahrzeugzu- und Abfahrten der aktuell geplanten Tiefgarage betrachtet.

In der Umgebung sind keine schalltechnisch relevanten Gewerbebetriebe, Schienenverkehrslärm oder Freizeit- oder Sportlärm von Belang.

Die für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte in Höhe von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden im Untersuchungsgebiet, insbesondere an den straßenzugewandten Gebäudeseiten, weitestgehend überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, die im Bebauungsplanverfahren die „Zumutbarkeitsschwelle“ darstellen, werden für Allgemeine Wohngebiete (WA) um bis zu 10 dB tags und um bis zu 8 dB nachts überschritten.

Vor diesem Hintergrund sind Maßnahmen zur Konfliktbewältigung erforderlich. Dies können, in Abhängigkeit des jeweiligen Beurteilungspegels und der konkreten Hochbauplanung, Maßnahmen wie Grundrissgestaltung und/oder geeignete Schallschutzvorkehrungen für schutzbedürftige Räume wie Doppelfassaden, Prallscheiben, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, unbeheizte Wintergärten) oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sowie fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen sein.

Für Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen) in denen zur Tageszeit Beurteilungspegel von über 65 dB(A) vorliegen, sind geeignete bauliche

<sup>3</sup> rw bauphysik, Ingenieurgesellschaft mbH & Co.KG, Schwäbisch Hall, 26.02.2026

Schallschutzvorkehrungen wie z.B. (verschiebbare) Balkonverglasungen oder vergleichbare Maßnahmen erforderlich.

Die Festsetzungsvorschläge aus der Geräuschimmissionsprognose und die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 -2018 für Aufenthaltsräume und für Schlafräume wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Die entsprechenden Nachweise der erforderlichen Schallschutzvorkehrungen sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Hinsichtlich der Geräusche, die von der Tiefgarage bzw. der Tiefgaragenein- und -ausfahrt ausgehen, werden die Orientierungswerte der DIN 18005 an den benachbarten Gebäuden außerhalb des Plangebietes eingehalten. Zum Schutz vor Überschreitungen an der geplanten Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes werden Lärmschutzmaßnahmen wie reflexionsarme Decken und / oder Wände der innenliegenden Bereiche der Tiefgaragenrampen vorgeschlagen.

Die durch die geplante Bebauung ausgelöste Zunahme des Verkehrsaufkommens auf der Kreisstraße verursacht keine relevante Erhöhung des Verkehrslärms.

Ein aktiver Schallschutz wie eine Lärmschutzwand, ein Lärmschutzwall oder ein entsprechender Gebäudeabstand zu Kreisstraße ist aufgrund der städtebaulichen Rahmenbedingungen im bebauten Innenbereich nicht möglich.

## **10 Niederschlagswasser, Hochwasserschutz, Starkregen**

### **10.1 Entwässerung Niederschlagswasser**

Auf der Grundlage der aktuellen Planungskonzeption, des Bebauungsplans und eines Vorentwurfs zur Freiflächengestaltung wurde eine Entwässerungsplanung einschließlich Wasserhaushaltsbilanz und Überflutungsnachweis erstellt.<sup>4</sup>

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Versickerungsfähigkeit von Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten und von Flächen für Nebenanlagen wie Wege-, Terrassen- und Platzflächen. Zudem werden Baumpflanzungen, eine umfassende Dachbegrünung und die Begrünung von geschlossenen, fensterlosen Fassadenabschnitten festgesetzt. Weiterhin sind Garten- und Freiflächen mit Ausnahme der Flächen, die eine Befestigung erfordern (z.B. Gehweg-, Aufenthalts-, und Platzbereiche, Zugänge, Fahrradabstellplätze, Feuerwehrzufahrten, Müllstandplätze für Abfallbehälter etc.) als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Ziel dieser Maßnahmen ist u.a. das Niederschlagswasser möglichst vollständig im Plangebiet zurückzuhalten, zur Verdunstung zu bringen und überschüssiges Wasser verzögert und gedrosselt in die Kanalisation abzuleiten.

