

## STADT NECKARGEMÜND



## BEBAUUNGSPLAN „KLEINGEMÜND“

ERGÄNZENDES VERFAHREN GEM.  
§ 214 ABS. 4 BAUGB

*Stand: Juli 2017*

*Projekt 632*



Die textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 19.05.2009 (Stand Satzungsbeschluss) werde aufgrund eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 BauGB geändert bzw. ergänzt. Die Änderung/Ergänzungen sind rot markiert. Streichungen werden ebenfalls dargestellt (grau hinterlegt).

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Dieser Textteil enthält auch die für dieses Baugebiet beschlossenen Örtlichen Bauvorschriften.

Beigaben zum Bebauungsplan sind neben der Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht gem. § 2a BauGB, der Grünordnungsplan sowie folgende Gutachten:

- STADT NECKARGEMÜND Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplangebiet "Kleingemünd", Erläuterungsbericht Karlsruhe, im Juli 2008, Ergänzung, im November 2008
- STADT NECKARGEMÜND Neckargemünd -Bebauungsplan „Kleingemünd“, ergänzendes Verfahren im Sinne des § 214 Abs. 4 BauGB - Schalltechnisches Gutachten zum ergänzenden Verfahren, WSW & Partner GmbH, Bericht 632-1, 6. Juli 2017
- STADT NECKARGEMÜND Verkehrsuntersuchung Neubaugebiet "Kleingemünd" Karlsruhe, im November 2008<sup>1</sup>
- Faunistische Untersuchungen zum Vorkommen des Körnerbocks (*Megopis scabricornis*), streng geschützt n. BNatSchG, und weiterer wertgebender Holzkäferarten im geplanten Baugebiet Kleingemünd und dessen Umfeld.<sup>2</sup>
- Tierökologischer Fachbeitrag Vögel, Fledermäuse, Haselmaus und Reptilien, Stand 12.12.2008<sup>3</sup>

sowie folgende DIN-Norm:

~~DIN 45691, Dezember 2006-12, Geräuschkontingentierung~~

- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989

---

<sup>1</sup> Verfasser beider Gutachten: Ingenieurbüro für Verkehrswesen; Koehler; Leutwein und Partner GBR, Mannheimer Str. 46, 76131 Karlsruhe

<sup>2</sup> Claus Wurst 2009

<sup>3</sup> Dr. Jürgen Deuschle, Köngen, 2008

### **Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:**

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 17. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2586).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (GVBl. I S. 466).
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470).
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**  
Bundesnaturschutzgesetz vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 05. September 2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986).
- **Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale für Baden-Württemberg (Denkmalschutzgesetz - DSchG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Dezember 1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes zur Neuregelung des Gebührenrechts vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 895).
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (Landesbauordnung - LBO)**  
Zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. April 2017 (GBl. Nr. 9, S. 252) in Kraft getreten am 16. Juni 2007.
- **Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft für Baden-Württemberg (Naturschutzgesetz - NatSchG)**

# 1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 Abs. 2-9 BauNVO)

Folgende Baugebiete werden innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzt:

- allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO,
- Mischgebiete gem. § 6 BauNVO,
- Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO.

### 1.1.1 Allgemeine Wohngebiete

Folgende Einrichtungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Satz 1 BauNVO nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

### 1.1.2 Mischgebiete

In den Mischgebieten sind die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Betriebe und Anlagen mit folgenden Einschränkungen zulässig:

Nicht zulässige Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- sonstige Gewerbebetriebe, soweit es sich um Betriebe mit ausschließlich oder überwiegenden Sexdarbietungen, Sexshops mit Darbietungen, Bordelle und Einrichtungen handelt, deren Zweck auf die Darstellung oder auf die Durchführung von Handlungen mit überwiegend sexuellem Charakter gerichtet ist;
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind auf Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 31 BauGB nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind innerhalb der festgesetzten Mischgebiete KFZ-Waschanlagen sowie SB-Autowaschanlagen (SB Fahrzeug-Pflegeanlagen) nicht zulässig.

### 1.1.3 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 2 bis 6 BauNVO)

In den festgesetzten Gewerbegebieten sind die gemäß 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Betriebe und Anlagen mit folgenden Einschränkungen zulässig:

Nicht zulässige Nutzungen:

- Tankstellen
- sonstige Gewerbebetriebe, soweit es sich um Betriebe mit ausschließlich oder überwiegenden Sexdarbietungen, Sexshops mit Darbietungen, Bordelle und Ein-

richtungen handelt, deren Zweck auf die Darstellung oder auf die Durchführung von Handlungen mit überwiegend sexuellem Charakter gerichtet ist sind unzulässig.

Ausnahmsweise können im Baugebiet GE zugelassen werden:

- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke;
- je Baugrundstück eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für den Betriebsinhaber, die mit dem Gewerbebetrieb baulich verbunden und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist. Eigenständige Wohngebäude sind nicht zulässig.

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind auf Grundlage von §1 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 31 BauGB nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete KFZ-Waschanlagen sowie SB-Autowaschanlagen (SB Fahrzeug-Pflegeanlagen) nicht zulässig.

### **Einhaltung von Emissionskontingenten**

**entfällt**

~~Auf Grundlage von § 1 Abs. 4 BauNVO wird das Gewerbegebiet in die Teilflächen TF1 bis TF5 gegliedert.~~

~~In diesen Teilflächen des Gewerbegebietes TF 1 – 5 sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 (DIN 45691, Geräuschkontingentierung, Dezember 2006, DIN Deutsches Institut für Normung, Beuth Verlag GmbH Berlin<sup>1</sup>) weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten. Die Emissionskontingente geben die zulässige, immisionswirksame Schallabstrahlung/m<sup>2</sup> der als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen an.~~

<b>Teilfläche</b>	<b>Flächengröße</b>	<b><math>L_{(EK),T}</math> in dB(A)</b>	<b><math>L_{(EK),N}</math> in dB(A)</b>
<del>TF 1 West Frei West</del>	<del>513 m<sup>2</sup></del>	<del>60</del>	<del>45</del>
<del>TF 2 West Frei Nord</del>	<del>575 m<sup>2</sup></del>	<del>60</del>	<del>45</del>
<del>TF 3 West Baufläche</del>	<del>3.469 m<sup>2</sup></del>	<del>60</del>	<del>45</del>
<del>TF 4 West Frei Süd</del>	<del>1.025 m<sup>2</sup></del>	<del>60</del>	<del>40</del>
<del>TF 5 GE Ost</del>	<del>957 m<sup>2</sup></del>	<del>60</del>	<del>45</del>

~~Vorhaben sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  der Betriebsgeräusche der Vorhaben das oder die dem Betriebsgrundstück zugeordneten Immissionskontingente  $L_{IK}$  an den jeweiligen Immissionsorten nach Gleichung 6 und 7 der DIN 45691 (Dezember 2006) nicht überschreitet.~~

~~Der Beurteilungspegel  $L_r$  am Immissionsort aufgrund der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes gilt entsprechend den Vorschriften der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm -TA-Lärm- vom 26. August 1998, unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung. Das zulässige Immissionskontingent  $L_{IK}$  ergibt sich unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbrei-~~

<sup>1</sup> Die DIN 45691 liegt dem Bebauungsplan bei.

~~tungsdämpfung im Vollraum für jede Teilfläche und die anschließende Summation der einzelnen Immissionskontingente  $L_{ik}$  der einzelnen Teilflächen am Immissionsort.~~

~~Für die Ermittlung der zulässigen Immissionskontingente  $L_{ik}$  sind die Immissionsorte mit denen unter Ziffer 3.3.2 der Schalltechnischen Untersuchung<sup>2</sup> aufgeführten Koordinaten maßgeblich.~~

~~Die Einhaltung der festgesetzten Werte ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Prüfungen der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 Abschnitt 5 (Dezember 2006).~~

#### **1.1.4 Fläche für den Gemeinbedarf (§9 Abs.1 Nr.5 BauGB)**

Innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf ist ein(e) Kindergarten/Kindertagesstätte mit entsprechenden Nebenanlagen zulässig.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

#### **1.2.1 Grundflächenzahl GRZ (gem. 19 BauNVO)**

##### **Allgemeine Wohngebiete**

Die Obergrenzen der Grundflächenzahl in den allgemeinen Wohngebieten sind den jeweiligen Nutzungsschablonen zu entnehmen.

Innerhalb der festgesetzten Wohngebiete darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO allgemein durch Grundflächen der Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um 0,1 überschritten werden.

Bei Doppelhaushälften mit einer Grundstücksgröße < 320 qm oder bei Gebäuden mit einer gewerblichen Nutzung (die mit einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden ist) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 0,6 zulässig.

##### **Misch- und Gewerbegebiete**

Gemäß den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO.

#### **1.2.2 Geschossflächenzahl GFZ (gem. § 20 BauNVO)**

Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen und in Dachräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Die Obergrenzen der Geschossflächenzahl sind den jeweiligen Nutzungsschablonen zu entnehmen.

---

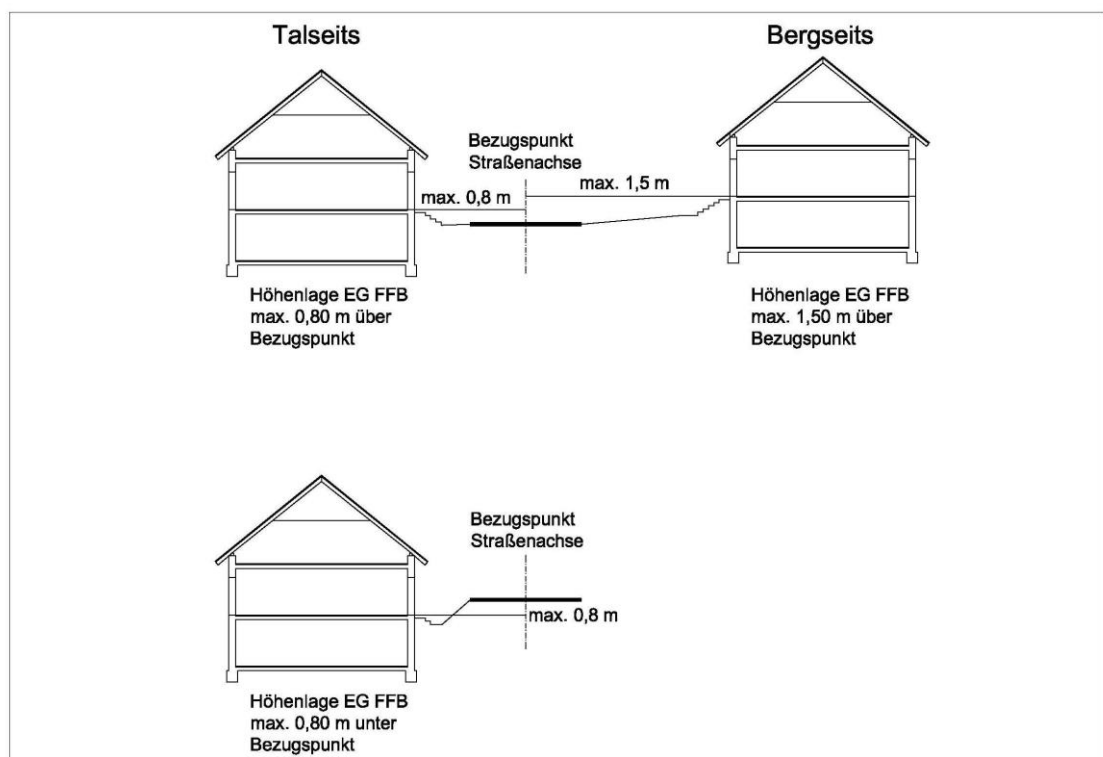
<sup>2</sup> Ingenieurbüro für Verkehrswesen Koehler, Leutwein und Partner GbR Mannheimer Str. 46 , 76131 Karlsruhe: STADT NECKARGEMÜND Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplangebiet "Kleingemünd", Erläuterungsbericht Karlsruhe, im Juli 2008, Ergänzung, im November 2008

### 1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (gem. § 16, 18 BauNVO)

#### Höhenlage Erdgeschoss (EG FFB)

Innerhalb der mit dem Kennbuchstaben „a“ gekennzeichneten Grundstücke darf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss eine Höhendifferenz von 1,50 Metern zu der talseitig angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Straßenachse, gemessen in der Mitte der zugeordneten Gebäudefassade) nicht überschreiten.

Auf den mit dem Kennbuchstaben „b“ gekennzeichneten Grundstücken darf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EG FFB) eine Höhendifferenz von jeweils 0,80 Meter zu der bergseitig angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Straßenachse, gemessen in der Mitte der zugeordneten Gebäudefassade) weder über- noch unterschritten werden (vgl. Skizze).



unmaßstäbliche Systemskizze

Ausnahmen bezüglich der Höhenlage sind zulässig bei der Anordnung versetzter Ebenen (Split-Level-Bauweise). Dabei darf jedoch die festgesetzte Gesamthöhe des Gebäudes bezogen auf den festgesetzten Bezugspunkt nicht überschritten werden.

#### Gebäudehöhen

##### Bezugspunkt

Als Bezugspunkt für die festgesetzten Regelungen zu den Gebäudehöhen gilt der Schnittpunkt des aufgehenden Wandteils (Außenhaut) mit der Oberkante Fertiggelände am tiefst gelegenen Punkt des Gebäudes.



### Maximale Traufhöhe (TH)

Die Traufhöhe der Gebäude wird in der Planzeichnung als Höchstmaß oder als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.

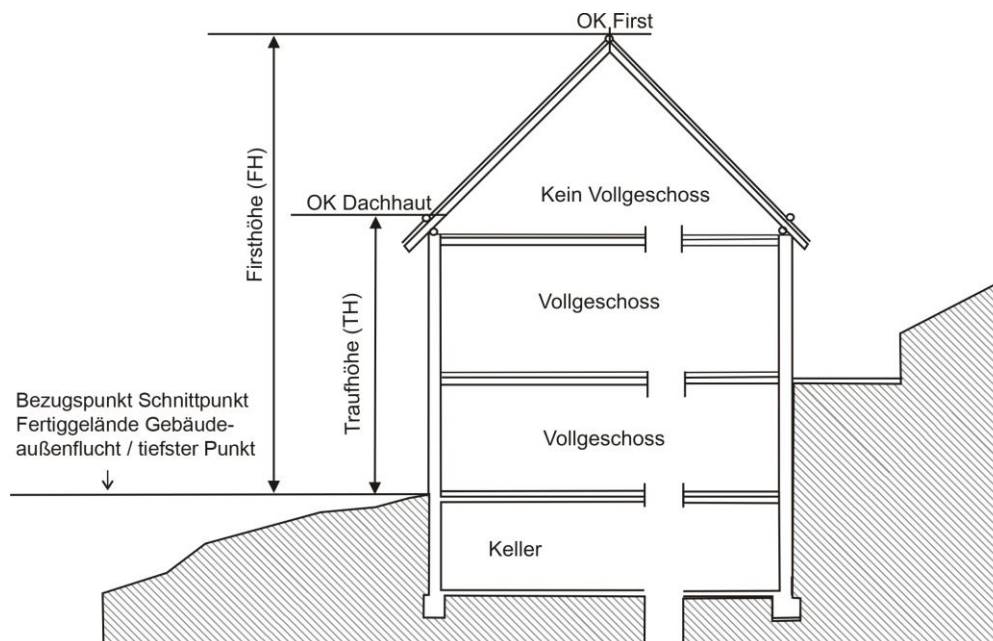
Die Traufhöhe wird dabei definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Schnittkante zwischen den Außenflächen der aufgehenden Wandkonstruktion und der Oberkante Dachhaut und dem Bezugspunkt.

#### Ausnahmen:

Ausnahmsweise darf die festgesetzte Traufhöhe in Bereichen mit Fassadenrücksprüngen um bis zu 0,6 m überschritten werden, sofern diese Überschreitung maximal ein Drittel der Gebäudelänge einnimmt.

### Maximale Firsthöhen (FH)

Die Firsthöhe der Gebäude wird in den Nutzungsschablonen als Höchstmaß festgesetzt. Dabei wird gemessen zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion. Die festgesetzte Firsthöhe darf dabei mit einzelnen untergeordneten, technischen Bauteilen wie Schornsteinen oder Antennen überschritten werden.



unmaßstäbliche Systemskizze

### 1.3 Anzahl der Wohneinheiten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

## **1.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)**

### **1.4.1 Offene Bauweise (gem. § 22 Abs. 2 BauNVO)**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans gilt die offene Bauweise. Die zulässigen Hausformen sind, soweit festgesetzt, den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

### **1.4.2 Stellung der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten. Abweichungen von der festgesetzten Richtung bis maximal 15 °sind zulässig.

Sind keine Firstrichtungen festgesetzt, ist die Stellung der Gebäude freigestellt.

Ausnahmen sind zulässig für Gebäudeteile und Nebenfirste, soweit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen (z.B. Winkelbau). Weiterhin kann ausnahmsweise von der festgesetzten Hauptfirstrichtung abgewichen werden, wenn dies zur wirtschaftlichen Nutzung von Solarthermie- bzw. Fotovoltaikanlagen erforderlich ist und sich das Vorhaben gestalterisch in die Umgebung einfügt.

## **1.5 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)**

### **1.5.1 Stellplätze und Garagen (gem. § 12 BauNVO)**

Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und hinterer Baugrenze auf dem Baugrundstück zulässig.

Bei Eckgrundstücken können Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen auch zusätzlich bis zu einer Bautiefe von 15 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der nicht zugeordneten Erschließungsstraße (keine Hausnummer) errichtet werden.

Ergänzend wird festgesetzt, dass vor überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen ein Stauraum von mindestens 5,0 m vorzusehen ist.

Ausnahmsweise kann bei überdachten Stellplätzen (Carports) ein geringerer Abstand zur Straßenbegrenzungslinie zugelassen werden, wenn der Grundstückszuschnitt und das Geländeprofil dies erforderlich machen und städtebauliche, gestalterische sowie verkehrliche Belange berücksichtigt werden.

In allen Baugebieten müssen Stellplätze, Carports und Garagen einen seitlichen Mindestabstand von 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

### **1.5.2 Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO)**

In den allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und deren seitlicher Verlängerung zulässig. Ausgenommen sind untergeordnete Nebenanlagen wie Pergolen, Rankgerüste, Mülltonnenplätze, Terrassen, Gartengerätehäuschen, erforderliche Kleinkinderspielplätze u. a. bis zu einer versiegelten Gesamtfläche von 30 m<sup>2</sup>.

In den Misch- und Gewerbegebieten sind Nebenanlagen entsprechend den Regelungen des § 14 BauNVO zulässig.

## **1.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Verkehrsbegleitgrün werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt.

### **1.6.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Ausbau von Wegen und Straßen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 i. V. m. Nr. 26 BauGB)**

Soweit auf den Baugrundstücken im Zuge der Herstellung parallel zu den Straßen und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen bzw. Abgrabungen (Böschungen) erforderlich werden, sind diese bis zu einer Tiefe von 6,0 m entschädigungslos zu dulden und durch zweckentsprechende Geländemodellierung der unbebauten Grundstücksflächen an das Gelände und die natürliche Geländeoberfläche anzupassen. Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Die Baugrundstücke sind bis auf Straßenniveau aufzuschütten. Die Grundstückszufahrten sind der Straßenebene anzugleichen.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind zudem in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen bei Bordsteinanlagen) entlang der Grundstücksgrenze mit einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 50 cm erforderlich und von den jeweiligen Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden.

## **1.7 Öffentliche und private Grünflächen sowie Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)**

### **1.7.1 Gestaltung der Grünflächen ÖG 1**

Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange sind breite, dichte und hohe Grünstrukturen erforderlich. Grundsätzlich sind daher innerhalb der Grünflächen ÖG 1 Gehölzflächen mit dem Charakter baumreicher Hecken nach Pflanzschema (Vgl. Pflanzenlisten) zu pflanzen. In die Heckenstrukturen sind abschnittsweise Gruppen aus hochstämmigen Laubbäumen und Obsthochstämmen einzubinden. Insgesamt ist ein zusammenhängendes Gehölzband herzustellen.

Vorhandene Gehölze sind in die Pflanzung zu integrieren.

Bei den Pflanzmaßnahmen sind die Arten zu 100 % gemäß der Pflanzenverwendungslisten 1 und 2 auszuwählen.

Außerhalb der Pflanzmaßnahmen ist ggf. ein bereits vorhandener Unterwuchs extensiv zu pflegen, ansonsten ist eine Ansaat mit einer arten- und blütenreichen Saatgutmischung vorzunehmen.

In den Grünflächen ÖG 1 sind an insgesamt neun Standorten Habitate für Zauneidechsen (Sonnen- und Eiablageplätze) herzustellen (siehe Grünordnungsplan).

Die Grünzüge, insbesondere die Zauneidechsenhabitate, sind im zeitlichen Vorgriff, d.h. in der Vegetationsperiode vor der Erschließung des Baugebietes und mindestens sechs Monate vor konkretem Baubeginn, herzustellen. Sie müssen bis zum Zeitpunkt

des Eingriffs voll funktionsfähig sein und eine Besiedlung vor dem Eingriff ermöglichen. Die Herstellung von Fußwegen innerhalb dieser Grünflächen ist zulässig.

### **1.7.2 Gestaltung der Grünflächen ÖG 2**

Innerhalb der Grünflächen ÖG-2 ist eine aufgelockerte Bepflanzung aus Laub- und Obsthochstämmen in Gruppen und Reihen anzupflanzen. Der Pflanzstreifen ist durch Heistergruppen bzw. Gruppen aus Sträuchern zu gliedern. Vorhandene Gehölze sind in die Pflanzung zu integrieren. Bei den Pflanzmaßnahmen sind die Arten gemäß der Pflanzenverwendungsliste auszuwählen.

Außerhalb der Pflanzmaßnahmen ist ggf. ein bereits vorhandener Unterwuchs extensiv zu pflegen, ansonsten ist eine Ansaat mit einer arten- und blütenreichen Saatgutmischung vorzunehmen.

Im Westen, d.h. im Übergangsbereich zum Spielplatz, sind an geeigneten, sonnenexponierten Stellen Habitate für Zauneidechsen herzustellen.

### **1.7.3 Gestaltung der Grünflächen ÖG 3 –Kinderspielplätze-**

Bei der Begrünung der Spielplätze im Gebiet sind folgende Grundsätze zu beachten:

Die Spielplatzflächen sind mindestens zur einem Drittel mit Gehölzen zu bepflanzen. Ein Baum entspricht dabei 25 m<sup>2</sup>, ein Strauch 2,5 m<sup>2</sup>. Die Gehölze sind zu 80% aus der Pflanzenverwendungslisten 1 und 2 auszuwählen.

Je 200 m<sup>2</sup> der Spielplatzflächen ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder ein Obsthochstamm gemäß der Pflanzenverwendungsliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Vorhandene Gehölze sind in die Pflanzung zu integrieren.

### **1.7.4 Gestaltung der Grünflächen ÖG 4 - Leitungsschutzstreifen**

Innerhalb der Grünfläche ÖG 4 verlaufen unterirdische Leitungen. Die Flächen sind mit geeignetem Landschaftsrasen zu begrünen. Auf Baum und Strauchpflanzungen innerhalb dieser Flächen ist zu verzichten. Alle Pflanzmaßnahmen sind mit den zuständigen Versorgungsträgern abzustimmen.

### **1.7.5 Gestaltung der Grünflächen ÖG 5**

Innerhalb der Grünflächen ÖG 5 ist entlang des Fußweges eine Baumreihe, bestehend vorzugsweise aus Obstbäumen gemäß Liste 2 der Pflanzenlisten anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei den Pflanzmaßnahmen sind evt. Artenschutzmaßnahmen für Zauneidechsenhabitate zu berücksichtigen.

Außerhalb der Pflanzmaßnahmen ist ggf. ein bereits vorhandener Unterwuchs extensiv zu pflegen, ansonsten ist eine Ansaat mit einer arten- und blütenreichen Saatgutmischung vorzunehmen.

### **1.7.6 Art der Flächennutzung / Flächenbefestigung**

Sämtliche Wirtschaftswege sowie Fuß- und Radwege innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind in wasserdurchlässiger bzw. bedingt wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

### **1.7.7 Stützmauern**

Stützmauern sind als trocken aufgesetzte Natursteinmauern mit Findlingen oder Gabionen herzustellen. Böschungssicherungen aus anderen Materialien sind mit Na-

tursteinen oder Holz zu verblenden oder zu mindestens 70% flächig zu begrünen (§ 9 (1) 20 BauGB).

### **1.7.8 Oberflächenwasserbehandlung auf den Baugrundstücken**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das auf den Dachflächen der Baugrundstücke anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück rückzuhalten. Dazu sind auf dem jeweiligen Grundstück Zisternen mit einem zusätzlichen nicht privat nutzbaren Rückhaltevolumen von mind. 2,0 m<sup>3</sup> pro 100 qm abflusswirksamer Fläche herzustellen. Außerdem ist ein Überlauf an das öffentliche Entwässerungssystem herzustellen. Der Drosselabfluß des gewählten Rückhaltungssystems in das öffentliche Kanalnetz darf maximal 0,5 l/s je Grundstück betragen.

Bei Dachbegrünungen von flach geneigten Dächern (Dachneigung bis 15°) kann ab einer Substratstärke von 12 cm das bewirtschaftete Retentionsvolumen entsprechend dem Gründachanteil verringert werden.

Die Errichtung zusätzlichen Speichervolumens unterhalb des Rückhaltevolumens und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Die Errichtung von privaten Versickerungsanlagen auf den Baugrundstücken ist unzulässig.

Die Bestimmungen des Landeswassergesetzes sind zu beachten.

## **1.8 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

### **1.8.1 Private Freiflächen**

Je 200 qm privater Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm oder alternativ 4 einheimische Sträucher, vorzugsweise aus den beigegebenen Pflanzenlisten anzupflanzen und zu unterhalten. Koniferen, Nadel- oder Ziergehölze sind keine ortstypischen Bepflanzungen. Bepflanzungen, die zu über 50 % mit Nadelgehölzen vorgenommen werden, sind insbesondere bei Einfriedungen und Hecken nicht zulässig (*vgl. auch Regelungen in örtlichen Bauvorschriften*).

Die nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke sind mindestens zu einem Drittel mit Gehölzen zu bepflanzen. Ein Baum entspricht dabei 25 m<sup>2</sup>, ein Strauch 2,5 m<sup>2</sup>. Die zu pflanzenden Gehölze sind zu 50% aus der Pflanzenverwendungsliste auszuwählen.

Die Ausgestaltung und die Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen ist spätestens zwei Jahre nach Abschluss der Baumaßnahme (Baufertigstellungsanzeige) durchzuführen.

### **1.8.2 Fläche für den Gemeinbedarf – Kindergarten-**

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist mindestens zu einem Drittel mit Gehölzen zu bepflanzen. Die Gehölze sind zu mindestens 50% aus der Pflanzenverwendungsliste auszuwählen.

Je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder ein Obsthochstamm gemäß der Pflanzenverwendungsliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

## **1.9 Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

### **LR:**

Die im Bebauungsplan mit - LR – gekennzeichneten Flächen sind mit Leitungsrechten für den Bau- und den Betrieb von unterirdischen Leitungen zugunsten der jeweils zuständigen Unternehmensträgern zu belasten.

Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Unternehmensträger unterirdische Kabel, Fernwärme-Leitungen, Wasser und Abwasserleitungen einschließlich Schächte zu verlegen und zu unterhalten.

Die jeweiligen unterirdischen Leitungen sowie die Versorgungsträger sind in der Planzeichnung dargestellt.

Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen stellen Leitungskorridore dar. Die tatsächliche Leitungsführung soll entlang der jeweiligen rückwärtigen Grundstücksgrenzen erfolgen.

## **1.10 Lärmschutzmaßnahmen**

### **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Im Mischgebiet 9 (Nutzungsschablone 9) und im Gewerbegebiet 7 (Nutzungsschablone 7) sind die Grundrisse von Wohnungen und sonstiger Nutzungen so zu gliedern, dass an den nach Süden und Osten ausgerichteten Fassaden keine schutzbedürftigen Räume von Wohnungen (Wohnzimmer, Esszimmer, Wohnküche, Wohndielen, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer), keine Unterrichtsräume, keine Aufenthaltsräume von Beherbergungsstätten und keine Büro- und Praxisräume vorgesehen werden. Im Gewerbegebiet 7 (Nutzungsschablone 7) gilt dies auch für nach Westen ausgerichtete Fassaden.

Alternativ sind innerhalb des Mischgebietes 9 (Nutzungsschablone 9) und innerhalb des Gewerbegebietes 7 (Nutzungsschablone 7) bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden die Außenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume, mindestens gemäß den Anforderungen der im Planteil B zur Planzeichnung dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“, November 1989, Tabelle 8 (DIN 4109: 1989-11), auszubilden, siehe nachfolgende Tabelle.



**Tabelle: Lärmpegelbereiche, maßgeblicher Außenlärmpegel und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile nach DIN 4109: 1989-11, Tabelle 8**

Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109: 1989-11, Tabelle 8	Maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß DIN 4109: 1989-11, Tabelle 8	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß des Außenbauteils (erf. $R'_{w, ges}$ in dB) nach DIN 4109: 1989-11, Tabelle 8		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Bürräume* und Ähnliches
	[dB]	[dB]	[dB]	[dB]
I	bis 55	35	30	-
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	**	50	45
VII	> 80	**	**	50

\* An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

\*\* Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“, November 1989 (DIN4109: 1989-11) nachzuweisen. Es können Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BauGB von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109: 1989-11 zu reduzieren.

In schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden, sind fensterabhängige, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder bauliche Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung sicherstellen. Es können Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BauGB von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass der schutzbedürftige Raum über ein Fenster verfügt, vor dem der Beurteilungspegel im Mischgebiet 9 einen Wert von 45 dB(A) und im Gewerbegebiet 7 einen Wert von 50 dB(A) nachts einhält.

### 1.11 Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (gem. § 9 Abs. 1a BauGB)

Der Eingriff in Natur, Boden und Landschaft beläuft sich bezogen auf die versiegelte Fläche wie folgt:

Private Bauflächen (überbaubare Grundstücksfläche): 71,18%, 53.819 m<sup>2</sup>

Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen ohne Begleitgrün, etc.): 28,82%, 21.795 m<sup>2</sup>

Die nachfolgenden Ausgleichsflächen, sowie die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB zu 71,82 % als Sammelausgleichsmaßnahmen den privaten Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe erfolgen, zugeordnet.

#### **Kleingemünd**

Flurstück Nr. 3608	889 m <sup>2</sup>
Flurstück Nr. 3611	1.210 m <sup>2</sup>
Flurstück Nr. 3728 (östlicher Teil)	225 m <sup>2</sup>
Flurstück Nr. 3731 (östlicher Teil)	443 m <sup>2</sup>
Flurstück Nr. 3740 (östlicher Teil)	505 m <sup>2</sup>
Flurstück Nr. 3802	1.198 m <sup>2</sup>
<u>Flurstück Nr. 3804</u>	<u>1.200 m<sup>2</sup></u>
gesamt	5.670 m <sup>2</sup>

#### **Dilsberg**

Flurstück Nr. 322/3	24.690 m <sup>2</sup>
Flurstück Nr. 322/5	10.074 m <sup>2</sup>
<u>Flurstück Nr. 323</u>	<u>5.684 m<sup>2</sup></u>
gesamt	40.448 m <sup>2</sup>

#### **„Untere Haide“**

<u>Flurstück Nr. 1947/1 (anteilig)</u>	<u>49.140 m<sup>2</sup></u>
gesamt	49.140 m <sup>2</sup>

#### **Zusammenstellung**

Kleingemünd	5.711 m <sup>2</sup>
Dilsberg	40.448 m <sup>2</sup>
<u>„Untere Haide“</u>	<u>49.140 m<sup>2</sup></u>
gesamt	95.299 m <sup>2</sup>

Die Refinanzierung der Kosten für Ausgleichsmaßnahmen ist durch einen Erschließungsträger vorgesehen. Sollte eine privatrechtliche Erschließung des Gebietes nicht



zustande kommen, legt die Stadt Neckargemünd diese Flächen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger an. Die erstattungsfähigen Kosten werden gem. der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen abgerechnet und auf die zugeordneten Baugrundstücke verteilt.

## 2 PFLANZENLISTEN

### Pflanzenverwendungsliste 1

In der Pflanzenverwendungsliste 1 sind Baum- und Straucharten zur Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen, zur (anteiligen) Verwendung auf den privaten Grundstücken und zur Verwendung im Verkehrsbegleitgrün zusammengestellt.

<b>Bäume 1. Ordnung</b>	<b>Bäume 2. Ordnung</b>
Spitz-Ahorn ( <i>Acer platanoides</i> )	Feld-Ahorn ( <i>Acer campestre</i> )
Berg-Ahorn ( <i>Acer pseudoplatanus</i> )	Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )
Gewöhnliche Esche ( <i>Fraxinus excelsior</i> )	Edelkastanie ( <i>Castanea sativa</i> )
Trauben-Eiche ( <i>Quercus petraea</i> )	Vogel-Kirsche ( <i>Prunus avium</i> )
Stiel-Eiche ( <i>Quercus robur</i> )	Trauben-Kirsche ( <i>Prunus padus</i> )
Winter-Linde ( <i>Tilia cordata</i> )	Vogelbeere ( <i>Sorbus aucuparia</i> )
<b>Sträucher</b>	
Roter Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> )	
Hasel ( <i>Corylus avellana</i> )	
Gewöhnliches Pfaffenhütchen ( <i>Euonymus europaeus</i> )	
Liguster ( <i>Ligustrum vulgare</i> )	
Gemeine Heckenkirsche ( <i>Lonicera xylosteum</i> )	
Wild-Apfel ( <i>Malus sylvestris</i> )	
Wild-Birne ( <i>Pyrus communis</i> )	
Feld-Rose ( <i>Rosa arvensis</i> )	
Echte Hundsrose ( <i>Rosa canina</i> )	
Schwarzer Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> )	
Trauben-Holunder ( <i>Sambucus racemosa</i> )	
Wolliger Schneeball ( <i>Viburnum lantana</i> )	
Gewöhnlicher Schneeball ( <i>Viburnum opulus</i> )	

## Pflanzenverwendungsliste 2

Die Pflanzenverwendungsliste 2 benennt regionaltypische Obstbaumsorten.

<b>Äpfel</b>	<b>Birnen</b>
Baumanns Renette	Bayerische Weinbirne
Berlepsch, Goldrenette Freiherr von	Champagner Bratbirne
Boskoop Hohenheim	Clairgeau
Brettacher Gewürzapfel	Doppelte Philippsbirne
Champagnerrenette	Gelbmöstler
Erbachhofer Weinapfel	Großer Katzenkopf
Geheimrat Dr. Oldenburg	Nationalbergamotte
Gravensteiner, Roter	Oberösterreichische Weinbirne
Jakob Fischer	Schweizer Wasserbirne
Kaiser Wilhelm	Späte Graue
Landsberger Renette	Wilde Eierbirne
Prinzenapfel	
Rheinischer Bohnapfel	
Rheinischer Kummstiel	<b>Kirschen</b>
Roter Berlepsch	Frühe Rote Meckenheimer
Roter Trierer Weinapfel	Hedelfinger Riesenkirsche
Taffetapfel, Spätblühender	Napoleon (Große Prinzessinkirsche)
Waldhilsbacher Findling	Schneiders Späte Knorpelkirsche
Winterrambur, Rheinischer	Untertländer
Zabergäurennette	
	<b>Zwetschen</b>
<b>Walnuß Sämlinge</b>	Hauszwetsche

### Pflanzenverwendungsliste 3

Pflanzenverwendungsliste 3 macht Vorschläge für die Fassadenbegrünung.

Selbstklimmer	mit Rank- und Kletterhilfe
Efeu (Hedera helix)	Gemeine Waldrebe (Clematis vitalba)
Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)	Bergrebe (Clematis montana „Rubens“)
Dreispitz-Jungfernebe	Jelängerjelieber (Lonicera caprifolium)
(Parthenocius tricuspidata „Veitchii“)	Schling-Knöterich (Polygonum aubertii)

### Saatgut

Für die Ansaat in den öffentlichen Grünflächen ist arten- und blumenreiches Saatgut, vorzugsweise mit folgender Zusammensetzung zu verwenden.

#### Kräuter 50%

Achillea millefolium	0,8%	Sanguisorba officinalis	1,0%
Anthriscus sylvestris	1,0%	Saxifraga granulata	0,1%
Anthemis tinctoria	0,5%	Tragopogon pratense	4,5%
Campanula rotundifolia	0,2%	Veronica chamaedrys	0,2%
Carum carvi	1,0%		
Centaurea jacea	5,0%	<u>Gräser 50%</u>	
Centaurea scabiosa	2,0%	Agrostis capillaris	2,5%
Crepis biennis	1,3%	Anthoxanthum odoratum	5,0%
Daucus carota	1,0%	Cynosurus cristatus	7,5%
Galium album	1,0%	Briza media	3,0%
Galium wirtgenii	1,0%	Festuca pratensis	5,0%
Hypericum perforatum	0,5%	Festuca nigrescens	13,0%
Hypochoeris radicata	0,8%	Helictotrichon pubescens	3,0%
Knautia arvensis	2,5%	Poa angustifolia	2,0%
Leontodon autumnalis	1,0%	Poa pratensis	7,0%
Leontodon hispidus	1,5%	Trisetum flavescens	2,0%
Leucanthemum vulgare	3,0%		
Lotus corniculatus	0,7%		
Malva moschata	2,5%		
Papaver rhoeas	0,8%		
Pimpinella major	1,0%		
Pimpinella saxifraga	0,9%		

Plantago lanceolata	1,0%
Plantago media	0,5%
Prunella vulgaris	2,0%
Ranunculus acris	1,0%
Rhinanthus minor	1,0%
Rumex acetosa	0,7%
Salvia pratensis	5,0%
Sanguisorba minor	3,0%

### Pflanzgrößen

Um ökologische und gestalterische Aspekte zu gewährleisten, ist das Pflanzmaterial **mindestens** in folgenden Größen auszuwählen:

	<b>öffentliche Grünflächen</b>	<b>Verkehrs- begleitgrün</b>	<b>private Grundstücke</b>
<b>Einzelstand</b>			
Baumarten	Hochstamm StU 16-18 cm Solitärgehölz	Hochstamm StU 18-20 cm	Hochstamm StU14-16 cm
Obstbaumarten	Hochstamm StU 12-14 cm	-	Hochstamm StU 10-12 cm
Straucharten	Solitärgehölz	-	-
<b>Pflanzung nach Pflanzschema</b>			
Baumarten	leichte Heister ab 100 cm Höhe Heister ab 150 cm Höhe	-	-
Straucharten	verpflanzte Sträucher ab 100 cm Höhe	-	-

## **Pflanzschema**

Die dichten, mehrreihigen Gehölzflächen in den öffentlichen Grünflächen (randliche Grünachsen und Spielplatz im Südosten) werden nach Pflanzschema gepflanzt. Dabei gelten folgende Grundsätze:

- Das Pflanzschema besteht aus mindestens drei Pflanzreihen.
- Der Reihenabstand beträgt 1,50 m, der Pflanzabstand in den Reihen ebenfalls 1,50 m. Die Reihen werden gegeneinander versetzt.
- Das Pflanzschema setzt sich aus Baum- und Straucharten zusammen. Der Baumanteil beträgt dabei 30%, der Anteil der Sträucher 70%.
- Die Arten sind in Gruppen von drei bis fünf Pflanzen anzuordnen.
- Baumarten und große Sträucher sind in der Mitte der Pflanzung anzuordnen.
- Die Bäume werden als leichte Heister, die Straucharten als verpflanzte Sträucher vorgesehen (s. Pflanzgrößen).
- In die Pflanzung werden außerdem einzelne Heister eingebracht (ein Stück pro 10 lfm).