Die Böden im Plangebiet bestehen aus gewachsenem Lehmboden und z.T. aus undurchdringbaren Buntsandsteingeröllen.<sup>5</sup>

Vor diesem Hintergrund ist innerhalb des Plangebietes keine nennenswerte Versickerung von Niederschlagswasser möglich.

<sup>4</sup> Entwässerungsplanung, Wasserhaushaltsbilanz, Überflutungsnachweis, Vorentwurf Freiflächengestaltungsplan, hofmann\_röttgen, Landschaftsarchitekten, Limburgerhof, 03.03.2026

<sup>5</sup> Baugrundgutachten, Dr. Behnisch GmbH, Spechbach, 09.12.2022

## 10.2 Hochwasserschutz, Überflutung, Starkregen

Im Plangebiet und dessen Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden. In den Kartendarstellungen der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) ist das Plangebiet nicht als Überschwemmungsgebiet oder Überflutungsfläche gekennzeichnet.

Im Rahmen eines Überflutungsnachweises für ein 100-jähriges Starkregenereignis konnte nachgewiesen werden, dass das anfallende Regenwasser auf allen Teilbereichen des Plangebiets schadlos zurückgehalten werden kann.

Hinsichtlich möglicher Starkregenereignisse im Rahmen des Projektes "Kommunales Starkregenrisikomanagement für Bammental, Neckargemünd, Wiesenbach und Gai-berg" wurden in der Darstellung der Starkregengefahrenkarte für ein "extremes Abflussereignis, verschlämmt", im Bereich der Wiesenstraße, in Höhe des Bebauungsplangebietes, "Überflutungstiefen" von 50 bis 100 cm, in einem Teilbereich über 100 cm dargestellt. Dies wurde als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zum Überflutungsschutz sind die Gebäudehöhen so gewählt, dass die Erdgeschoßhöhe der Gebäude an der Wiesenbacher Straße ca. 0,80 bis 1,0 m über dem angrenzenden Straßenniveau liegen können. Die aktuelle Hochbauplanung berücksichtigt dies entsprechend.

Punktuell kann dieser Schutz, z.B. im Bereich der Tiefgaragenzufahrt, durch eine mobile, temporäre Barriere ergänzt werden.

## 10.3 Wasserhaushaltsbilanz

In einer Wasserhaushaltsbilanz wird der Wasserhaushalt von einem Plangebiet im unbebauten und im bebauten Zustand verglichen. Ziel ist es, den Wasserhaushalt im unbebauten Zustand (der im Bebauungsplangebiet nicht vorliegt) möglichst zu erhalten bzw. zu erreichen. In der Bilanz werden die drei Parameter Abfluss, Grundwasserneubildung und Verdunstung ausgewertet und die Situation von unbebautem und bebautem Zustand verglichen. In der vorliegenden Bilanzierung der Landschaftsarchitekten Hofmann Röttgen wird unter Berücksichtigung eines zulässigen Toleranzbereichs von +/- 10% der genannten Parameter wird ein ausgewogener Wasserhaushalt attestiert.

## 11 Klima

Die derzeitige kleinklimatische Situation im Plangebiet ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrads und der abriegelnden Stellung der Baukörper als ungünstig zu bewerten. Durch die Umsetzung der Bebauungsplanfestsetzungen wird das Plangebiet durchgrünt und teilweise entsiegelt. Die abriegelnde Wirkung der Bestandsbebauung wird durch die Positionierung der festgesetzten überbaubaren Flächen gemindert.