### 3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Satzung über örtliche Bauvorschriften für den Bereich des Geltungsbereichs Bebauungsplan „Kleingemünd“.

#### I. Gesetzesgrundlage und Beschluss

Auf Grund von § 74 Abs. 1, 2 und 6 der LBO für Baden-Württemberg i. V. m. § 4 der GO für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Neckargemünd am 19.05.2009 folgende Satzung beschlossen:

#### II. Geltungsbereich der Satzung

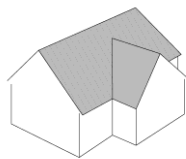
Der Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kleingemünd“.

#### III. Gestalterische Vorschriften

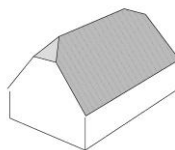
##### 1. Dachformen und Dachneigung

###### Wohngebiete

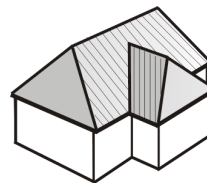
Innerhalb der festgesetzten Wohngebiete WA 1 und 2 sind Hauptgebäude nur mit den nachfolgenden Dachformen zulässig.



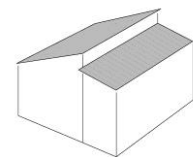
**Satteldach**



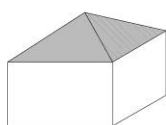
**Krüppelwalmdach**



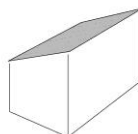
**Walmdach**



**Versetztes Pultdach**



**Zeltdach**



**Pultdach**

###### Zulässige Dachformen

Die allgemein zulässige Dachneigung beträgt 28° bis 45°. Für Pult- und Zeltdächer beträgt die zulässige Dachneigung 14° bis 30°.

###### Mischgebiete

Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete sind Hauptgebäude nur mit geneigten Dächern und einer Dachneigung von 10° bis 40° zulässig.

##### 2. Materialien im Dachbereich

Innerhalb der Baugebiete sind glänzende bzw. reflektierende Dachmaterialien unzulässig;

Unabhängig von diesen Festsetzungen sind Solaranlagen und Dachbegrünungen zulässig.

### **3. Zwerchhäuser**

Zwerchhäuser sind nur als Einzelzwerchhäuser mit Satteldach oder mit einer Schleppdachgaube zulässig.

Die gesamte Breite eines Zwerchhauses darf maximal 1/3 der Breite derjenigen Gebäudeseite betragen, an der das Zwerchhaus angeordnet wird. Der Ansatz des Daches des Zwerchhauses muss in allen Fällen mindestens 0,50 m – gemessen in der Senkrechten – unter der Oberkante des Dachfirstes liegen.

### **4. Gestaltung der Vorgärten**

Innerhalb der Wohngebiete dürfen die Vorgärten, das sind die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der vorderen Gebäudeflucht, nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Eine flächige Versiegelung (Pflasterung) des Vorgartenbereichs ist nicht zulässig.

### **5. Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen**

Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen des bestehenden Geländes sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig. Verschiedene Stützmauern oder Böschungen müssen einen Abstand von mindestens 2 m untereinander einhalten.

Bei der Grundstücksgestaltung sind Auffüllungen und Abgrabungen auf den Grundstücken so durchzuführen, dass die vorhandenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt und die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke berücksichtigt werden. Böschungen dürfen nicht steiler als 1:2 hergestellt werden. Ausnahmsweise ist bei Böschungen entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen eine Böschungsneigung von 1:1,5 zulässig, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Oberflächenwasser darf in keinem Fall auf das Nachbargrundstück geleitet werden.

### **6. Einfriedungen**

Innerhalb der festgesetzten Wohngebiete sind an den Grenzen zum öffentlichen Straßenraum und zum Nachbargrundstück zwischen vorderer Baugrenze und Straße nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,25 m zulässig. Maschendrahtzäune sind im gesamten Geltungsbereich durch dahinter anzupflanzende „lebende Zäune“ in Form von Hecken, Strauchreihen o. ä. oder durch Kletterpflanzen zu begrünen.

Einfriedungen aus Aluminiumblech, Kunststoffglas, sonstigen Kunststoffen sowie Grundstückseinfriedungen aus reihigen Anpflanzungen von Koniferen (Lebensbaum, Fichte, Tanne) sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

## **IV Anzahl notwendiger Stellplätze § 74 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 37 LBO**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird hinsichtlich der Regelung über die Anzahl von erforderlichen KFZ-Stellplätzen für Wohnungen folgende Festsetzung getroffen:



Bei der Errichtung und Erweiterung von Wohngebäuden sind KFZ-Abstellplätze in folgender Anzahl pro Wohnung herzustellen:

**1-Zimmer Wohnung: 1,0 Stellplatz**

**2-Zimmer Wohnungen: 1,5 Stellplätze**

**ab 3-Zimmer Wohnung: 2,0 Stellplätze**

## **V ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den Vorschriften von Ziffer III und IV dieser Satzung zuwiderhandelt.

## **4 HINWEISE**

### **Ordnungswidrigkeiten (gem. § 213 BauGB)**

Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

### **Baugrund und Oberflächenwasser**

Gemäß dem im Rahmen der Bebauungsplanung gefertigten Bodengutachten (Dr. Behnisch – Projekt-Nr. 07020, April 2007) ist eine Versickerung innerhalb des Gebietes nicht möglich. Zudem besteht die Gefahr dass aufgrund der Hanglage die Unterlieger mit Vernässungen rechnen müssen, da das versickernde Wasser hangparallel auf stauenden Bodenschichten talwärts fließt.

Es wird empfohlen, für die einzelnen Bauvorhaben spezielle Baugrunduntersuchungen durchzuführen. Die Anforderungen der DIN 1054, Ausgabe 2005-01 an den Baugrund sind zu beachten. Auf die Pflicht des Bauherren bzw. des beauftragten Architekten zur vorherigen Erforschung des Baugrunds und dessen Versickerungsfähigkeit wird ausdrücklich hingewiesen.

Zum Schutz vor Vernässung können Bauwerksabdichtungen gegen drückendes Wasser erforderlich werden.

### **Unterirdische Leitungen**

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen sowie teilweise auch innerhalb privaten Gartenflächen verlaufen unterirdische Leitungen. Baum- und Strauchpflanzungen sind mit einem beidseitigem Sicherheitsabstand von 2,5 m von den Leitungen vorzunehmen. Alle Pflanzmaßnahmen im Bereich der Leitungstrassen sind mit den Versorgungsträgern abzustimmen. Die Leitungen innerhalb des öffentlichen Raumes sind nicht im Bebauungsplan dargestellt.

### **Vermeidung von Schadstoffeinträgen**

Zur Vermeidung langfristiger Schadstoffeinträge dürfen für die Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und Fallrohre kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei, etc.) verwendet werden.

### **Freiflächenplan**

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1 : 100 beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen wie Fassaden- oder Dachbegrünung mit Artenangabe und Größenverhältnissen dargestellt sind.

## Archäologische Funde

Bei der Vergabe der Erdarbeiten sind die Baufirmen vertraglich zu verpflichten, den Baubeginn dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.

Sollten bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe Ref. 25 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 25 vereinbart wird (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG).

Die Bestimmungen des Denkmalpflegegesetzes sind zu beachten. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Funde sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

## DIN-Normen

Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen können bei der Bauverwaltung der Stadt Neckargemünd; Bahnhofstraße 54, 69151 Neckargemünd bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann während der Dienstzeiten eingesehen werden.

## Beleuchtung

- Für die Beleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit langwelligen Lichtemissionen (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen) und UV-Licht absorbierenden Leuchtenabdeckungen zu verwenden. Die Oberflächentemperatur der Lampengehäuse sollte 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung des Lichtes darf nur nach unten erfolgen, eine flächenhafte Ausleuchtung heller Fassaden ist nicht zulässig. Die Standortwahl darf empfindliche Biotop- in den öffentlichen Grünflächen und den angrenzenden Flächen nicht beeinflussen. Die eingesetzte Lichtmenge ist zu minimieren, dies betrifft sowohl die Anzahl der Lampen ihre Leistung sowie der Länge des Betriebes.

## Ökologische Hinweise

- Um Eingriffe in den angrenzenden Streuobstwiesenkomplex (insbesondere dessen Biotopstrukturen und Böden) auszuschließen, ist der Baustellenverkehr auf das Baugebiet zu beschränken.
- Innerhalb des Baugebietes sind die öffentlichen Grünflächen (Grünzüge) als „Tabuflächen“ anzusehen. Auch sie dürfen mit Ausnahme der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen während der Bauphase weder befahren noch für Baustelleneinrichtungen genutzt werden. Ziel ist es, die hier vorhandenen Biotopstrukturen zu erhalten.
- Bei der Erschließung des Gebietes muss die Rodung von Einzelgehölzen und dichten Gehölzstrukturen auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt bleiben. Gehölze in den öffentlichen Grünflächen sind grundsätzlich zu erhalten (s. oben), Gehölze innerhalb der Grundstücksgrenzen so lange wie möglich.
- Erdaushub muss nach Ober- und Unterboden getrennt auf einem hierfür vorgesehenen Lagerplatz in Mieten gelagert werden. Verwertbare Bauabfälle sind wieder zu verwenden. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Eine Deponierung hat zu unterbleiben.
- Verdrängte Aushubmassen, die bei den Leitungsverlegungen der öffentlichen Leitungsbetreiber anfallen, sind möglichst innerhalb des Baugebietes zur Profilierung der Grundstücke, z.B. bei Geländetiefpunkten, einzubauen. Die Abfuhr zur Deponie ist zu minimieren.

- Innerhalb des Baugebietes sind die öffentlichen Grünzüge auch während der Bauphase zu meiden. Eingriffe dürfen nur für Leitungsverlegungen und Aushubverwertungen vorgenommen werden. Grünzüge (Grünflächen), in denen keine Baumaßnahmen stattfinden, sind zu schützen und zu meiden.
- Ein sachgerechter Umgang mit Öl, Kraft- und Schmierstoffen sowie auf die ordnungsgemäße Entsorgung aller anfallenden Abfallstoffe wird vorausgesetzt.
- Archäologische Fundstellen sind auf der Vorhabensfläche derzeit nicht bekannt. Sollten sich dennoch Anzeichen denkmalgeschützter Bodenfunde einstellen, ist die Bautätigkeit unverzüglich zu stoppen und das Regierungspräsidium Karlsruhe einzuschalten.
- Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ und die DIN 18115, Blatt 2 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“, wird ausdrücklich hingewiesen.
- Es wird empfohlen, die Fassaden von Gebäuden und Nebengebäuden zu begrünen. Die Pflanzenverwendungsliste macht hierzu entsprechende Vorschläge. Empfohlen wird außerdem, alle Dachflächen mit einer Neigung bis 15° zu begrünen.
- Bei den Pflanzmaßnahmen wird die besonderen Kriterien bei der Artenauswahl (DIN 18034) verwiesen.
- Hinsichtlich Gehölzarbeiten wird auf die landesrechtlichen Bestimmungen des § 43 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg hingewiesen: Demnach ist es in der Zeit vom 1. März bis 30. September unbeschadet weitergehender Rechtsvorschriften, insbesondere nach dem Vierten und Fünften Abschnitt, verboten, Hecken, lebende Zäune, Bäume, Gebüsche, Schilf- und Röhrichtbestände zu fällen, zu roden oder auf andere Weise zu zerstören, abzuschneiden oder erheblich zu beeinträchtigen.

### **Ausfertigungsvermerk**

Die vorstehenden textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Kleingemünd“ der Stadt Neckargemünd. Die textlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften haben dem Gemeinderat als Grundlage des Satzungsbeschlusses vom ..... vorgelegen. Die Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Neckargemünd, den .....

.....  
Frank Volk, Bürgermeister

## **Begründung zum Bebauungsplan „Kleingemünd“**

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES</b>	<b>2</b>
1.1	Lage und Umfang des Plangebietes	2
1.2	Erfordernis und Zielsetzung der Planung im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB	3
<b>2</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>4</b>
2.1	Naturräumliche Gegebenheiten	4
2.1.1	Topographie	4
2.1.2	Untergrundverhältnisse	5
2.1.3	Baugrundverhältnisse	5
2.1.4	Grundwassersituation	5
2.1.5	Nutzbarkeit regenerativer Energien	5
2.2	Baulich –funktionale Gegebenheiten	6
2.2.1	Anbindungen an örtliche und überörtliche Verkehrsverbindungen	6
2.2.2	Infrastrukturelle Ausstattung im Umfeld des Plangebietes	7
2.2.3	Bauliche und funktionale Gegebenheiten im Umfeld des Plangebietes	7
2.2.4	Aktuelle bauliche und sonstige Nutzungen innerhalb des Plangebietes	8
2.2.5	Eigentumsverhältnisse im Plangebiet	9
2.3	Gegenwärtiges Planungsrecht	9
2.3.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung	9
2.3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
2.3.3	Rechtliche Rahmenbedingungen im näheren Umfeld	10
2.3.4	Arten- und Biotopschutz	10
2.3.5	Grundwasserschutz	11
<b>3</b>	<b>STÄDTEBAULICHES KONZEPT</b>	<b>11</b>
3.1	Rahmenvorgaben	11
3.2	Konzeptbeschreibung	13
3.2.1	Verkehrliche Anbindung und interne Erschließung	13
3.2.2	Wohnbauflächen	15
3.2.3	Mischgebiete, besondere Wohnformen	16
3.2.4	Quartierszentrum und Kindergarten/Kindertagesstätte	16
3.2.5	Gewerbliche Bauflächen	17
3.2.6	Grün- und Freiflächen	17
3.3	Ver- und Entsorgung	19
3.3.1	Wasserver- und entsorgung, Löschwasser	19
3.3.2	Energieversorgung	19
<b>4</b>	<b>EMISSIONEN UND IMMISSIONEN</b>	<b>20</b>
<b>5</b>	<b>ALTLASTEN</b>	<b>26</b>
<b>6</b>	<b>BODENORDNENDE MAßNAHMEN</b>	<b>26</b>

<b>7</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>26</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	26
7.1.1	Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA2.....	26
7.1.2	Gemischte Bauflächen MI .....	27
7.1.3	Gewerbegebiet GE.....	27
7.1.4	Fläche für Gemeinbedarf – Kindergarten/Kindertagesstätte.....	28
7.2	Maß der baulichen Nutzung .....	28
7.2.1	Allgemeine Wohngebiete .....	28
7.2.2	Gemischte und gewerbliche Bauflächen .....	28
7.2.3	Bauweise und Höhe baulicher Anlagen.....	29
7.3	Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen.....	29
7.4	Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten.....	30
7.5	Überbaubare Grundstücksfläche .....	30
7.6	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung .....	30
7.7	Weitere Flächenfestsetzungen .....	31
7.7.1	Öffentliche Grünflächen ÖG.....	31
7.7.2	Gemeinbedarfsfläche –Kindergarten/Kindertagesstätte .....	32
7.8	Festsetzungen zur Grundstücksgestaltung .....	32
<b>8</b>	<b>VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>32</b>
<b>9</b>	<b>MAßNAHMEN ZUR REALISIERUNG .....</b>	<b>34</b>
<b>10</b>	<b>STÄDTEBAULICHE RAHMENDATEN .....</b>	<b>35</b>
	Fläche des Geltungsbereiches .....	35
<b>11</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>36</b>
11.1	Regelungen zur Dachgestaltung .....	36
11.2	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke .....	36
11.3	Einfriedungen.....	37
11.4	Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen.....	37

Die Begründung vom 19.05.2009 (Stand Satzungsbeschluss) wurde aufgrund eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 BauGB geändert bzw. ergänzt. Die Änderung/Ergänzungen sind nachfolgend rot markiert. Streichungen werden ebenfalls dargestellt (grau hinterlegt).

# 1 ALLGEMEINES

## 1.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Der Gemeinderat der Stadt Neckargemünd hat am 06.03.2007 mehrheitlich die Aufstellung des Bebauungsplanes Kleingemünd beschlossen.

Planungsgegenstand ist eine bislang unbebaute Fläche in einer Größe von rund 12,5 ha im nordöstlichen Randbereich des Ortsteils Kleingemünd. Es handelt sich dabei um einen Südwesthang oberhalb des Neckartalraumes. Der Stadtkern Neckargemünds mit den wesentlichen infrastrukturellen Einrichtungen befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite des Neckars und kann über eine Brücke erreicht werden. Im Ortsteil Kleingemünd findet sich überwiegend Einzelhandel zur Deckung des täglichen Bedarfs, ergänzt durch kleinere Dienstleistungsbetriebe. Deutlich überwiegt jedoch die Wohnnutzung. Vor allem die Lage an den Hängen mit Blick über das Neckartal macht diesen Ortsteil zu einem attraktiven Wohnstandort.

Vorteilhaft ist zudem die günstige Erreichbarkeit Neckargemünds, bzw. Kleingemünds von den Zentren Heidelberg oder Mannheim/Ludwigshafen.

Die Form des überplanten Bereiches ist nahezu L-förmig und lässt sich dadurch in zwei Teile untergliedern:

Der eine, größere Teil erstreckt sich quasi in Nord-Süd-Richtung. Er wird im Norden und Osten durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung entlang der Saarstraße begrenzt. Im Südwesten grenzt der Bereich an Wohnbebauung am Langwiesenäcker sowie Einzelhandels- und kleine Gewerbebetriebe nördlich der Neckarsteinacher Straße (B 37) an. Die östliche Grenze dieses Teilbereiches bildet ein bestehender Fußweg, welcher in Nord-Süd-Richtung die Saarstraße mit den Einzelhandelsbetrieben entlang der Neckarsteinacher Straße verbindet. Im Osten davon liegen direkt angrenzend extensiv genutzte, kleinteilige (Streuobst)-Wiesen, wie sie sich auch aktuell innerhalb des Plangebietes finden und sich insgesamt in Richtung Osten bis über die Landesgrenze hinaus fortsetzen.

Östlich an diesen Fußweg grenzt im äußersten Süden des ersten Teilbereiches der zweite, wesentlich kleinere Teilbereich des Plangebietes an. Er umfasst einen ca. 150 m. breiten, parallel zur Neckarsteinacher Straße verlaufenden Streifen. Im Westen dieses Teilbereiches befindet sich zwischen dem Plangebiet und der Neckarsteinacher Straße noch gewerbliche Bebauung, der südöstliche Teil des Plangebietes grenzt jedoch direkt nördlich an die B 37. Er wird durch ein großes Wohnbaugrundstück nach Osten begrenzt. Hier bilden die oben erwähnten Wiesengärten den nördlichen Abschluss.

Südlich des Plangebietes, jenseits der Neckarsteinacher Straße schließt ein verhältnismäßig schmaler Streifen von Siedlungsflächen an der am Neckar endet. Jenseits der Saarstraße im Westen finden sich ebenfalls Wohngebiete, im Norden der Saarstraße verlaufen lediglich noch zwei locker bebaute Wohnanliegerstraßen, darauf folgen unmittelbar die oberhalb des Talraumes anschließenden ausgedehnten Waldflächen des Naturparks „Neckartal Odenwald“, die bereits zum Land Hessen zählen.

In nord-südlicher Richtung erstreckt sich das Plangebiet über rund 630 m, in ost-westlicher Richtung auf 480 m (im südlichen Bereich des Plangebietes) bzw. durchschnittlich auf 310 m (im nördlichen Bereich).

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1000.



## **1.2 Erfordernis und Zielsetzung der Planung im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB**

Nachdem in der Stadt Neckargemünd seit mehreren Jahren keine größeren Bauflächen mehr ausgewiesen wurden, besteht in der Stadt eine erhöhte Nachfrage nach Bauland für Eigenheime. Insbesondere bei jüngeren Familien ist entsprechend einer Markteinschätzung der Gemeinde und der Immobilienabteilung der Sparkasse Heidelberg der Bedarf nach einem bezahlbaren Eigenheim vorhanden, vor allem auch durch die innerhalb des unteren Neckartals knapper und teurer werdenden Mietangebote. Darüber hinaus existiert zusätzlich eine Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken für gehobene Ansprüche.

Des Weiteren steigt vor allem aufgrund des wachsenden Anteils von Senioren an der Gesamtbevölkerung auch in Neckargemünd und Umgebung die Nachfrage nach barrierefreien, seniorengerechten Wohnformen in unterschiedlicher Ausprägung, so dass auch für diese Wohnformen Flächen bereitgestellt werden sollen.

Darüber hinaus möchte die Stadt neben Wohnbauflächen auch Gewerbeflächen ausweisen, um auch ortsansässigen Betrieben Entwicklungsperspektiven zu bieten bzw. neue Betriebe ansiedeln zu können.

Ein kleines Stadtteilzentrum sowie eine neue Kindertagesstätte soll die bestehende Bebauung ergänzen, um dem aus der Bevölkerung resultierenden Bedarf zu begegnen, aber auch um die verbrauchernahe Versorgungssituation mit Waren und Dienstleistungen innerhalb Kleingemünds für die aktuellen Einwohner weiter zu verbessern.

Ziel der vorliegenden Bebauungsplanung ist demzufolge die abschnittsweise Schaffung attraktiven Baulandes für verschiedene Bevölkerungs- und Nutzungsgruppen auf Flächen im Ortsteil Kleingemünd, welche im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt seit über 20 Jahren als Bauflächen für Wohnen und Gewerbe dargestellt sind.

Der Stadt Neckargemünd ist bewusst, dass diese Flächen einerseits aufgrund ihrer Nähe zu wichtigen Versorgungseinrichtungen und Verkehrsverbindungen sowie ihrer topografischen Ausrichtung und ihrer unmittelbaren Nähe zu wertvollen Naherholungsbereichen eine hohe Attraktivität als Bauflächen besitzen, es sich hierbei aber auch andererseits um ökologisch bedeutsame Bereiche handelt, deren Entwicklung zudem das Erscheinungsbild des Ortes nachhaltig verändern wird.

Sowohl die ökologische Bedeutung der Flächen, als auch deren fernwirksame Lage, aber auch die Problematiken, die bei einer räumlichen und funktionalen Nähe von Wohn- und Gewerbenutzung entstehen können, waren daher der Grund für die Auslobung einer dem aktuellen Planungsprozess vorangegangenen Mehrfachbeauftragung im Jahr 2005.

Zentrale Aufgabe dieser Mehrfachbeauftragung war es dementsprechend ein Strukturkonzept zu erstellen, dessen wesentliche Vorgaben folgendermaßen aussahen:

- Entwicklung und räumliche Zuordnung unterschiedlicher Bautypologien, die den Wohnbedürfnissen der verschiedenen, oben erwähnten Zielgruppen entsprechen, sich aber auch optisch und strukturell in das bestehende Umfeld aus der angrenzenden Wohnbebauung einerseits und der Übergangssituation in die freie Landschaft des Naturparks andererseits einfügen. Auch die optimale Ausnutzbarkeit der Solarenergie sollte bereits in diesem frühen Stadium ebenso besondere Berücksichtigung erfahren, wie das Erfordernis, klimatisch bedeutsame Kaltluftbahnen zu erhalten.

- Ergänzung der bestehenden Gewerbeflächen entlang der Neckarsteinacher Straße, die an dieser Stelle aufgrund der vorhandenen Verkehrsanbindung zum einen über eine hohe Standortgunst verfügen, andererseits jedoch auch die Möglichkeit bieten, die immissionsbelasteten Flächen entlang der Bundesstraße sinnvoll zu nutzen und gleichzeitig die dahinter liegenden Bereiche von den Störungen abzuschirmen.
- Ausbildung eines Stadtteilzentrums zur Versorgung und damit auch funktionalen Verknüpfung sowohl der bestehenden als auch der neu zu schaffenden Bauflächen.
- Sinnvolle räumliche Zuordnung einer neu zu errichtenden Kindertagesstätte.
- Kreativer Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser um eine Überlastung des bestehenden Netzes zu verhindern.

Die Ergebnisse dieser Mehrfachbeauftragung, die im Sommer 2005 vorlagen, bilden die Grundlage für die im Entwurf enthaltenen Strukturen, die seitdem noch entsprechend den Vorstellungen der Stadt Neckargemünd sowie den Anregungen aus vorgezogenen Beteiligungen von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange weiterentwickelt und konkretisiert wurden.

Der Planungsraum der Mehrfachbeauftragung umfasste im Sinne einer sinnvollen Gesamtentwicklung die vollständige, im aktuellen FNP für die weitere Siedlungsentwicklung vorgesehene Fläche. Der vorliegende Bebauungsplan stellt demzufolge die planungsrechtliche Umsetzung des ersten Planungsabschnittes dar.

Der Bebauungsplan „Kleingemünd“ wurde mit seiner Veröffentlichung am 04. Juni 2009 rechtsverbindlich. Aufgrund eines Urteils des Verwaltungsgerichts Karlsruhe vom 30. Juni 2016 hat sich Änderungsbedarf zum Schallschutz in den östlich gelegenen Gewerbegebiets- und Mischgebietsflächen ergeben. Die in dem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Geräuschkontingentierung und zum passiven Schallschutz wurden in dem Urteil für unwirksam erklärt. Die Fehler haben nach Auffassung des Gerichts das Abwägungsergebnis beeinflusst.

Die Stadt Neckargemünd möchte den Bebauungsplan heilen und führt daher ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB durch. Im Zuge dieses ergänzenden Verfahrens wurden die schalltechnisch relevanten Aufgabenstellungen nochmals untersucht und bewertet. Auf Grundlage dieser Untersuchungen wurden die verbindlichen Festsetzungen im Plan und Text angepasst. Das Plangebiet ist derzeit weitestgehend bebaut.

Die Fehler können im planergänzenden Verfahren nach § 214 Abs.4 BauGB behoben werden. Dazu ist es erforderlich, den Beschluss des „fehlerbehafteten“ Verfahrensschritts erneut zu fassen und die darauf folgenden Verfahrensschritte bis zum Satzungsbeschluss erneut durchzuführen. Der „geheilte“ Bebauungsplan soll rückwirkend in Kraft gesetzt werden.

## 2 RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Naturräumliche Gegebenheiten

#### 2.1.1 Topographie

Das sehr heterogen geneigte Gelände des Plangebietes fällt insgesamt gesehen von Norden (der höchste Punkt des Gebietes liegt bei ca. 154 m ü NN) nach Süden in Richtung des Neckartals (der niedrigste Punkt liegt bei ca. 129 m ü NN) hin ab. Dort findet sich noch eine vergleichsweise geringe Neigung, die in nördlicher Richtung konstant, aber unregelmäßig zunimmt. Dabei bilden sich innerhalb des Gebietes kleinere, gleichwohl durchaus wahrnehmbare Mulden und Anhöhen. Die maximale Geländeneigung beträgt rund 11 %.

## **2.1.2 Untergrundverhältnisse**

Um Aufschluß über die Untergrundverhältnisse zu erhalten wurde ein Bodengutachten beauftragt.

Unter der humosen Oberfläche stehen im Plangebiet bis zur Sondierungstiefe von 5 m unter Geländeoberkante unterschiedliche Lehmböden an. Es werden je nach Kornzusammensetzung und Entstehung Tallehme, Schwemmlösse, Lösslehme und Verwitterungslehme unterschieden.

Insbesondere in den obersten 3 m der Bodenprofile sind immer wieder weiche Schichten eingeschaltet, während besonders in den Schichten des Schwemmlösses (ab einer Tiefe von ca. 3 m) stellenweise Sandsteinblöcke mit einer Kantenlänge im Meterbereich angetroffen werden können.

Die Felsoberkante wurde im Rahmen der Baugrunderkundung nicht erbohrt, sodass davon ausgegangen werden kann, dass sie einen Flurabstand von mindestens 5 m aufweist.

## **2.1.3 Baugrundverhältnisse**

Die im geplanten Baugebiet anstehenden Bodenarten sind überwiegend als tragfähig zu bezeichnen. Allerdings muss aufgrund der unterschiedlichen Bodenarten die Gründung der Gebäude auf die jeweilige Situation angepasst werden. Das vorliegende Bodengutachten empfiehlt daher grundsätzlich spezifische Gründungs- bzw. Baugrundbeurteilungen für die einzelnen Baufenster.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit nur bedingt, in den tiefer gelegenen Geländebereichen, als Teilversickerung möglich. Gemäß dem Technischen Regelwerk ATV – A – 138 (Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser) sind Versickerungsanlagen nur in Lockergesteinen sinnvoll. Diese Voraussetzung ist im geplanten Baugebiet nicht gegeben.

## **2.1.4 Grundwassersituation**

Der Grundwasserstand weist nach den Ausführungen des Gutachtens einen Flurabstand von mindestens 5 m auf. Während der Sondierungsbohrungen stellten sich weder Wasserzutritte, noch ein Ruhewasserspiegel ein. Vermutlich ist erst in den Felsschichten des Buntsandsteines ein echter Kluftgrundwasserspiegel ausgebildet. Die angetroffenen weichen Bodenschichten mit herabgesetzter Konsistenz weisen auf einen erhöhten Wassergehalt der Böden hin, die auf Staunässe zurückzuführen sind. Aufgrund der Hanglage werden demnach möglicherweise periodische Stau- bzw. Schichtwasserhorizonte angeschnitten, die sich nachteilig auf die Standsicherheit von Baugrubenböschungen auswirken, so dass erdeinbindende Gebäudeteile durch Drainagen zu schützen sind. Auf eine entsprechende Ausbildung der Keller ist zu achten.

## **2.1.5 Nutzbarkeit regenerativer Energien**

### **Aktive und passive Solarnutzung**

Das Plangebiet besteht aus einem in südwestliche Richtung geneigten Hang mit verhältnismäßig geringem Neigungswinkel. Dabei verlaufen die Höhenlinien, an denen sich eine Bebauung i.d.R. orientiert, in Winkeln von 50-70 ° zur Südrichtung. Eine optimale Ausnutzung der Solarenergie ist bei einer maximalen Abweichung von 30° gegeben, weitere Abweichungen gehen mit einem zunehmenden Abfall des Wirkungsgrades einher.

Allerdings gewährleisten verschiedene technische Kollektorsysteme (v.a. Röhrenkollektoren) auch noch bei einer geringfügig stärkeren Abweichung ( bis ca. 45°) von der Südrichtung einen hohen Wirkungsgrad, so dass Kompromisse zwischen landschaftlicher Einbindung der Baukör-

per einerseits und der Orientierung in Südliche Richtung andererseits aus Sicht der Solarnutzung denkbar erscheinen.

Begünstigt durch die Hanglage lassen sich gegenseitige Verschattungen der Baukörper vergleichsweise leicht vermeiden, wobei allerdings vor allem innerhalb der südlicheren Bereiche auf flacher geneigtem Gelände die Höhenentwicklung der Gebäude sowie auf ihre Anordnung auf den Bauflächen entsprechend zu achten ist.

## **Erdwärme**

Die Nutzung von Erdwärme kann über zwei unterschiedliche Systeme erfolgen:

Flächenkollektoren werden i.d.R. oberflächennah flächig auf dem Baugrundstück verlegt, wobei in Abhängigkeit der zu beheizenden Raumgröße relativ viel Platz auf dem Baugrundstück erforderlich ist. Zur Nutzbarkeit dieses Kollektorensystems sind demzufolge große, weitgehend unversiegelte Grundstücke erforderlich, die einen hohen Freiraumanteil möglichst in südliche Richtung besitzen. Weitere geologische Ansprüche stellen diese Systeme nicht, weshalb sie bei entsprechenden Grundstückszuschnitten überall einsetzbar sind. Inwieweit die Nutzbarkeit dieser insgesamt wenig verbreiteten Systeme bei der Planung Berücksichtigung finden soll, ist im Rahmen der städtebaulichen Konzeption zu entscheiden.

Erdwärmesonden werden in den tiefen Untergrund getrieben, Sie benötigen nur wenig Platz, stellen jedoch geologische Anforderungen.

Das Bodengutachten bewertet das Plangebiet unter Berufung auf den „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ des Umweltministeriums Baden Württemberg aufgrund bohr- und ausbautechnischer Schwierigkeiten als nur eingeschränkt bis problematisch hinsichtlich des Baus und Betriebs von Erdwärmesonden.

Die Kluftsysteme des Buntsandsteins lassen Schwierigkeiten durch Spülverluste und Hohlräume vermuten. Bei der Herstellung einer dichten Ringraumverfüllung sind zudem Verluste an Zementsuspension in die Gesteinsformationen zu erwarten.

## **2.2 Baulich –funktionale Gegebenheiten**

### **2.2.1 Anbindungen an örtliche und überörtliche Verkehrsverbindungen**

Die Anbindung Kleingemünds an die örtlichen und überörtlichen Verkehrssysteme stellt sich aufgrund seiner Lage im Neckartal als günstig dar. Sowohl für den Individualverkehr als auch für Nutzer des ÖPNV sind die umliegenden Orte, darunter auch Heidelberg in wenigen Minuten erreichbar, wodurch das Plangebiet auch für Berufspendler interessant ist, deren Arbeitsstätten im Raum Rhein-Neckar liegen.

#### **Individualverkehr**

Kleingemünd und damit auch das Plangebiet ist über die parallel zum Neckar in Richtung Osten verlaufende B37 (Neckarsteinacher Straße) an Neckarsteinach, bzw. in der Weiterführung an Hirschhorn und Eberbach angebunden. In westliche Richtung führt entlang des Neckars die L534 (Ziegelhauser Straße) über Ziegelhausen in die nördlich des Neckars gelegenen Stadtteile Heidelbergs.

Über die Friedensbrücke (B45) wird Kleingemünd an Neckargemünd angebunden, von wo aus wiederum Verbindungen an die Orte des Neckartals, an Heidelberg aber auch in Richtung Süden (Wiesenbach, Mauer, Meckesheim,...) bestehen.

Das Plangebiet selbst liegt nahezu unmittelbar nördlich der Neckarsteinacher Straße und wird im Westen und Norden von Saarstraße begrenzt, die sich ausgehend von der Neckarsteinacher Straße bogenförmig in Richtung Nordosten den Hang hinaufzieht. Sie ist mit einer Breite von 10 – 12 m komfortabel ausgebaut und besitzt den Charakter einer Wohnsammelstraße, die aktuell bereits den Verkehr aus den westlich angrenzenden Wohngebieten bündelt und in Richtung der Neckarsteinacher Straße leitet.

## **ÖPNV**

Neckargemünd ist Haltepunkt der Bahnlinie, welche sich ausgehend von den Zentren Mannheim/Ludwigshafen über Heidelberg in das Neckartal hinein zieht. Ausgehend von den 2 S-Bahn-Stationen ist Heidelberg in knapp 10 Minuten, Mannheim in rund einer halben Stunde erreichbar.

Kleingemünd, und damit auch das Plangebiet ist darüber hinaus angebunden an regionale Buslinien, mit denen ebenso umliegende Ortschaften, wie auch die Oberzentren der Umgebung erreichbar sind. Örtliche Linien befahren u.a. die das Plangebiet im Westen begrenzende Saarstraße, und verbinden den Ortsteil mit dem Zentrum Neckargemünds bzw. den dortigen wesentlichen Einrichtungen, so dass auch diesbezüglich eine sehr günstige ÖPNV Anbindung vorliegt.

### **2.2.2 Infrastrukturelle Ausstattung im Umfeld des Plangebietes**

Neckargemünd ist als Unterzentrum mit allen wesentlichen zentralörtlichen Funktionen ausgestattet. Es besitzt Schulen aller Schulformen sowohl in öffentlicher als auch privater Trägerschaft, zahlreiche Kindergärten sowie ein ergänzendes Angebot von Musikschule, Volkshochschule etc.

Der Ortsteil Kleingemünd dient hingegen überwiegend dem Wohnen, das durch Möglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs und einige kleinere Gewerbe- und Handwerksbetriebe ergänzt wird. In der Straße „im Brühl“ befindet sich darüber hinaus ein Kindergarten.

Kleingemünd ist zugleich Standort der südöstlich des Plangebietes in den Neckarauen liegenden ausgedehnten Freizeitanlagen Neckargemünds (Schwimmbad, Tennisplätze, Minigolf), die aus dem Plangebiet in wenigen Minuten auch zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad erreichbar sind.

### **2.2.3 Bauliche und funktionale Gegebenheiten im Umfeld des Plangebietes**

Entlang der nördlichen und westlichen Grenze des Bebauungsplanes grenzt die Wohnbebauung der Saarstraße an das Plangebiet. Dabei weist die Bebauung entlang der westlichen Plangebietsgrenze mit durchschnittlich 2-2,5-geschossiger Bauweise (errichtet ca. zwischen 1970 und 1985) auf durchschnittlich rund 550 m<sup>2</sup> großen Grundstücken eine für Wohngebiete gängige Dichte auf. Im Gegensatz dazu besteht die im Norden angrenzende Bebauung (errichtet ab Ende der 1960er Jahre) aus meist 1-2-geschossigen Gebäuden auf durchschnittlich rund 850, in Einzelfällen bis zu rund 1500 m<sup>2</sup> großen Grundstücken, deren große Flächen nicht zuletzt aus Grundstückstiefen von rund 40 m resultieren. Die vorherrschende Grundflächenzahl auf diesen großen Grundstücken liegt zwischen 0,2 und 0,3.

Aufgrund der hohen Quadratmeterpreise der Region, verbunden mit der attraktiven Aussicht über das Neckartal, sowie der Nähe des Naturparks hat sich besonders dieses Gebiet zu einer verhältnismäßig exklusiven Wohnlage entwickelt.

Im Bereich „Langwiesenäcker“ südwestlich des Plangebietes befinden sich Wohngebäude deutlich jüngeren Datums, bestehend aus 2-2,5-geschossigen Mehrfamilienhäusern, aber auch Doppel- und Reihenhäusern. Deren kleine Grundstücke und verdichtete Bauweise, die deutlich

von den Dichtewerten der bis dato insgesamt vergleichsweise lockeren Baustrukturen Kleingemünds abweicht, ist klares Indiz für die jüngere Preisentwicklung auf dem örtlichen Grundstücksmarkt, entspricht aber auch dem städtebaulichen Grundsatz, schonend mit Grund und Boden umzugehen.