Grundsätzlich dienen Maßnahmen der Innenentwicklung, der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen wie der vorliegende Bebauungsplan indirekt auch dem Klimaschutz, in dem die Erschließung neuer, bisher unbebauter Flächen, vermieden oder reduziert werden kann. Klimaschützende Maßnahmen sowie Maßnahmen zur Verbesserung des Kleinklimas sind zudem Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Diese sind insbesondere:

- (Teil-) Entsiegelung von bisher vollständig überbauten bzw. befestigten Flächen
- umfassendes Freiflächen- und Begrünungskonzept

- Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen mit Auswahl möglichst klimaresistenter Baumarten
- Dach- und Fassadenbegrünung
- Heckenhinterpflanzung von offenen Einfriedungen
- Anlage von Vegetationsflächen / Verbot von "Schottergärten"
- Versickerungsfähigkeit von Oberflächen
- Wasserrückhaltende Maßnahmen im Sinne eines "Schwammstadt"- Konzeptes

Im Vergleich zur Bestandssituation ist durch die Zurückhaltung von Regenwasser, die festgesetzten Baumpflanzungen und die Dachbegrünung eine Erhöhung der Verdunstungsrate und damit eine gewisse kleinklimatische Verbesserung zu erwarten.

Nach derzeitigem Planungsstand werden die Wohngebäude entsprechend den Anforderungen des KfW-Effizienzhauses 40 errichtet und eine QNG-Zertifizierung (Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude) angestrebt. Diese energetischen Anforderungen liegen deutlich über den gesetzlichen Maß. Mit den Anforderungen der Zertifizierung ist eine Reduktion von Treibhausgasemissionen und ein schonender, nachhaltiger (klimaschonender) Einsatz von Ressourcen verbunden. Die Wärmeversorgung ist mit Wärmepumpen vorgesehen. Der Strom für den Betrieb der Wärmepumpen soll so weit wie möglich von den Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Gebäude zur Verfügung gestellt werden.

Hinsichtlich der zulässigen Nutzungen sieht der Bebauungsplan keine emittierenden Anlagen vor, sodass keine nennenswerten Emissionen zu erwarten sind.

Insgesamt sind aufgrund der geringen Größe des Plangebiets keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

## **12 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **12.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes soll die planungsrechtliche Grundlage für eine seniorengerechte Wohnbebauung sowie der Option für eine Arzt- und/oder eine Physiotherapiepraxis oder ähnliches geschaffen werden. Vor diesem Hintergrund wird für die Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Aufgrund der Lage, der Gebietsgröße und ihres potentiellen Flächenbedarfs sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. Zur Gewährleistung einer gewissen Flexibilität, etwa für Geschäfts- und Büronutzungen, sind "sonstige nicht störende Gewerbebetriebe" allgemein zulässig.

Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes mit der genannten Differenzierung entspricht dem Planungsziel zur vorrangigen Schaffung eines innerstädtischen Wohnungsangebotes und der vorhandenen Festsetzung der Gebietsart WA des rechtskräftigen Bebauungsplans "Batzenhäusel" für die unmittelbare Umgebung des Plangebietes. Sie entspricht dem Charakter der Umgebung und sorgt dafür, dass Störungen innerhalb des Gebietes und in der Nachbarschaft so weit wie möglich ausgeschlossen sind.

Aufgrund der angestrebten Flexibilität und der genannten, optionalen internen Nutzungsmischung wird auf die Festsetzung eines reinen Wohngebietes (WR) verzichtet.

Die Festsetzung eines urbanen Gebietes (MU) scheidet vor dem Hintergrund der veränderten Planungsüberlegungen aus, da die in der Baunutzungsverordnung genannte

Bandbreite der Nutzungen über das Wohnen hinaus, von Gewerbebetrieben bis zu sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen reicht.

## **12.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Höhe der baulichen Anlagen und die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen eine dreigeschossige Bebauung zuzüglich eines Staffelgeschosses und sichern ein städtebaulich sinnvolles und verträgliches Nutzungsmaß. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) oder die Anzahl der zulässigen Geschossfläche ist nicht erforderlich, da das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die maximal zulässigen Wand- und Gebäudehöhen hinreichend konkret definiert ist.