Die südlich und östlich an diese Bauflächen angrenzenden Verbrauchermärkte, und sonstigen Einzelhandelsbetriebe, die hauptsächlich über die Neckarsteinacher Straße erschlossen werden, weisen die für diese Nutzungen üblichen Kubaturen auf. Mit Ausnahme der ausgedehnten Parkplätze gehen von ihnen keine besonderen Störungen aus. Deutlicher innerhalb des Plangebietes wahrnehmbar sind allerdings die Geräuschemissionen der Neckarsteinacher Straße selbst, die entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft und deren Ausbauzustand und geradliniger Verlauf die Fahrer regelmäßig zu deutlich höheren Geschwindigkeiten verleitet, als sie für innerörtliche Straßen zulässig sind. Letzteres wird zudem dadurch verstärkt, dass hier aufgrund der auch südlich der Straße sehr lockeren Randbebauung bereits optisch die Ortslage zurücktritt. Aus Richtung Neckarsteinach kommend ist der Beginn der Ortslage abgesehen von der entsprechenden Beschilderung ebenfalls nicht deutlich zu erkennen, so dass die aus dieser Richtung in den Ort einfahrenden KFZ regelmäßig erst am Kreuzungsbereich Saarstraße die Geschwindigkeit deutlich verringern. All dies führt wiederum zu höheren Lärm- und Abgasbelastungen in der Umgebung, erfordert jedoch auch Überlegungen zur Gestaltung erforderlicher Anbindungen der geplanten Bauflächen an die Neckarsteinacher Straße.

#### **2.2.4 Aktuelle bauliche und sonstige Nutzungen innerhalb des Plangebietes**

Bauliche Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich zum einen in Form zweier Wohngebäude und der dazugehörigen Grundstücksflächen an der Saarstraße, auch existieren vereinzelt innerhalb der ausgedehnten Obstgärten kleine Gerätehäuser.

Ein Sammelkanal für Regenwasser führt im Westen des Plangebietes aus der oberen Saarstraße bergab, darüber hinaus existieren einige befestigte Wirtschaftswege.

Im äußersten Südosten des Plangebietes verläuft eine 20 KV- Freileitung, die sich ausgehend von der Neckarsteinacher Straße hauptsächlich diagonal über den Bereich des 2. Planungsabschnittes bis an die obere Saarstraße zieht. Sie wird jedoch abgebaut werden und hat demnach keinen Einfluss auf die bauliche Nutzbarkeit der Flächen innerhalb des Plangebietes.

Derzeit wird die übrige Fläche des Plangebietes in weiten Teilen extensiv landwirtschaftlich – überwiegend als Mähwiese und Weidefläche genutzt. Eine ehemalige Ackerfläche ist bereits seit einigen Jahren brach gefallen. Zahlreiche Einzelgehölze und Gehölzgruppen, z.T. bestehend aus alten Obstbäumen, die häufig streifenförmig hangparallel verlaufen, gliedern die gesamte Fläche, die Erträge werden aber augenscheinlich kaum mehr wirtschaftlich verwertet. Teils dichte Bestände an Brombeerhecken weisen ebenfalls auf eine geringe Nutzungsintensität hin.

Starke Bedeutung besitzt das Plangebiet offensichtlich für die siedlungsnahe Naherholung benachbarter Wohngebiete. Anlieger führen u.a. auf den das Gebiet durchziehenden, auch vielfach unbefestigten, spontan entstandenen Wegen auch ihre Hunde aus.

Einige der Obstbaumgrundstücke sind eingezäunt, und die vereinzelt existierenden kleinen Gartenhäuser sind ebenfalls kennzeichnend für die Bedeutung des Gebietes als Freizeitgelände.

Das in weiten Teilen allerdings nicht eingezäunte Gelände ist zudem aufgrund seiner vielfältigen Geländegestalt sowie der zahlreichen, vom starken Bewuchs verborgenen Winkel vor allem für die Kinder der angrenzenden Wohngebiete ein freier Spielraum, wie er in Siedlungsnähe nur noch selten anzutreffen ist.

Im Süden des Plangebietes findet sich darüber hinaus ein öffentlicher und eingezäunter Bolzplatz, sowie im Südwesten, angrenzend an die Saarstraße, auch ein Kinderspielplatz mit verschiedenen Geräten vor allem für Kinder im Kindergarten- und Grundschulalter.

### **2.2.5 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet**

Die Grundstücke des Plangebietes sind aktuell hauptsächlich in Privatbesitz.

## **2.3 Gegenwärtiges Planungsrecht**

### **2.3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung**

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne, d.h. sowohl der Flächennutzungsplan wie auch der Bebauungsplan, an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums.

Das Plangebiet „Kleingemünd“ liegt im Geltungsbereich des Regionalen Raumordnungsplans (ROP) „Unterer Neckar“. Dieser stellt die betroffene Fläche als Siedlungsbereich für Wohnen dar, in dem Siedlungsflächenbedarf gedeckt werden soll, der auch über das Maß der Eigenentwicklung hinausgeht.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 4 BauGB wurde die Vereinbarkeit der Planung mit den regionalplanerischen Vorgaben von den zuständigen Behörden testiert, so dass insgesamt von einer Raumverträglichkeit des Vorhabens auszugehen ist.

### **2.3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

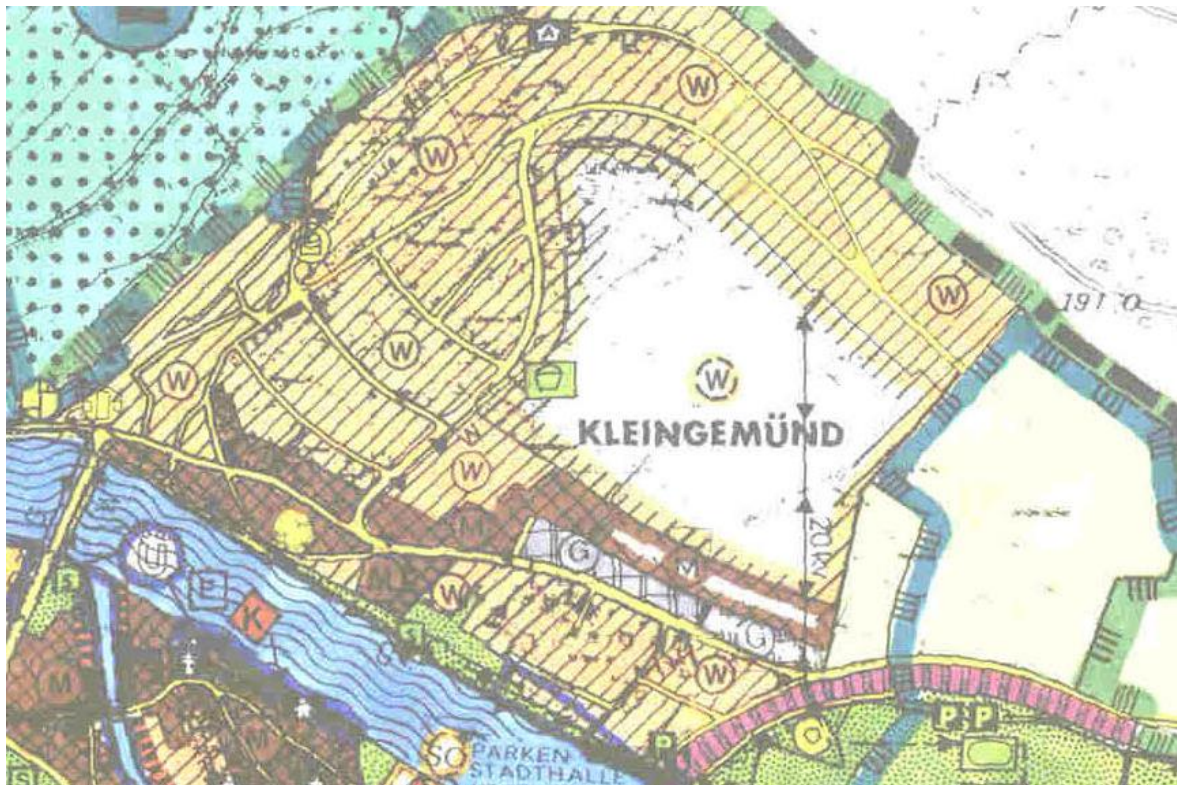
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neckargemünd (1. Fortschreibung vom 13.01.1999), in dem der gesamte Bereich bereits als Siedlungsfläche vorgesehen wird, werden für den überwiegenden Bereich des Plangebietes geplante Wohnbauflächen dargestellt. Am südlichen Abschluss des Gebietes sollen riegelartig gemischte Bauflächen als Puffer zwischen den empfindlicheren Wohnsiedlungsflächen und den gewerblichen Strukturen dienen, die entlang der Neckarsteinacher Straße gemäß dem Flächennutzungsplan noch weiter in östliche Richtung entwickelt werden sollen.

Der vorliegende Entwurf umfasst aktuell ca. 2/3 des gesamten Planbereiches, welcher im Flächennutzungsplan für die Siedlungserweiterung vorgesehen ist (vgl. Kap. 1.2) und greift hinsichtlich der funktionalen Einteilung und räumlichen Zuordnung von Wohnbauflächen und gewerblichen Nutzungen die Vorgaben des Flächennutzungsplanes auf.

Der Bebauungsplan ist somit gemäß den Bestimmungen des § 8 Abs. 2 BauGB ordnungsgemäß aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)



### 2.3.3 Rechtliche Rahmenbedingungen im näheren Umfeld

Nördlich des Geltungsbereiches schließt der rechtskräftige Bebauungsplan „Kleingemünd-Nord“ aus dem Jahr 1968 an. Der Bebauungsplan weist für das Gebiet reine Wohngebiete aus. Die Baukörper sind durch offene eingeschossige Bauweise auf verhältnismäßig großen Grundstücken gekennzeichnet. Die unmittelbar angrenzenden Flächen des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes sollen als allgemeine Wohngebiete entwickelt werden. Unzumutbare Beeinträchtigungen der bestehenden Bebauung sind daher mit Ausnahme temporärer Belastungen während der Realisierungsphase nicht zu erwarten. Weitere Wohnbauflächen finden sich in den angrenzenden Bereichen entlang der Saarstraße. Auch hier reagiert der Entwurf mit einer Zuordnung von Wohnbauflächen, so dass von einer Verträglichkeit mit der angrenzenden Nutzung auszugehen ist.

Südlich der Neckarsteinacher Straße schließt der Bebauungsplan „Im Gitter“ an das Plangebiet an. Die Flächen sind in dem Bebauungsplan als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Diese schutzwürdige Nutzung ist im Rahmen der Planerstellung zu berücksichtigen.

### 2.3.4 Arten- und Biotopschutz

Nach dem Naturschutzrecht geschützte Flächen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes befinden sich das Landschaftsschutzgebiet „Neckartal I – Kleiner Odenwald“ sowie der Naturpark „Neckartal-Odenwald“. In Hessen reicht das FFH-Gebiet „Odenwald bei Hirschhorn“ (Gebietsnummer 6519-304) und darin integriert das Vogelschutzgebiet „Unteres Neckartal bei Hirschhorn“ (Gebietsnummer 6519-450) bis an die Grenze zu Baden-Württemberg.



Konkrete Angaben hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes, darunter die Ergebnisse spezieller faunistischer Untersuchungen sind im separat ausgearbeiteten Grünordnungsplan bzw. dem Umweltbericht enthalten.

### **2.3.5 Grundwasserschutz**

Das Plangebiet liegt innerhalb einer nicht festgesetzten Wasserschutzzone IIIa des Wasserschutzgebietes 219, Neckargemünd - OT Kleingemünd, „Brunnen II“. Der besagte Brunnen befindet sich jedoch im Bereich der Stellplätze des Freibades und der Bahnlinie, was grundsätzlich die Nutzbarkeit und damit auch die Schutzwürdigkeit in Frage stellt. Allerdings hat das WSG keine Rechtskraft durch eine entsprechende Verordnung erlangt. Nach Angaben des Wasserrechtsamtes ist die rechtliche Ausweisung eines Wasserschutzgebietes nicht mehr beabsichtigt.

## **3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT**

### **3.1 Rahmenvorgaben**

Die Regelungen des Bebauungsplanes resultieren aus einem Gestaltungsvorschlag, der wiederum das Ergebnis intensiver Abstimmungsgespräche zur Konkretisierung der strukturellen Überlegungen aus der Mehrfachbeauftragung ist (vgl. Kap. 1.2).

Die innergebietliche Verteilung der unterschiedlichen Nutzungen leitet sich im wesentlichen aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes ab, welcher für einen Streifen entlang der Neckarsteinacher Straße gewerbliche Nutzung vorsieht, während die übrigen Flächen für Wohnnutzungen und gemischte Nutzungen bereitgestellt werden sollen.

Das Erfordernis für diese Flächeneinteilung ergibt sich zum einen aus der Notwendigkeit einer leichten verkehrlichen Erreichbarkeit für gewerblich genutzte Bereiche sowie aus der hohen Störwirkung der Neckarsteinacher Straße, die für heranrückende Wohnbebauung aufwändige Vorkehrungen gegen Lärm erforderlich machen würde. Aufgrund der vorhandenen gewerblichen bzw. Versorgungseinrichtungen drängt sich entlang der Neckarsteinacher Straße die Weiterentwicklung gewerblicher Strukturen auf.

Bei der Ausweisung neuer Gewerbegebiete entlang der Neckarsteinacher Straße sind die südlich der Bundesstraße gelegenen schutzwürdigen Wohngebiete vor unzumutbaren Beeinträchtigungen durch die mit den geplanten gewerblichen Nutzungen verbundenen Immissionen zu schützen.

Die an die Gewerbeflächen anschließenden Mischgebiete sollen zum einen dem Wohnen dienen, andererseits ist für diesen Teil des Plangebietes aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage die Ansiedlung von wohnverträglichen Gewerbe- und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden explizit gewünscht.

Der flächenmäßig überwiegende Teil des Plangebietes soll aufgrund der geringen Verfügbarkeit von Baugrund und der erhöhten Nachfrage, der Entwicklung von attraktivem und dennoch erschwinglichem Wohnbauland vorbehalten sein. Vorrangig sollen freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser für junge Familien auf Grundstücken entstehen, die aufgrund der hohen Quadratmeterpreise auch vergleichsweise kleinteilig parzelliert werden können. So kann neben den individuellen Bauwünschen auch dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen werden. In einzelnen Bereichen können auch großzügigere Parzellen entstehen, um einer in geringem Umfang vorhandenen Nachfrage nach exklusiveren Baugrundstücken begegnen zu können.

Die Verkehrserschließung soll sowohl über die Saarstraße wie auch die Neckarsteinacher Straße erfolgen. Die innergebietlichen Erschließungsstraßen sollen keinen zusätzlichen Verkehr aus den Anschlussstraßen, sondern lediglich Ziel- und Quellverkehr in und aus dem Plangebiet selbst aufnehmen. Die interne Erschließung soll darüber hinaus dazu beitragen, die einzelnen Baugrundstücke so orientieren zu können, dass eine optimale Ausnutzung der Solarenergie ermöglicht wird.

Die neue Quartiersmitte ist so zu orientieren, dass sie auch der Begegnung zwischen den Bewohnern der bestehenden und der neu hinzukommenden Wohnbevölkerung dient.

Die naturräumliche Ausstattung und das empfindliche Landschaftsbild im Plangebiet und seiner Umgebung sind bei der Planung besonders zu berücksichtigen.

## 3.2 Konzeptbeschreibung



Abb. 3: Dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Wettbewerbsentwurf (ohne Maßstab)

### 3.2.1 Verkehrliche Anbindung und interne Erschließung

Die neuen Bauflächen erhalten insgesamt vier Straßenanbindungen an das Verkehrsnetz von Kleingemünd, davon eine an die Neckarsteinacher Straße sowie drei Anbindungen an die Saarstraße.

Um eine leistungsfähige Anbindung der gewerblichen Flächen im Süden des Plangebietes an die Neckarsteinacher Straße zu gewährleisten, die gleichzeitig auch ausreichend dimensioniert ist, um zusätzlichen Verkehr aus den neuen Wohnbauflächen sowie möglicherweise noch folgenden weiteren Bauabschnitten im Norden aufnehmen zu können, wird östlich eines bestehenden Gewerbekomplexes (Neckarsteinacher Straße 35-37) eine Kreisverkehrsanlage vorgesehen. Diese Lösung hat den zusätzlichen Vorteil, dass der Beginn der Ortslage auch baulich räumlich stärker gekennzeichnet wird und der aus Richtung Neckarsteinach in den Ort einfallende Verkehr abgebremst wird.

Für den Verkehrskreisel soll das Planungsrecht durch den Bebauungsplan geschaffen werden.

Zwei der drei Straßenanbindungen, die an die Saarstraße vorgesehen sind, dienen hauptsächlich als Aus- bzw. Einfahrten der neuen Wohnbauflächen.

Die südlich gelegene Hauptanbindung soll gegenüber der Einmündung der Straße „Im Schulzengarten“ erfolgen, und nördlich des derzeitigen Kinderspielplatzes in das neue Baugebiet führen. Die zweite Hauptanbindung an die Saarstraße ist weiter nördlich vorgesehen, ungefähr gegenüber der Einmündung der Straße „Im Rosengarten“. Auf diese Weise kann erreicht werden, dass der Ziel- und Quellverkehr insbesondere der nördlichen Bereiche des neuen Baugebietes gleichmäßig auf die Straßen innerhalb der Neubauflächen und die Saarstraße verteilt und auf diese Weise die zusätzliche Belastung der oberen Saarstraße minimiert wird.

Die südlichste der drei Anbindungen an die Saarstraße wird deutlich schmaler ausgebaut und erfüllt als Wohnanliegerstraße lediglich eine untergeordnete Erschließungsfunktion.

Die Saarstraße wird demzufolge zwar künftig zusätzlichen Verkehr aufnehmen müssen, doch aufgrund ihres Ausbauzustandes sowie ihres großzügigen Querschnittes und den prognostizierten Verkehrsmengen sind diesbezüglich keine unzumutbaren Belastungen der Anwohner zu erwarten, zumal auch die geplante Ausfahrt in die Neckarsteinacher Straße Verkehrsströme aus den Neubauflächen aufnehmen wird.

Ebenfalls höher belastet wird der Kreuzungsbereich von Saarstraße und Neckarsteinacher Straße, doch auch hier lässt der Ausbauzustand keine erheblichen Probleme erwarten. Alle wichtigen Knotenpunkte wurden im Rahmen eines Verkehrsgutachtens hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit untersucht und als (noch) ausreichend bewertet.

Die interne Erschließung der neuen Bauflächen orientiert sich einerseits stark an den Geländeneigungen ist aber vor allem auch von dem Wunsch nach einer optimalen Ausnutzbarkeit der Solarenergie, sowie einer Orientierung der Freiflächen in Richtung des Neckartals geprägt.

Daher verläuft der ganz überwiegende Teil der Wohnanliegerstraßen innerhalb des Plangebiets in Südost-Nordwestliche Richtung, so dass die anliegenden Grundstücke eine Nordost-Südwest-Orientierung besitzen. Bei einer zur Straße hin traufständigen Bebauung, wie sie auch aufgrund der Geländeneigung fast überall innerhalb des Plangebietes sinnvoll erscheint, ist somit zum einen die Solarenergie mit einem hohen Wirkungsgrad nutzbar, zum anderen profitiert hiervon auch die Gestaltungsmöglichkeit der Freiräume, die sich so zudem an dem derzeitigen bandartigen Verlauf der Grünstrukturen orientieren werden.