### **Höhe der baulichen Anlagen**

Der Bebauungsplan setzt zur eindeutigen Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhen für jede überbaubare Fläche eine maximal zulässige Wandhöhe (WH) für das 3. Geschoss und für das Dachgeschoss, sowie die jeweilige Bezugshöhe fest. Durch den Rücksprung soll die Wahrnehmung des obersten Geschosses reduziert und der Eindruck einer viergeschossigen Bebauung vermieden werden.

Der Bebauungsplan lässt eine Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen von bis zu 2 m für Dachaufbauten und technische Anlagen sowie Anlagen für die solare Energieerzeugung zu. Damit wird sichergestellt, dass Überschreitungen für diese technisch notwendigen Anlagen im gewissen Umfang möglich sind, aber gleichzeitig auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden. Darüber hinaus müssen alle die maximal zulässigen Gebäudehöhen überschreitenden Aufbauten von den Außenwänden um das Maß ihrer größten Höhe zurückversetzt werden. Dadurch wird sichergestellt, dass die genannten Aufbauten vom Straßenniveau aus nicht in erheblichem Umfang wahrnehmbar sind.

### **Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit maximal 0,6 festgesetzt und liegt dabei oberhalb dem in § 17 BauNVO genannten Orientierungswert für Obergrenzen in allgemeinen Wohngebieten. Weiterhin ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig. Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl und zur Überschreitung der Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung entsprechen der im bisherigen Planverfahren abgestimmten Vorhabenplanung und dem städtebaulichen Ziel einer guten Ausnutzung des ohnehin anthropogen überformten Bodens. Dabei soll insbesondere die Erschaffung von seniorenrechtlichem Wohnungsbau auf einer innerstädtischen, bisher bereits weitgehend überbauten und versiegelten Fläche ermöglicht werden. Auswirkungen der Überbauung und teilweisen Unterbauung durch eine Tiefgarage werden durch umfassende Pflanzmaßnahmen, Dachbegrünung, Baumplantungen, wasserdurchlässige Oberflächen sowie eine weitgehende Zurückhaltung des Niederschlagswassers so weit wie möglich kompensiert.

Insgesamt entspricht das geplante und festgesetzte Nutzungsmaß dem städtebaulichen Ziel einer sinnvollen Aufwertung und Verdichtung der innerstädtischen Fläche sowie der Nutzung vorhandener Infrastruktur, der Schaffung von Wohnraum sowie dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

### **12.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze**

Die festgesetzte Bauweise orientiert sich an der Bauweise der Umgebung und dem städtebaulichen Konzept. Danach wird, mit Ausnahme der nördlichen überbaubaren Fläche mit Planeintrag Nr. 2.1, am Batzenhäuselweg, eine offene Bauweise festgesetzt. An der Geltungsbereichsgrenze, zum Grundstück Batzenhäuselweg Nr. 16, Flurstück-Nummer 1566 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Aufgrund der hier bereits vorhandenen Grenzbebauung ohne Abstandsfläche wird festgesetzt, dass auch für die geplante Bebauung eine Grenzbebauung ohne Abstandsfläche zu errichten ist.

Entsprechend des städtebaulichen Entwurfs mit 3 Baufeldern werden die überbaubaren Flächen für die 3 geplanten Gebäude durch Planeintrag von Baugrenzen festgesetzt. Die Größe der überbaubaren Grundstücksflächen ist so gewählt, dass Terrassen, Balkone und Überdachungen der Eingangsbereiche etc. beinhaltet sind und für geringfügige Änderungen eine gewisse Flexibilität erhalten bleibt. Die überbaubaren Flächen ermöglichen eine Bautiefe, die über die bisherigen Gebäudetiefen hinausgehen und die bereits beschriebene Nachverdichtung im Sinne einer optimalen Ausnutzung ermöglicht. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche wie die Tiefgarage und erforderliche Aufbauten etwa zur Lüftung der Tiefgarage etc. können auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.

Eine engere Begrenzung oder die Festsetzung von Baulinien ist angesichts der unterschiedlichen und vielfältigen Stellungen der Gebäude in der Nachbarschaft nicht zielführend.

Oberirdische Stellplätze, oberirdische überdachte Stellplätze und oberirdische Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen und der dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen. Damit soll eine weitere Inanspruchnahme und Befestigung von Flächen vermieden und Flächen für eine qualitätsvolle Gestaltung und Begrünung gesichert werden.

Vor diesem Hintergrund sind untergeordnete Nebenanlagen und Stellplätze in baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Aufgrund der topografischen Situation und zur Sicherung von Wohn- und Aufenthaltsqualitäten wird die Tiefgaragenzufahrt am nördlichen Rand des Plangebietes festgesetzt. Entsprechend der Schalltechnischen Untersuchung kann eine unzumutbare Beeinträchtigung der Nachbarn sicher ausgeschlossen werden.

### **12.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die entsprechenden Festsetzungen dienen der zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen auf die Belange des Boden-, Natur-, und Landschaftsschutzes.

#### **12.4.1 Insektenschutz**

Anlagen der Außenbeleuchtung stellen für nachtaktive Insekten eine tödliche Bedrohung dar, was wiederum für diejenigen Tierarten negative Folgen hat, welche sich von Insekten ernähren. Die Festsetzung einer insektenfreundlichen Außenbeleuchtung

trägt somit dazu bei, die Auswirkungen der Planungen auf das Schutzgut Tiere (u.a. Insekten, Vögel und Fledermäuse) zu reduzieren.

Für die Außenbeleuchtung werden daher Leuchten in insektenschonender Bauweise (geschlossener Leuchtkörper, gerichteter Lichtkegel und Leuchtmittel mit nicht anlockendem Lichtspektrum (geringer UV-Anteil, max. 3.000 Kelvin) festgesetzt.

#### **12.4.2 Brutvögel**

Zum Schutz von gebäudebrütenden Vogelarten dürfen die Fällung von Gehölzen und Eingriffe in die Fassade oder Abbruchmaßnahmen nur vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen. Ausnahmsweise sind Eingriffe außerhalb dieser Zeit zulässig, wenn vorab eine Bestandsaufnahme von Brutstätten durchgeführt und Beeinträchtigungen brütender Vögel vermieden werden können.

Im Rahmen der Artenschutzuntersuchungen konnte als Brutvogel lediglich der Hausrotschwanz im Plangebiet nachgewiesen werden. Entsprechend der Empfehlungen der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden daher vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für entfallende Brut- und Ruheplätze festgesetzt. Die Maßnahmen (Anbringung von Nisthöhlen und Brutkästen für Nischenbrüter hier der Hausrotschwanz) dienen dem Ersatz bzw. der dauerhaften Sicherung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Insgesamt soll damit der Wegfall von möglichen Brutstätten kompensiert und ein Beitrag zur Stabilisierung der örtlichen Population geleistet werden.

#### **12.4.3 Fledermäuse**

Das Untersuchungsgebiet bietet Fledermäusen keine wesentlichen Nahrungshabitate. Die Fläche ist fast komplett versiegelt und bietet daher ein sehr geringes Insektenangebot. Es gab auch keine Hinweise auf Winterquartiere an den Gebäuden im Plangebiet, wenngleich Einzelquartiere oder Wochenstubenquartiere nicht vollständig abgeschlossen werden können.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG darf der Abriss von Gebäuden nur außerhalb der Brutzeit und Aktivitätszeit von Fledermäusen im Zeitraum vom 20. Oktober bis zum 28./29. Februar (optimalerweise während Frostperioden oder noch im Herbst) erfolgen. Ausnahmsweise sind Eingriffe außerhalb dieser Zeit zulässig, wenn vorab eine Bestandsaufnahme durchgeführt und Beeinträchtigungen von Fledermäusen vermieden werden können.

Aufgrund des Verlustes von Einzelquartieren durch den Abbruch von Gebäuden ist als CEF-Maßnahme das Aufhängen von mindestens 10 Fledermauskästen an Gebäuden im Plangebiet oder im näheren Bereich festgesetzt.