Die Haupteerschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt zum einen über die parallel zur Neckarsteinacher Straße verlaufende Planstraße A, welche im Osten über die neu zu errichtende Kreisverkehrsanlage an die Neckarsteinacher Straße angebunden ist. In diesem östlichen Teil erschließt sie die anliegenden gewerblichen Bauflächen. Weiter Richtung Westen führt sie südlich vorbei an der geplanten Kindertagesstätte und dem Quartierszentrum durch gemischte Bauflächen und endet gegenüber der Einmündung der Straße „Im Schulzengarten“ an der Saarstraße.

Eine weitere Haupteerschließung, gebildet aus den Planstraßen C und D, dient vor allem der internen Erreichbarkeit der im Nordwesten geplanten Wohnsiedlungsflächen. Sie beginnt an der soeben beschriebenen Ost-West-Verbindung (Planstraße A), westlich des geplanten Quartierszentrums und verläuft zunächst nahezu geradlinig in Richtung Norden, wobei jeweils rechts und links ringförmige Wohnanliegerstraßen (Planstraßen E, F, G) von ihr abzweigen. Im Norden trifft sie auf die wiederum in Ost-West-Richtung verlaufende Planstraße D, welche im Westen wieder auf die Saarstraße trifft.

Die Erschließung der Wohnbauflächen im äußersten Norden des Plangebietes erfolgt ebenfalls über eine Wohnanliegerstraße (Planstraße E), die sowohl im Osten als auch im Westen an die Planstraße D angebunden wird, und somit einen lang gezogenen Ring bildet.

Dieses Netz aus Wohnsammel- und Anliegerstraßen wird ergänzt durch kleinere Wohnwege, die neben der Erschließung weniger Baugrundstücken zur Anbindung der öffentlichen Grünflächen im Osten des ersten Bauabschnitts dienen.

Im Osten des Gebietes befindet sich bereits ein Fußweg. Er verläuft entlang der östlichen Plangebietsgrenze in Nord-Süd-Richtung und verbindet so die oberen Bereiche der Saarstraße mit der Neckarsteinacher Straße im Süden. Ihm kommt eine ganz wesentliche Funktion zu, denn im Norden sind über ihn bzw. die nördlich angrenzenden Wohnstraßen schnell die ausgedehnten Waldgebiete des Naturparks Neckar-Odenwald erreichbar, während er im Süden die fußläufige Anbindung an die Neckarsteinacher Straße (Versorgung), und die jenseits von ihr gelegenen Neckarauen bzw. die Freizeiteinrichtungen (Freibad, Sportanlagen, Minigolf) gewährleistet.

Ein weiterer Fuß/Radweg, reicht ebenfalls ausgehend von der oberen Saarstraße in das Plangebiet hinein und endet in einer das Plangebiet in Ost-West-Richtung durchziehenden öffentlichen Grünfläche. Der Verlauf dieses Weges begründet sich im Wesentlichen aus einer innerhalb seiner Wegeführung verlaufenden Trasse einer Regenwasserleitung, die aus der Saarstraße bergab in Richtung Süden führt.

Da innerhalb dieser Grünfläche auch ein Spielplatz vorgesehen ist, führen aus Richtung der nördlich und südlich von ihr gelegenen Wohngebiete weitere Fuß/Radwege in diesen Freizeit- und Naherholungsbereich.

### **3.2.2 Wohnbauflächen**

Ein wesentliches Ziel des Bebauungsplanes liegt in der Bereitstellung von Flächen für Eigenheime, um der diesbezüglichen Nachfrage Rechnung tragen zu können.

Der Bebauungsplan sieht insgesamt Wohnbauflächen in einer Größenordnung von rund 5,6 ha vor, was einem Flächenanteil von etwa 42 % der gesamten Plangebietsfläche entspricht. Die überwiegend der Wohnnutzung dienenden Bereiche sind im Nordwesten des Plangebietes angeordnet, und grenzen somit an die bestehenden Wohngebiete entlang der Saarstraße an. Diese Anordnung der Wohngebiete gewährleistet zum einen, dass Störungen beispielsweise durch Immissionen von Seiten der Neckarsteinacher Straße, den dortigen Gewerbebetrieben und Verbrauchermärkte aber auch seitens der innerhalb der neuen Bauflächen möglichen Nutzungen nicht zu erwarten sein werden.

In diesem Teilbereich des Plangebietes liegen zudem aufgrund der Hanglage oberhalb des Neckartalraumes die attraktivsten Bereiche des Plangebietes.

Als Bauformen sind hier ausschließlich freistehende Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser vorgesehen, die bezüglich der Dichtewerte noch einmal von Nord nach Süd gestaffelt sind:

Während in den südlicheren Bereichen höhere Dichtewerte auf eher kompakten Grundstücksgrößen erreicht werden können, sind für die nördlichste Baureihe ausschließlich freistehende Einfamilienhäuser auf zudem verhältnismäßig großen Grundstücken geplant. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass der Eindruck einer eher lockeren Gesamtstruktur entstehen kann, was einerseits angesichts der Einsehbarkeit des Gebietes geboten ist und andererseits der Wohnqualität innerhalb der Bauflächen dient.

Darüber hinaus verhindert eine eher lockere Bebauung die Unterbrechung der bedeutsamen Kaltluftbahnen, die aktuell von den bewaldeten Hängen im Norden über die Flächen des Plan-

gebietes in die Talaue hin ablaufen und für das Lokalklima der Neckaraue entscheidende Bedeutung besitzen. Die im Entwurf entlang der Ostgrenze verlaufende „Grünachse“ unterstützt den Luftaustausch.

Erschlossen werden diese Flächen zum überwiegenden Teil von Wohnanliegerstraßen in einer Breite von insgesamt 5,50 - 6,00m, wodurch gebietsfremder Durchgangsverkehr aus diesen Flächen ferngehalten werden soll und so ein weiterer Beitrag zur geplanten hohen Wohnumfeldqualität geleistet wird.

### **3.2.3 Mischgebiete, besondere Wohnformen**

Wie sowohl in den Zielvorgaben als auch den Rahmenbedingungen der Planung dargelegt, soll innerhalb des Plangebietes auch in gewissem Umfang dem steigenden Bedarf an barrierefreien, z.T. auch betreuten Wohnformen Rechnung getragen werden. Hierfür sind Flächen im Südwesten des Plangebietes besonders geeignet, die vor allem den Vorteil der unmittelbaren Nähe zu den angrenzenden Versorgungseinrichtungen aufweisen. Darüber hinaus liegen sie innerhalb derjenigen Flächen, die sich durch eine verhältnismäßig geringe Geländeneigung auszeichnen, was insbesondere gehbehinderten Menschen zugute kommt.

Aufgrund dessen, dass hier nicht zuletzt im Interesse der künftigen Bewohner eine enge Verzahnung der Wohnnutzung mit kleinteiligen Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten stattfinden soll, werden diese Wohnformen in gemischten Bauflächen vorgesehen.

Neben Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten wird angestrebt in den Mischgebieten wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen anzusiedeln, um eine intensive Verzahnung von Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen. Aufgrund der Lage an der gut ausgebauten Planstraße A und der Nähe zur B37 bestehen hier auch gute Standortqualitäten für die Ansiedlung wohnverträglicher Gewerbe-, Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe.

Die Mischgebiete werden auch im Südosten, nördlich der eingeschränkten Gewerbegebiete, bzw. der Planstraße A festgesetzt. Diese Einteilung gewährleistet eine Abstufung des Störgrades der Nutzungen, so dass gegen die möglicherweise im zweiten Planungsabschnitt im Norden anschließenden Wohnbauflächen Nutzungen mit geringerer Störintensität angeordnet werden. Auch diese Flächen weisen eine Eignung sowohl für (wohnverträgliche) gewerbliche wie auch Wohnnutzungen auf.

### **3.2.4 Quartierszentrum und Kindergarten/Kindertagesstätte**

Der gemischt genutzte Bereich bietet sich aufgrund seiner Lage auch besonders für die Ausbildung des geplanten Quartierszentrums an. Dies hat mehrere Gründe:

- Die planerisch zweckmäßigen kleinteiligen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen (z.B. Bäckerei/Cafe, Friseur, Arzt...) können von den Bewohnern der umliegenden Wohngebiete mitgenutzt werden.
- Die räumliche Nähe zu den bestehenden Siedlungsflächen lässt ihn auch für die langjährigen Bewohner des Ortes attraktiv werden und ermöglicht so Begegnungen zwischen Alteingesessenen und Neubürgern, bzw. zwischen allen Bevölkerungsgruppen.

Um diese Funktion zu unterstreichen, soll an dieser Stelle auch ein kleiner Quartiersplatz festgesetzt werden, der als städtischer Platz gestaltet werden soll.

Aufgrund dieser Bündelung der Versorgungseinrichtungen und der Zielsetzung, den Bereich zu einem Treffpunkt aller Generationen und Bevölkerungsgruppen werden zu lassen, erscheint es als logische Konsequenz, den geplanten Kindergarten bzw. Kindertagesstätte ebenso an dieser Stelle anzusiedeln.



Sie erscheint als ideales Element, die Quartiersmitte und den Platzraum weiter zu beleben und eine Verknüpfung mit dem direkt daran anschließenden Grünzug herzustellen.

### **3.2.5 Gewerbliche Bauflächen**

Gemäß den Vorgaben des Flächennutzungsplanes werden die vorgesehenen gewerblichen Bauflächen als bandartige Struktur in einer Breite von rund 50 -70m nördlich entlang der Neckarsteinacher Straße angeordnet. Ermöglicht wird die Parzellierung unterschiedlicher Grundstücksgrößen, die in Grenzen den regelmäßig sehr heterogenen Ansprüchen an Gewerbebauland entgegenkommen sollen, aber vermutlich hauptsächlich kleinere mittelständische Betriebe oder weiteren Einzelhandel ansprechen wird.

Die gewerbliche Baufläche am Ortseingang hat für die Ortsgestalt eine besondere Bedeutung. Die Fläche stellt den Stadteingang dar und weist daher eine gute Einsehbarkeit auf. Daher ist diese Fläche auch für Einzelhandelsnutzungen oder sonstige Nutzungen die auf eine hohe Frequentierung angewiesen sind besonders interessant.

Einschränkend wirkt allerdings die südlich der Neckarsteinacher Straße befindliche schutzwürdige Wohnbebauung. Diese Bebauung ist bereits im kritischen Bereich Verkehrsimmissionen ausgesetzt; so dass die Vereinbarkeit zusätzlicher Immissionen im Rahmen der Abwägung besonders zu beachten sind.

### **3.2.6 Grün- und Freiflächen**

Aufgrund der empfindlichen Lage des Plangebiets am Rande des Landschaftsschutzgebiets „Neckartal I – Kleiner Odenwald“ sowie des Naturparks „Neckartal-Odenwald“ sieht das Konzept eine intensive Verzahnung der privaten und öffentlichen Grünflächen des Siedlungsraumes mit den östlich angrenzenden Streuobstwiesen des Landschaftsschutzgebietes vor. („Dialog von Siedlung und Landschaft“)

Dies geschieht zum einen über die privaten Hausgärten, die aufgrund der Ausrichtung der Erschließungsstraßen bereits als bandartige, nur an wenigen Stellen durch Verkehrswege unterbrochene Grünstrukturen in Richtung der offenen Landschaft verlaufen werden, Austauschbeziehungen ermöglichen können. Zwar genügen private Hausgärten aufgrund der besonderen Nutzungsansprüche i.d.R. nicht den Erfordernissen ökologisch wertvoller Freiräume, bieten aber dennoch bei entsprechender Pflanzenauswahl mit zunehmendem Alter des Bewuchses Versteck- und Nistmöglichkeiten, sowie Nahrung für kulturfolgende Arten.

Ergänzt werden diese privaten „Grünbänder“ durch eine die geplanten Wohnbauflächen von West nach Ost durchziehende öffentliche Grünachse, welche im Westen am Bereich einer aktuell vorhandenen sehr markanten Grünstruktur einen naturnah zu gestaltenden Spielplatz vorsieht und dort endet, während sie im Osten in eine weitere öffentliche Grünfläche übergeht, die von Nord nach Süd den bestehenden Fußweg begleitet, den (vorläufigen) Siedlungsabschluss bildet und den Siedlungskörper in die umgebende Landschaft einbindet.

Die erwähnte Nord-Süd-Achse wird bei Realisierung des zweiten Planungsabschnittes einerseits die Funktion eines innergebietlichen grünen Begegnungsraumes einnehmen, andererseits den Austausch von Frischluft mit dem Talraum erleichtern.

Auch die geplanten Gewerbeflächen werden mittels einer öffentlichen Grünfläche von der freien Landschaft im Norden abgegrenzt, auf welcher im Zuge einer Realisierung des 2. Bauabschnittes weitere Wohnsiedlungsflächen entstehen sollen. Somit übernimmt dieser - dann ebenfalls interne - Grünzug nicht nur die Funktion ökologischer Austauschbeziehungen sondern dient zudem dem Immissionsschutz.

Gemeinsame Funktion aller dieser das Gebiet durchziehenden öffentlichen Grünflächen ist jedoch auch die siedlungsnahe Naherholung. Über die bandartigen Strukturen lassen sich nahezu alle Wohnsiedlungsbereiche miteinander und vor allem auch mit der freien Landschaft im Westen, den Waldgebieten im Norden, sowie der Talauwe im Süden fußläufig verbinden. Das gilt sowohl für die Flächen des aktuellen Geltungsbereiches, als auch für die weiteren Planungsabschnitte. Die zwei geplanten Kinderspielflächen liegen ebenfalls innerhalb dieser Grünflächen, wodurch auch sie weitgehend gefahrlos erreichbar sind.

Vor allem die Gestaltung dieser Spiel- und Naherholungsbereiche in Verbindung mit dem Erhalt bestehender wesentlicher Fußwegebeziehungen ist von hoher Bedeutung für die Planung, da das Plangebiet bislang gerade diese Funktion in hohem Maß erfüllt.

Insgesamt soll jedoch die Erholungsnutzung hinter die ökologische Funktion dieser Grünbänder zurücktreten, weshalb sie mit Ausnahme der auch der Pflege dienenden Wege standortgerecht bepflanzt bzw. gestaltet werden sollen. Mit Ausnahme der Spielflächen liegt dementsprechend der Schwerpunkt auf einer Flächengestaltung, die der stillen Erholung in naturnahen Flächen den Vorrang gibt.

Zum Teil enthalten die öffentlichen Grünachsen auch einige der bereits vorhandenen markanten Grünstrukturen, die auf diese Weise erhalten werden können. Entsprechende Pflanzlisten des Bebauungsplanes tragen zu einer ortstypischen Gestaltung und ökologischer Wirksamkeit bei.

Diesbezügliche Festsetzungen dienen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft. Innerhalb dieser Grünachse können auch Ersatzlebensräume für verschiedene Arten, beispielsweise für die Zauneidechse geschaffen werden.

Wie an anderer Stelle erwähnt, besitzt die Fläche des Plangebietes auch eine erhebliche Bedeutung als teils offener, teils gestalteter Spielraum. Die Entwicklung der geplanten zusätzlichen Bauflächen in der vorgesehenen Art lässt einen weiteren Anstieg an Kindern und Jugendlichen erwarten, für die angemessene Räume zur Entfaltung ihres Bewegungsdranges und ihrer Phantasie einerseits, andererseits aber auch zur Kommunikation untereinander zur Verfügung stehen müssen. Mit der Realisierung der Planung gehen die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Spielräume jedoch weitgehend verloren.

Ersatz soll in zumindest eingeschränkter Form über zwei größere Spielflächen innerhalb der Grünachsen geschaffen werden, für die eine weitgehend naturnahe Gestaltung angestrebt wird um einerseits den Belangen des Naturschutzes auch an diesen Stellen Rechnung zu tragen (z.B. über die randliche Eingrünung mit standortgerechten und ungiftigen Beerensträuchern, die der Vogelwelt Nahrung bieten können), andererseits aber den Kindern auch direktes Erleben und Auseinandersetzen mit ihrer Umwelt ermöglicht.

Der südliche dieser Spielräume liegt an zentraler Stelle nördlich des geplanten Kindergartens/Kindertagesstätte und verbindet den Quartiersplatz mit der Grünachse. Diese zentrale Lage soll einerseits die Nutzung des Platzes beleben, andererseits auch der Begegnung zwischen den unterschiedlichen Generationen fördern, da insbesondere im Bereich des Quartierszentrums auch die seniorengerechten Wohnformen angesiedelt werden sollen.

Der nördliche Spielfläche liegt am westlichen Beginn der Grünachse, die in West-Ost-Richtung das Plangebiet durchzieht und in der freien Landschaft endet. Dort finden sich aktuell sehr markante Grünbestände, die sich in die geplante Spielfläche integrieren lassen und so diesem Spielraum bereits frühzeitig Gestalt und Struktur verleihen können.

Dieser Spielfläche liegt für die Bewohner der neuen, aber auch der bereits bestehenden Wohngebiete verhältnismäßig zentral und ist gut auch über die Fußwege erreichbar. Somit kann auch hier von einem Ort der Kommunikation ausgegangen werden, vor allem auch zwischen Fami-



lien (gerade kleine Kinder werden i.d.R. von ihren Eltern begleitet) aus den neuen und alten Baugebieten.

Zumindest können so einige der entfallenden Spielmöglichkeiten ersetzt werden. Aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit sowie vor allem auch der zu erwartenden Probleme mit der Nachbarschaft (Lärm) konnte jedoch für den wegfallenden Bolzplatz kein Ersatz innerhalb des Plangebietes vorgesehen werden. Hier wird die Neuerrichtung eines Bolzplatzes östlich des Baugebietes in wohnverträglicher Entfernung angestrebt.

Die innergebietlichen und randlichen Grünflächen werden jedoch in eingeschränkter Weise ebenfalls beispielbar sein und eine Verbindung in die offenen Flächen des 2. Planungsabschnitts bzw. die freie Landschaft ermöglichen, die weiterhin dort, wo sie offen zugänglich sind, auch zum Spielen einladen.

### **3.3 Ver- und Entsorgung**

#### **3.3.1 Wasserver- und entsorgung, Löschwasser**

Eine gesicherte Trink- und Löschwasserversorgung ist über die örtlichen Systeme gewährleistet. Zur Entnahme von Löschwasser aus dem öffentlichen Netz, werden in regelmäßigen Abständen Hydranten vorgesehen

Die Entsorgung des innergebietlich anfallenden Abwassers ist in Form eines modifizierten Mischsystems (Abwasserkanal/Regenwasserkanal) vorgesehen, da Kleingemünd aktuell über ein Pumpwerk an der Friedensbrücke entwässert wird, dessen Kapazität begrenzt ist.

Dabei soll das auf den privaten Flächen anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken in Zisternen gesammelt werden, in denen eine zusätzliche Pufferkapazität für besondere Regenereignisse vorzuhalten ist. Das übrige Oberflächenwasser wird über einen Regenwasserkanal dem Neckar zugeleitet.

(Private) Versickerungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes müssen aufgrund der Bodenbeschaffenheit und zum Schutz der Unterlieger unterbleiben.