#### **12.4.4 Bodenschutz**

Zur Vermeidung übermäßiger Befestigung und Versiegelung des Bodens mit entsprechend nachteiligen Folgewirkungen wurde festgesetzt, dass Garten- und Freiflächen mit Ausnahme der Flächen, die eine Befestigung erfordern (z.B. Gehweg-, Aufenthalts-, und Platzbereiche, Zugänge, Fahrradabstellplätze, Feuerwehrzufahrten, Müllstandplätze für Abfallbehälter etc.) als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten sind.

## **12.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm)**

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier Außenlärm, wurde eine Geräuschimmissionsprognose durchgeführt.<sup>6</sup> Maßgebend ist der Verkehrslärm, ausgehend von der Wiesenbacher Straße und die Betroffenheit der nächstgelegenen Gebäude, insbesondere deren, der Straße zugewandten Westfassaden.

In die Festsetzungen aufgenommen wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel für Aufenthalts- und Schlafräume sowie die Vorgaben zur Anordnung von schutzbedürftigen Räumen, Schutzvorkehrungen wie schalldämmende Lüftungseinrichtungen für Schlafräume und Kinderzimmer, Schutz von Außenwohnbereichen, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen sowie die Anforderungen von Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen.

Insgesamt ist die vorhandene Situation typisch für eine an die innerörtliche Haupterschließungsstraße nahegelegene Wohnbebauung. Die ermittelten Werte sind auch charakteristisch für den weiteren Verlauf der Wiesenbacher Straße.

Im Rahmen der Bebauungsplanung ist eine Erhöhung des Abstands zwischen der maßgebenden Schallquelle (Straßenverlauf) und den schutzbedürftigen Nutzungen aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen des sparsamen Umgangs mit den vorhandenen Flächen nicht möglich. Ein aktiver Lärmschutz (Lärmschutzwand oder -wand) entlang der Wiesenbacher Straße zur Abschirmung des Verkehrslärms stellt ebenfalls aus verschiedenen Gründen (Topographie, innerörtliche Lage, Sichtverhältnisse, Flächenverbrauch etc.) keine Option dar.

## **12.6 Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### **12.6.1 Baumpflanzungen**

Der Bebauungsplan setzt durch Planeintrag 26 Baumstandorte als einheimische, standortgerechte Laubbäume einer definierten Größe und Qualität, sowie deren dauerhafte Erhaltung bzw. Ersatz fest. Die Festsetzungen zur Qualität der Bäume, der Baumstandorte und deren Schutz sollen eine gesunde Entwicklung der Bäume und den langfristigen Erhalt sicherstellen.

Eine Liste von geeigneten Bäumen wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Dabei wurde berücksichtigt, dass an der Südgrenze des Plangebietes, aufgrund des Abstandes zum Nachbargrundstück, hier überwiegend schmalkronige Bäume zur Auswahl kommen.

Bäume, Sträucher und sonstige Anpflanzungen haben positive Auswirkungen auf Mensch und Umwelt. Bäume und Gehölze bieten Lebens- und Nahrungsbereiche und dienen Mikroorganismen, Insekten und Vögeln. Durch Verschattung und Wasserverdunstung verbessern Bäume das Kleinklima und dienen auch als Wasserspeicher und Schadstofffilter. Nicht zuletzt tragen Bäume in hohem Maße zur Gliederung und Gestaltung des künftigen Quartiers bei.

---

<sup>6</sup> Geräuschimmissionsprognose, rw bauphysik, Ingenieurgesellschaft mbH Co. KG, Schwäbisch Hall, 26.02.2026

## **12.6.2 Dachbegrünung / Fassadenbegrünung**

Der Bebauungsplan setzt eine Begrünung der Dächer in einer definierten Qualität und eine Begrünung von fensterlosen, geschlossenen Fassaden sowie deren Pflege, den dauerhaften Erhalt bzw. den Ersatz nach Verlust fest.