#### **3.3.2 Energieversorgung**

##### **Stromversorgung**

Die Versorgung des Neubaugebietes mit elektrischer Energie ist aus dem örtlichen Netz gesichert. Für sämtliche Neubauten erfolgt der Anschluss mittels Erdkabel. Mit den Kabelverlegungsarbeiten kann erst begonnen werden, wenn die Erschließungsmaßnahmen (Straßenaus-kofferung und Einbau der Wasser- und Kanalleitungen) abgeschlossen sind. Ferner ist zur Durchführung von Schaltmaßnahmen im künftigen Kabelnetz die Aufstellung von Verteilerschränken, deren Standortfestsetzung in Verbindung mit der Projektierung erfolgt, vorgesehen. In betroffenen Baugrundstücken werden die Schränke, unter Aussparung von Sichtdreiecksbereichen, so platziert, dass die Straßenbegrenzungslinie nicht überschritten wird.

Innerhalb der Grünachse ist die Errichtung einer Trafostation erforderlich.

##### **Fernwärmeversorgung**

Für den südlichen und mittleren Bereich des Plangebietes (Mischgebiete, Gewerbegebiete und WA2) ist eine Fernwärmeversorgung geplant. Das dazu erforderliche Heizwerk wird am Freibad in Kleingemünd südlich der Neckarsteinacher Straße errichtet. Die erforderlichen Leitungen sind im öffentlichen Raum unterzubringen.

Die in diesem Zusammenhang gegebenenfalls notwendigen rechtlichen Anforderungen mit den Grundstückseigentümern werden außerhalb des Bebauungsplanverfahrens geregelt.

## 4 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

Grundsätzlich wurde das Gebiet entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes derart gestaffelt, dass die immissionsempfindliche Wohnbebauung räumlich möglichst weit von den vorhandenen Emissionsquellen angeordnet werden. Immissionsrelevant sind insbesondere die Neckarsteinacher Straße, die Bahnstrecke Heidelberg – Eberbach sowie im Bereich der Neckarsteinacher Straße vorhandene Gewerbebetriebe und Verbrauchermärkte.

Daher werden im städtebaulichen Konzept im Umfeld der stark befahrenen Neckarsteinacher Straße und den dort befindlichen Betrieben immissionsunempfindlichere Misch- und Gewerbegebiete vorgesehen.

Aufgrund der geplanten Größe des Plangebietes und den zu erwartenden Verkehrsmengen wurde ein Verkehrsgutachten beauftragt<sup>1</sup>. Ziel der Untersuchung war die Ermittlung der zukünftigen Verkehrsbelastungen, deren Verteilung innerhalb- und außerhalb des Plangebietes sowie der Nachweis, dass das örtliche Straßennetz einschließlich der Knotenpunkte in der Lage ist, die zusätzlichen Verkehrsmengen aufzunehmen. Dieses Verkehrsgutachten dient als Grundlage für die schalltechnische Untersuchung, die für das Plangebiet durchgeführt wurde.<sup>2</sup> Im Rahmen des ergänzenden Verfahrens wurde es erforderlich für einen räumlichen Teilbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans das schalltechnische Gutachten<sup>3</sup> zu aktualisieren.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung 2008 wurden verschiedene Aufgabenstellungen untersucht:

Verkehrslärm im Plangebiet: Es wurde ermittelt, welche Lärmemissionen durch den Straßenverkehrslärm des umgebenden Straßenverkehrsnetzes sowie die Eisenbahnstrecke Heidelberg – Eberbach ausgehen und inwieweit Lärmbeeinträchtigungen auf das Plangebiet einwirken können.

Zunahme des Verkehrslärms an bestehenden schutzwürdigen Nutzungen: Dabei war aufbauend auf das vorliegende Verkehrsgutachten zu untersuchen, inwieweit sich die mit der Realisierung der Planung verbundenen Verkehrsmengen auf die Immissionssituation der Bebauung und Freibereiche entlang der umliegenden Verkehrswege auswirkt.

Neubau öffentlicher Verkehrswege: Es wurde untersucht, ob durch den Neubau der Planstraße A an den bestehenden schutzwürdigen Nutzungen Überschreitungen der maßgeblichen immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung auftreten.

Gewerbelärm der außerhalb des Plangebiets vorhandenen Nutzungen im Plangebiet: Weiterhin wurde untersucht, ob durch die bestehenden bzw. die geplanten Gewerbebetriebe/flächen unvereinbare Lärmimmissionen auf die geplanten oder vorhandenen Wohnnutzungen innerhalb der festgesetzten oder vorhandenen Wohn- und Mischgebiete auftreten können.

Gewerbelärm aus dem Plangebiet auf schutzwürdige Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets: Es wurde untersucht, wie sichergestellt werden kann, dass sich im Gewerbegebiet Nutzungen ansiedeln, die mit den in der Umgebung vorhandenen bzw. planungsrechtlich zulässigen schutzwürdigen Nutzungen verträglich sind.

<sup>1</sup> Ingenieurbüro für Verkehrswesen: Koehler, Leutwein und Partner GBR, Karlsruhe

<sup>2</sup> Ingenieurbüro für Verkehrswesen: Koehler, Leutwein und Partner GBR, Karlsruhe, November 2008 [schalltechnische Untersuchung 2008]

<sup>3</sup> WSW & Partner GmbH, Kaiserslautern, Juli 2017 [schalltechnisches Gutachten 2017]

Aufgrund eines Urteils des Verwaltungsgerichts Karlsruhe vom 30. Juni 2016 wurden die Festsetzungen im Bebauungsplan zur Geräuschkontingentierung und zum passiven Lärmschutz als unwirksam erklärt. Die betroffenen Festsetzungen galten für das Gewerbegebiet sowie das daran in nördlicher Richtung angrenzende Mischgebiet. Zur Heilung des Bebauungsplans wird daher ein ergänzendes Verfahren im Sinne des §214 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Im Zuge des ergänzenden Verfahrens im Sinne des §214 Abs. 4 BauGB wurde es erforderlich die Aufgabenstellungen Verkehrslärm im Plangebiet sowie Gewerbelärm aus dem Plangebiet für den Teilbereich erneut zu untersuchen und zu bewerten, für den die als unwirksam eingestuften Festsetzungen galten.

### **Gewerbelärm**

Die schalltechnische Untersuchung 2008 kam zu dem Ergebnis, dass von den vorhandenen Gewerbenutzungen südlich des geplanten Baugebietes keine unzumutbaren störenden Geräusche ausgehen. Auch zukünftig ist in diesem Bereich nicht mit unzumutbaren Lärmbelastungen zu rechnen, da die Schutzwürdigkeit der bereits vorhandenen umliegenden Wohnnutzungen bei der Planaufstellung zu berücksichtigen ist.

~~Um das innerhalb der angrenzenden Mischgebiete zulässige Wohnen sowie die Wohnbebauung südlich der Neckarsteinacher Straße vor Lärmimmissionen zu schützen, wurden im Bebauungsplan immissionswirksame Flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) festgesetzt. Hierdurch wird die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 für die geplanten Mischgebiete gewährleistet. Dadurch soll insbesondere für den Nachtzeitraum sichergestellt werden, dass vor allem im Außenbereich keine lärmintensiven Tätigkeiten durchgeführt werden können. Das An- und Abfahren von Parkplätzen ist in den Nachtstunden nur für eine verhältnismäßig geringe Anzahl von Fahrzeugen möglich.~~

Nach § 50 Satz 1 BImSchG sind Wohn- und Gewerbegebiete einander im Rahmen der Planung so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die Wohngebiete soweit als möglich vermieden werden (Trennungsgrundsatz). Im vorliegenden Planungsfall ist der Bereich nördlich der Bundesstraße für eine gewerbliche Nutzung besonders geeignet. Dies begründet sich sowohl in der Lagegunst an der stark befahrenen Neckarsteinacher Straße wie auch in den bereits vorhandenen gewerblichen Strukturen im direkten Umfeld.

~~Durch die Festsetzung des entsprechender IFSP soll gewährleistet werden, dass von den möglichen gewerblichen Nutzungen keine Immissionen ausgehen, die den schutzwürdigen Nutzungen innerhalb der angrenzenden Wohn- bzw. Mischgebiete billigerweise nicht mehr zugemutet werden können.~~

Das schalltechnische Gutachten zum ergänzenden Verfahren [schalltechnische Gutachten 2017] kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Anwendung der TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz („Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm“) vom 28. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503) zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) in Kraft getreten am 9. Juni 2017), die für Anlagen, die in ihren Anwendungsbereich fallen, immissionsrechtlich verbindliche Immissionsrichtwerte nennt, sichergestellt wird, dass in der Gesamtbelastung keine schädlichen Umwelteinwirkungen an den vorhandenen und planungsrechtlich zulässigen schutzwürdigen Nutzungen auftreten. Die Anwendung der TA Lärm im Genehmigungsverfahren sowie im Betrieb stellt aufgrund ihres Bezugs auf die Gesamtbelastung einen ausreichenden Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche dar. Auch verfolgt die Stadt Neckargemünd mit der vorliegenden Planung nicht das Ziel, besonders geräuschintensive oder geräuscharme Betriebe an diesem Standort anzusiedeln, so dass auch aus planerischer Sicht nicht die Notwendigkeit gegeben ist, die Zulässigkeit der Nutzungen durch die Festsetzung von Geräuschemissionskontingenten zu steuern. Andererseits gehen

von den im Gewerbegebiet des Bebauungsplans „Neckargemünd“ derzeit vorhandenen Nutzungen keine für ein Gewerbegebiet ungewöhnlich hohen Geräuschemissionen aus, die es durch den Bebauungsplan zu sichern gälte.

Da die Immissionsrichtwerte auf die Gesamtbelastung ausgerichtet sind, stellt die Anwendung der TA Lärm sicher, dass die vorhandenen und planungsrechtlich zulässigen schutzwürdigen Nutzungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche geschützt werden. Ein darüber hinausgehender Regelungsbedarf auf Ebene des Bebauungsplans ist unter Berücksichtigung der bereits vollständig erfolgten Entwicklung des Gewerbegebiets und der hier maßgeblichen TA Lärm aus fachlicher Sicht nicht gegeben. Die Festsetzung einer Geräuschkontingentierung ist entbehrlich.

## **Verkehrslärm**

### **Schienenverkehrslärm im Plangebiet**

Aufgrund der Befahrung der Eisenbahnstrecke Heidelberg – Eberbach mit Güterzügen ist die Schienenstrecke als untersuchungsrelevant einzustufen. Die schalltechnische Untersuchung 2008 kam zu dem Ergebnis, dass sich für den als Allgemeines Wohngebiet vorgesehenen Teil des Plangebietes keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 ergeben. Zu Überschreitungen kommt es lediglich in einem kleinen Bereich innerhalb der festgesetzten Gewerbe- und Mischgebiete im südöstlichen Bereich des Plangebietes. Für diesen Bereich wurden die Berechnungen im Zuge des ergänzenden Verfahrens erneut auf Basis der aktuellen Berechnungs- und Beurteilungsgrundlagen durchgeführt. Im Ergebnis zeigt das schalltechnische Gutachten 2017, dass in den untersuchungsrelevanten Gebieten (7: Gewerbegebiet und 9: Mischgebiet) am Tag die maßgeblichen Orientierungswerte sicher eingehalten werden, in der Nacht jedoch Überschreitungen der Orientierungswerte zu erwarten sind.

### **Straßenverkehrslärm im Plangebiet und Überlagerung Straßen- und Schienenverkehrslärm**

Hinsichtlich des Straßenverkehrslärms ist insbesondere die Vorbelastung durch die Neckarsteinacher Straße und die Auswirkungen der Planung auf die Verkehrsmengen des bestehenden Verkehrsnetzes planungsrelevant. Das planbedingte Zusatzverkehrsaufkommen und damit des zusätzlichen Lärms wurden prognostisch ermittelt.

Die schalltechnische Untersuchung 2008 kam zu dem Ergebnis, dass der einzige Bereich, der konkret von Straßen- und Schienenverkehrslärm betroffen ist, der südöstliche Bereich des Bebauungsplans, der direkt an die Bundesstraße angrenzt, ist. Für diesen Bereich schlug die schalltechnische Untersuchung 2008 eine Grundrissorientierung bzw. alternativ die Durchführung passiver Lärmschutzmaßnahmen vor, die auch in den Bebauungsplan umgesetzt wurden. Diese Festsetzungen wurden durch das Urteil des Verwaltungsgerichts Karlsruhe vom 30. Juni 2016 als unwirksam eingestuft. Daher wurde dieser Bereich in dem schalltechnischen Gutachten 2017 erneut betrachtet und bewertet. Dabei wurden die aufgrund der im Gewerbegebiet vorhandenen Einzelhandelsnutzungen zu erwartenden höheren Verkehrsmengen bei den Berechnungen berücksichtigt.

Bei einer freien Schallausbreitung im Untersuchungsraum wurden aufgrund des Straßenverkehrslärms am Tag (06:00-22:00 Uhr) Beurteilungspegel zwischen 58 dB(A) und 70 dB(A) ermittelt. Im Gewerbegebiet treten nächstgelegener zur Neckarsteinacher Straße die höchsten Pegel auf. In Abhängigkeit von der Berechnungshöhe wird der Orientierungswert von 65 dB(A) ab knapp der Hälfte des Gewerbegebiets eingehalten. Im Mischgebiet wird der maßgebliche Orientierungswert von 60 dB(A) nur am nördlichen Gebietsrand eingehalten. In der Nacht stellt sich die schalltechnische Situation kritischer dar. Im Untersuchungsraum ergeben sich Pegel

von 51 dB(A) bis zu 64 dB(A). Im Mischgebiet wird ohne Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung einer Bebauung im Gewerbegebiet im gesamten Gebiet der maßgebliche Orientierungswert von 50 dB(A) um bis zu 5 dB(A) überschritten. Auch im Gewerbegebiet ergibt sich für das gesamte Gebiet eine Überschreitung des maßgeblichen Orientierungswerts von 55 dB(A).

Am Tag entspricht die Überlagerung des Straßen- und Schienenverkehrslärms aufgrund der im Vergleich zum Straßenverkehr deutlich geringeren Pegel des Schienenverkehrslärms der Situation des Straßenverkehrslärms. Es treten Pegel zwischen 58 und 70 dB(A) auf. Für die Nacht ergeben sich Pegel zwischen 53 und 65 dB(A). Der Straßenverkehrslärm ist weiterhin pegelbestimmend, durch die Überlagerung des Schienenverkehrslärms ergibt sich eine Erhöhung von 1 bis 2 dB.

Aufgrund der festgestellten Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte wurde ein Schallschutzkonzept erarbeitet. Dabei wurden folgende Maßnahmen geprüft:

- Maßnahmen an der Quelle
- Einhalten von Mindestabständen (Trennung der Nutzungen)
- Differenzierte Baugebietsausweisungen (Nutzungsgliederung)
- Aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwälle und/oder Lärmschutzwände)
- Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen (Grundrissorientierung, 2. Fassade, geschlossene Laubengänge, Winterloggien o.ä., passive Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile und Einbau von technischen Lüftungseinrichtungen in Schlaf- und Kinderzimmern))

Da Maßnahmen an der Schallquelle nicht im Zuge der Bauleitplanung durchsetzbar sind, finden sie bei der Erarbeitung des Schallschutzkonzepts auf Ebene des Bebauungsplans keine Berücksichtigung. Das Einhalten eines Mindestabstandes stellt in der vorliegenden Planungssituation kein geeignetes Mittel zur Konfliktbewältigung dar, da die vorhandene Fläche nicht ausreichend ist, um eine Einhaltung der Orientierungswerte zu erreichen. Soweit möglich, wurde bei der Planung eine Nutzungsgliederung durch Staffelung von Gewerbegebiet über Mischgebiet zu allgemeinen Wohngebieten berücksichtigt. Die Neckarsteinacher Straße weist in Kleingemünd Verkehrsmengen bis ca. 25.000 KFZ/d auf. Diese erheblichen Verkehrsmengen führen zu Lärmbelastungen im Nahbereich der Bundesstraße von Mittelungspegeln teilweise über 70 dB(A). Aufgrund dieser im Bereich der Gesundheitsgefährdung liegenden Vorbelastung kommt im Bereich der Neckarsteinacher Straße eine Ausweisung für Baugebiete mit Wohnnutzung nicht in Betracht. Eventuelle Wohnnutzungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO werden innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete nicht ausgeschlossen, da die Option besteht durch entsprechende Anordnung von Baukörpern, geschlossenen Wandscheiben, Abrücken der Wohnnutzung von der Bundesstraße etc. noch hinnehmbare Lärmbelastungen zu erreichen.

Aufgrund der erheblichen Vorbelastung wurde im Rahmen der Konzepterstellung geprüft, ob innerhalb des Plangebietes aktive Schallschutzmaßnahmen zur Reduzierung des Verkehrslärms entlang der Bundesstraße sinnvollerweise errichtet werden können. Die Errichtung einer Lärmschutzwand bzw. eines Lärmschutzwalls würde dazu führen, dass der Charakter der bisherigen Ortsdurchfahrt grundlegend zugunsten einer reinen Verkehrsstraße verändert würde. Dies würde besonders zu Lasten der bereits vorhandenen südlich der Bundesstraße vorhandenen Wohnbebauung gehen, da mit diesem Charakter auch eine Erhöhung der Fahrgeschwindigkeiten zu erwarten wäre. Auch stellt dieser Straßenabschnitt den Ortseingangsbereich dar,



der für das Erscheinungsbild des Ortsteils eine herausgehobene Bedeutung hat. Die Fläche entlang der stark frequentierten Straße weist hingegen Potenziale für gewerbliche Nutzungen auf, die auf entsprechende Verkehrsmengen angewiesen sind. Daher wurde entlang der Bundesstraße ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Um den Belangen des Lärmschutzes zu entsprechen, werden für die Gebiete Gewerbegebiet Nutzungsschablone 7 und Mischgebiet Nutzungsschablone 9 eine Grundrissorientierung bzw. alternativ passive Lärmschutzmaßnahmen nach Vorgaben der DIN 4109 in Form von Lärmpegelbereichen festgesetzt. Die Lärmpegelbereiche sind im Planteil B flächenhaft dargestellt. Es sind die Lärmpegelbereiche III bis V zu berücksichtigen. Soweit im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen, können die Anforderungen entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden. Zusätzlich sind in schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden, fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder bauliche Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung sicherstellen.

Bei der Planung sind nach allgemeiner Rechtsauffassung auch die Außenwohnbereiche zu berücksichtigen. Bei einer diesbezüglichen Bewertung ist zu berücksichtigen, dass im östlichen Gebietsteil die Ausweisung eines Gewerbegebiets und eines Mischgebiets vorgesehen ist. Im Gewerbegebiet, das selbst über ein erhebliches Störpotential verfügt und Wohnungen nur für einen bestimmten Personenkreis ausnahmsweise zulässt, ist der Schutz von Außenwohnbereichen von untergeordneter Bedeutung. Hinsichtlich des Mischgebietes MI 9 ist festzustellen, dass bei Bebauung des Gebietes auch Bereiche/Fassadenseiten vorhanden sein werden, an denen am Tag der maßgebliche Orientierungswert eingehalten wird und eine ausreichende Qualität für Außenwohnbereiche erreicht wird. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Schutzwürdigkeit der Außenwohnbereiche im Wesentlichen auf die üblichen Nutzungszeiten am Tag beschränkt.

## **Zunahme des Verkehrslärms an bestehenden schutzwürdigen Nutzungen**

### Neckarsteinacher Straße

Im Bereich der Neckarsteinacher Straße können planbedingte Erhöhungen der Straßenverkehrslärmimmissionen nicht festgestellt werden. Die dortige Bundesstraße hat die Funktion, überörtliche Verkehrsverbindungen herzustellen. Rechnerische Mehrbelastungen, die sich durch jegliche Neuansiedlung entlang der B 37 ergeben können, können nicht als „planbedingt“ eingestuft werden. Gleichwohl wurde in der schalltechnischen Untersuchung 2008 überprüft, inwiefern hier mit einer Immissionszunahme zu rechnen ist. Dabei wurde festgestellt, dass an den am stärksten betroffenen straßenzugewandten Fassaden mit einer Zunahme von maximal 0,1 dB(A) bis 0,6 dB(A) zu rechnen ist, mithin deutlich unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle bezogen auf einen rechnerisch ermittelten Dauerschallpegel von 1 dB(A) bis 2 dB(A).