Damit werden positive Effekte für das Kleinklima (geringere Aufheizung, Abkühlung durch Verdunstung), für die Wasserbewirtschaftung (Rückhaltung von Abflussspitzen) und für die Fauna (Lebensraum und Nahrungsquelle für Insekten, Vögel und Fledermäuse) erzeugt. Während sich versiegelte Flächen im Sommer aufheizen und somit das Stadtklima negativ beeinflussen, tragen begrünte Flächen zur Abkühlung bei, was sich nicht zuletzt positiv auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse im Gebiet auswirkt.

## **13 Örtliche Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften beinhalten Regelungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Einfriedungen, Plätzen für Abfallbehälter und erforderlichen Stellplätzen.

### **13.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Zur Vermeidung von visuellen Störungen sind für die Farbgebung der Außenfassaden nur gedeckte Farbtöne zulässig und grelle Farbe sowie schwarz als Fassadenfarbe unzulässig. Zur Förderung einer regenerativen, CO<sub>2</sub> freien Energieerzeugung ist das Anbringen von Photovoltaikanlagen, über die Aufstellung auf den Dächflächen hinaus, auch an den Fassaden zulässig.

### **13.2 Einfriedungen / Plätze für bewegliche Abfallbehälter**

Mit den Festsetzungen zur Gestaltung, zum Material und der Höhe der Einfriedungen soll eine abriegelnde Wirkung vermieden und eine gestalterisch adäquate Begrenzung der privaten Bereiche erreicht werden. Zugunsten des Artenschutzes ist die Unterkante von Zäunen mindestens 10 cm über Geländeniveau zu errichten, um damit die Durchlässigkeit für Kleintiere sicherzustellen.

Die Flächen zum dauerhaften Abstellen von Abfall- und Entsorgungsbehältern sind in bauliche Anlagen zu integrieren, damit dem gestalterischen Anspruch innerhalb des Gebietes Rechnung getragen wird und Geruchsstörungen insbesondere in den Sommermonaten vermieden werden.

### **13.3 Stellplatzverpflichtung**

Entsprechend dem derzeitigen Konzept sollen überwiegend seniorengerechte Wohnungen mit Betreuungsangebot errichtet werden. In diesem Fall ist von einem deutlich geringeren Stellplatzbedarf auszugehen als nach dem von der Landesbauordnung vorgesehenen Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz je Wohnung. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass für Alten-/ Seniorenwohnungen mit nachgewiesenem Betreuungsangebot je Wohnung 0,5 Stellplätze nachzuweisen sind. Mit dieser, an den besonderen Bedarf angepassten Stellplatzverpflichtung, soll eine nicht beabsichtigte Härte und die Notwendigkeit einer Befreiung im Rahmen des Bauantragsverfahrens vermieden werden. Für alle anderen Wohnungen oder sonstigen Nutzungen gelten weiterhin die Anforderungen der Landesbauordnung in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze.

## **14 Planverwirklichung, bodenordnende Maßnahmen**

Die Fläche des Baugebietes ist derzeit bereits vollständig erschlossen. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **15 Verzeichnis der Gutachten**

- Artenschutzrechtliche Potentialanalyse, Bioplan GmbH, Heidelberg, 28.06.2021
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Bioplan GmbH, Heidelberg, 24.11.2023
- Baugrundgutachten, Dr. Behnisch GmbH, Spechbach, 09.12.2022
- Luftbildauswertung Kampfmittel, Uxo Pro Consult GmbH, Berlin, 24.04.2024
- Geräuschemissionsprognose, rw bauphysik, Ingenieurgesellschaft mbH Co. KG, Schwäbisch Hall, 26.02.2026
- Entwässerungsplanung, Wasserhaushaltsbilanz, Überflutungsnachweis, Vorentwurf Freiflächengestaltungsplan, hofmann\_röttgen, Landschaftsarchitekten, Limburgerhof, 03.03.2026