Die Zumutbarkeit von solch geringen zusätzlichen Lärmimmissionen hängt allerdings maßgeblich von der jeweiligen Vorbelastung ab. Ab einem äquivalenten Dauerschallpegel von 70 dB(A) können Gesundheitsgefährdungen bzw. –beeinträchtigungen nicht mehr ausgeschlossen werden, so dass hier abwägend zu prüfen ist, ob Erhöhungen überhaupt hingenommen werden können.

Südlich der Bundesstraße können aktive Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der vielen Grundstückszufahrten nicht sinnvoll angeordnet werden. Eine mit vielen Öffnungen versehene aktive Lärmschutzmaßnahme gewährleistet nicht die erforderlichen Schutzwirkungen.

Ein angemessenes Wohnen innerhalb der Gebäude entlang der Neckarsteinacher Straße kann nur gewährleistet werden, wenn hinreichender passiver Lärmschutz besteht, da aktive Lärmschutzmaßnahmen wie zuvor dargestellt aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ausscheiden.

Ergebnisse von Lärminderungsplanungen für die B-37 liegen bislang nicht vor.

Im Falle von im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen ermittelten Überschreitungen von Mittelungspegeln von 70/60 dB(A) tags/nachts werden den betroffenen Eigentümern gemäß Beschluß des Gemeinderates vom 11.12.2008 im Wirkungsbereich der Neckarsteinacher Straße passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden angeboten.

In dem Bereich zwischen der Einmündung Saarstraße/B-37 und dem Kreisverkehrsplatz werden die Verkehrsmengen durch die Planung geringfügig reduziert, so dass es hier zu keinen planbedingten maßgeblichen Verschlechterungen der Verkehrsimmissionssituation kommt.

### Saarstraße

Durch die Ausweisung des Baugebietes wird entsprechend den Ausführungen des Verkehrsgutachtens die Saarstraße durch Verkehr mehr belastet. Demnach erhöht sich die Verkehrsbelastung auf der Saarstraße um bis zu 700 KFZ/d. Für das südliche Teilstück der Saarstraße im Einmündungsbereich der B-37 wird eine Verkehrsbelastung von ca. 2.800 KFZ/d prognostiziert.

Im Bereich der Saarstraße südlich der geplanten Einmündung der Planstraße A ergeben sich bei der dortigen Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet Überschreitungen der DIN 18005 um bis zu 4 dB(A). Dies betrifft entsprechend den Lärmisophonenkarten des Gutachtens im Regelfall nur die der Saarstraße zugewandten Fassaden. An den straßenabgewandten Fassaden und den dort gelegenen Freiräumen können die Orientierungswerte weitestgehend eingehalten werden. Betroffen sind hier nur einige wenige Fassaden weniger Gebäude, so dass die mit der Verkehrszunahme verbundenen zusätzlichen Lärmimmissionen im Rahmen der Abwägung als noch zumutbar betrachtet werden.

### **Neubau der Planstraße A**

Die schalltechnische Untersuchung 2008 zeigt, dass die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung an den untersuchungsrelevanten vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen deutlich unterschritten werden. Es werden keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

### **Neckarschifffahrt**

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde auf Lärmbelastungen durch die Neckarschifffahrt hingewiesen. Die Lärmimmissionen der Neckarschifffahrt wurden aufgrund der allgemein als gering bekannten Störwirkung, der deutlich größeren Entfernung zum Plangebiet als der Bahnstrecke zu dem Baugebiet und der über 10 m tieferen Lage der Schallquelle gegenüber der Bahnlinie, auch bei gegebenenfalls tieffrequenten Geräuschen der Schiffsmotoren, nicht gesondert berücksichtigt. In einer schalltechnischen Untersuchung werden üblicherweise nur die maßgeblichen Geräuscherzeuger untersucht, die auch relevante Auswirkungen auf die örtliche Lärmsituation aufweisen. Der Lärm der Schifffahrt hat gegenüber den anderen Lärmquellen keine Relevanz.

### **Luftschadstoffimmissionen**

Aufgrund der hohen Verkehrsmengen auf der Neckarsteinacher Straße ist in diesem Bereich mit erhöhten KFZ-bedingten Schadstoffen, wie Stickstoffdioxid, Ruß oder Benzol zu rechnen.

Hinweise auf Überschreitungen der Vorgaben der 22. BImSchV und der 33. BImSchV liegen nicht vor und wurden im Rahmen der Beteiligungsverfahren von den betroffenen Fachbehörden auch nicht vorgetragen.

Durch Realisierung der Planung werden in Bezug auf den Teilaspekt Luftschadstoffe keine zusätzlichen erheblichen schädlichen Umwelteinwirkungen ausgelöst. Die durch die Planung im Einzelfall verursachte Verschlechterung der Situation, insbesondere durch den zusätzlichen KFZ-Verkehr konzentriert sich dabei auf den unmittelbar trassennahen Bereich der Neckarsteinacher Strasse.

## **5 ALTLASTEN**

Altlasten sind nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Die vom Ingenieurbüro Dr. Behnisch durchgeführte Bodenerkundung ergab augenscheinlich keine Anzeichen für eine vorliegende Kontamination des Bodens.

## **6 BODENORDNENDE MAßNAHMEN**

Zur Realisierung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Der Bebauungsplan gilt als Grundlage zur Durchführung einer Baulandumlegung im Sinne der §§ 45-84 Baugesetzbuch (BauGB). Grundsätzlich können die in der Planzeichnung vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen als Anhalt bei der Neuparzellierung der Bauflächen dienen.

## **7 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **7.1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA2**

Die in der Planzeichnung mit WA gekennzeichneten Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Kleingemünd“ werden als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Dabei wurden insgesamt die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „*Gartenbaubetriebe*“ und „*Tankstellen*“ ausgeschlossen.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes erfolgt aus dem Grund, dass die künftigen Bauflächen entsprechend der Zielsetzung der Planung überwiegend dem Familienwohnen dienen sollen. Demzufolge sind die ausgeschlossenen Nutzungen aufgrund des zu erwartenden Flächenbedarfs, der zu erwartenden Verkehrserzeugung und den damit zum Teil einhergehenden Emissionen als unvereinbar mit der Zielsetzung der Wohnumfeldverträglichkeit sowie dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme anzusehen. Neben der Wohnnutzung sollen sich innerhalb des Baugebietes aber auch sonstige ergänzende, wohnverträgliche Nutzungen gem. den Bestimmungen des § 4 Abs. 1 BauNVO ansiedeln können, um eine Nutzungsvielfalt innerhalb des Gebietes anzustreben und durch die Bereitstellung von wohnverträglichen Gewerbebetrieben, Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen auch Verkehr vermieden werden kann.



### **7.1.2 Gemischte Bauflächen MI**

Weiterhin werden im Bebauungsplan Mischgebiete gem. § 6 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

Gartenbaubetriebe,

Tankstellen,

sonstige Gewerbebetriebe, soweit es sich um Betriebe mit ausschließlich oder überwiegenden Sexdarbietungen, Sexshops mit Darbietungen, Bordelle und Einrichtungen handelt, deren Zweck auf die Darstellung oder auf die Durchführung von Handlungen mit überwiegend sexuellem Charakter gerichtet ist,

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete sind KFZ-Waschanlagen sowie SB-Autowaschanlagen (SB Fahrzeug-Pflegeanlagen) nicht zulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind auf Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 31 BauGB nicht zulässig.

Die Mischgebiete dienen der Unterbringung nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe sowie der Wohnnutzung. Sie stellen im vorliegenden Bebauungsplan eine Abstufung des Störgrades der anschließenden (eingeschränkten) Gewerbegebiete zu den nördlich gelegenen Allgemeinen Wohngebieten. Vorrangig sollen in den Misch- und Gewerbegebieten jedoch die vorhandenen gewerblichen Strukturen räumlich weiter entwickelt werden. Der Ausschluss von Nutzungen erfolgte im Wesentlichen, um Nutzungen, die aufgrund ihrer Verkehrserzeugung und der erforderlichen Flächengröße (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Waschanlagen) sowie sozialer Gründe (Vergnügungsstätten, Betriebe mit überwiegendem sexuellen Charakter) als unvereinbar mit dem angestrebten Gebietscharakter angesehen werden.

### **7.1.3 Gewerbegebiet GE**

Die festgesetzten Gewerbegebiete dienen im Grundsatz der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben gemäß § 8 BauNVO.

Ausnahmsweise können im Baugebiet GE Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal zugelassen werden, da hierdurch der angestrebte Gebietscharakter nicht beeinträchtigt wird und für verschiedene Gewerbearten die ununterbrochene Anwesenheit von Bereitschafts- bzw. Aufsichtspersonal unerlässlich ist.

Dagegen sind Anlagen und Betriebe innerhalb des Gewerbegebietes nicht zulässig, die als sonstige Gewerbebetriebe, soweit es sich um Betriebe mit ausschließlich oder überwiegenden Sexdarbietungen, Sexshops mit Darbietungen, Bordelle und Einrichtungen handelt, deren Zweck auf die Darstellung oder auf die Durchführung von Handlungen mit überwiegend sexuellem Charakter gerichtet ist, handelt ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten (z.B. Spielhallen und Diskotheken) werden neben eigenständigen Wohngebäuden ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Weiterhin sind innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete analog zu den Mischgebieten KFZ-Waschanlagen sowie SB-Autowaschanlagen (SB Fahrzeug-Pflegeanlagen) nicht zulässig.

Der Ausschluss der Nutzungen, die auch nicht ausnahmsweise zulässig sind, erfolgt überwiegend aus dem Grund, dass diese Nutzungen als unvereinbar mit dem Charakter der angrenzenden, überwiegend dem Familienwohnen dienenden Bereiche angesehen werden.

Tankstellen und Waschanlagen werden aufgrund der verkehrserzeugenden Wirkung ausgeschlossen.

~~Die räumliche Nähe zu schutzwürdigen Nutzungen innerhalb angrenzender Wohn- und Mischgebiete erfordert die Steuerung des Immissionsverhaltens von Betrieben durch immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP). Durch die Aufnahme der IFSP soll dem jeweiligen Vorhabenträger die Entscheidung überlassen werden, mit welchen Mitteln er eine Überschreitung seines Kontingents verhindert.~~

#### **7.1.4 Fläche für Gemeinbedarf – Kindergarten/Kindertagesstätte**

Neben diesen Gebietsarten wird eine Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen, die die Realisierung eines Kindergartens bzw. einer Kindertagesstätte mit den dazugehörigen Nebenanlagen ermöglicht. Diese Maßnahme begründet sich in der Bestimmung des Plangebietes als Baugrund für junge Familien, die einen Anstieg des Bedarfs an Betreuungsplätzen für Kleinkinder erwarten lässt.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **7.2.1 Allgemeine Wohngebiete**

Die städtebauliche Zielvorstellung ist ein Baugebiet, das entsprechend seiner Lage am nord-östlichen Ortsrand im Anschluss an die bestehende Bebauung durch eine relativ aufgelockerte, kleinstädtische Bebauung charakterisiert sein wird.

Die Festsetzung der Obergrenze der Grundflächenzahl erfolgt in Abhängigkeit der angestrebten Dichte in den verschiedenen Strukturbereichen differenziert, darüber hinaus wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude auf höchstens 2 begrenzt.

Innerhalb des Bereichs der Nutzungsschablone 1 soll ein Übergang zu der bestehenden Bebauung geschaffen werden und im Sinne einer besseren landschaftlichen Einbindung dieses am stärksten exponierten Bereiches eine verhältnismäßig aufgelockerte Struktur entstehen. In diesem Bereich sind daher ausschließlich Einzelhäuser zulässig, die mit einer GRZ von 0,3, bzw. einer GFZ von 0,5 die Obergrenzen der BauNVO für Wohnbauflächen deutlich unterschreiten.

Im Bereich der Nutzungsschablone 2 sollen Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein. Da im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie im Sinne einer besseren Vermarktbarkeit relativ kleine Grundstücksgrößen angestrebt werden, ist hier eine Grundflächenzahl von 0,4 entsprechend der Obergrenze der BauNVO angemessen. Auch für diesen Bereich gilt eine Überschreitungsmöglichkeit der GRZ durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,1

Bei der Errichtung von Doppelhaushälften auf vergleichsweise kleinen Grundstücken (Grundstücksgröße < 320 qm) und bei gewerblichen Nutzungen ist vor allem im Sinne einer ausreichenden baulichen Nutzbarkeit und zur Ermöglichung der Bereithaltung erforderlicher Stellplätze eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 0,6 zulässig.

#### **7.2.2 Gemischte und gewerbliche Bauflächen**

Die Nutzungen innerhalb der Misch- und insbesondere innerhalb der Gewerbegebiete können unter Umständen erheblich flächenintensiv sein. Daher wurden die Festsetzungen für diese

Bereiche so gewählt, dass eine Nutzbarkeit der Flächen im Sinne der städtebaulichen Vorstellungen ermöglicht wird. Sie orientieren sich an den Bestimmungen der BauNVO.

Zudem wird über diese Festsetzung die Bodenversiegelung auf ein notwendiges Maß beschränkt, das daneben dem schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung trägt. Die Zusatzregelung zur möglichen Überschreitung der festgesetzten GRZ in den Mischgebieten um bis zu 0,2 im Fall von Mehrfamilienhäusern oder gewerblichen Nutzungen resultiert aus dem damit verbundenen erhöhten Stellplatzbedarf.

Die Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) werden im Fall der gemischten Bauflächen differenziert festgesetzt. Dies begründet sich vor allem daraus, dass innerhalb einzelner Bereiche im Übergang zur bestehenden Bebauung entlang der Saarstraße bzw. den Bereichen der Langwiesenäcker eher kompaktere Kubaturen errichtet werden sollen, die den Bauformen der Umgebung entsprechen. Auf diese Weise und über die Regelung der Höhe der baulichen Anlagen (vgl. 5.2.3) soll ein gestaffelter Übergang zum Quartierszentrum geschaffen werden.

### **7.2.3 Bauweise und Höhe baulicher Anlagen**

Neben den grundlegenden Bestimmungen des Maßes der baulichen Nutzung werden Regelungen zur Bauweise sowie zur Höhe baulicher Anlagen aufgenommen. Diese dienen in erster Linie der Realisierung des Baugebietes in ortsüblicher Weise. Die umgebende bestehende Bebauung ist im Wesentlichen durch die offene Bauweise gekennzeichnet. Diese soll auch im vorliegenden Plangebiet realisiert werden.

Um den Anforderungen hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu entsprechen, sind auch kompakte, flächenschonende Bauweisen wie Reihenhäuser oder in geringem Umfang Geschoßwohnungsbau im Baugebiet vorgesehen. Dies entspricht auch den rechtlichen Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB wonach die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparendes Bauens bei der Planerstellung besonders zu berücksichtigen sind.

Auch die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen dient hauptsächlich der Einbindung der künftigen Baukörper in die sowohl bauliche als auch landschaftliche Umgebung. Die hohe landschaftliche Exposition und die damit verbundene starke Einsehbarkeit des Baugebietes in Verbindung mit der auch touristischen Bedeutung des Landschaftsbildes im Neckartal erfordert diesbezüglich die Beschränkung der individuellen Baufreiheit.

Die festgesetzten Höhen orientieren sich dabei an der in der Umgebung vorhandenen Bebauung. In der Regel erlauben die Höhenfestsetzungen eine zweigeschossige Bebauung; im Zentrum des Baugebietes wird z.T. eine dreigeschossige Bebauung zugelassen, um diesen Bereich auch durch eine erhöhte Dichte zu akzentuieren.

Ergänzend werden in den Bebauungsplan Regelungen zur Höhenlage der Gebäude aufgenommen. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass die Gebäude innerhalb eines Straßenzuges hinsichtlich ihrer Lage zur Straße nicht allzu sehr differieren und ein möglichst homogener Straßenzug entsteht. Größere Auffüllungen bzw. Abgrabungen haben in der Vergangenheit auch zusätzlich zu Spannungen innerhalb der Nachbarschaften geführt und sollen daher durch Festsetzungen eindeutig geregelt werden.

## **7.3 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen**

Der Bebauungsplan regelt vor allem die Anordnung dieser genannten Anlagen auf dem Baugrundstück. So sind Garagen und Carports nur bis zu einer Bautiefe von 18m auf den Grund-

stücken zulässig, um überlange Zufahrten zu vermeiden und die erforderliche Flächenversiegelung auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Weiterhin wird das Verbleiben eines 5,00m tiefen Stauraumes vor den Garagen festgesetzt, um der Tatsache Rechnung zu tragen, dass inzwischen häufig mindestens 2 Pkws je Familie vorhanden sind, die zur Vermeidung verkehrlicher Probleme im öffentlichen Straßenraum auf den privaten Grundstücken Platz finden sollen.

In bestimmten Ausnahmefällen kann von dieser Vorgabe abgesehen werden.

Die rückwärtigen Grünflächen dienen neben der Freizeitgestaltung der Eigentümer in besonderem Maß auch der Durchgrünung des Baugebiets. Um zu vermeiden, dass diese zu stark mit baulichen Anlagen belastet werden, sind Nebenanlagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmen sind bis zu einer versiegelten Gesamtfläche von max. 30 m<sup>2</sup> für untergeordnete Nebenanlagen wie beispielsweise Gartenhäuschen und Mülltonnenstandplätze erlaubt.

#### **7.4 Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten**

Die Festsetzung zur Begrenzung der Wohneinheiten pro Wohngebäude innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und 2 entspricht dem kommunalpolitischen Planungswillen, die Entwicklung eines Wohngebietes für das „Familienwohnen“ sicherzustellen. Durch die Festsetzung zur Begrenzung der Wohneinheiten soll dieser Gebietscharakter gewährleistet werden.

Sie verhindert darüber hinaus vor allem jedoch auch einen überdimensionalen Anstieg der Verkehrsbelastung sowohl im Gebiet selbst, als auch auf den entsprechenden Zufahrtswegen, besonders der überwiegend durch Wohngebiete führenden Saarstraße.

Auch wird so das Maß der Flächenversiegelung für erforderliche Stellplätze auf Privatgrundstücken begrenzt.

#### **7.5 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden innerhalb des Plangebietes ausschließlich über die Festlegung von Baufenstern geregelt, die mit Baugrenzen begrenzt werden.

Sie weisen in den allgemeinen Wohngebieten eine Regeltiefe von 15 m auf den Südgrundstücken auf. Auf den Nordgrundstücken ermöglichen sie mit einer Tiefe von 17 m eine flexiblere Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück, und damit eine teilweise Ausrichtung der Freizeitebenen nach Süden. Die Begrenzung von GRZ und GFZ, gemeinsam mit der Begrenzung der Gebäudehöhen verhindert die Errichtung überdimensionaler Baukörper auf diesen Grundstücken.

In den Mischgebietsflächen im Westen des Plangebietes werden ebenfalls mit Regeltiefen von 15 bzw. 17 m Baumöglichkeiten geschaffen, die denen der angrenzenden Baugebiete sowie der neuen Wohnbauflächen gleichen. Die Mischgebiete im Osten erhalten mit einer Bautiefe von 20 m eine höhere Flexibilität, mit der die entsprechend den städtebaulichen Vorstellungen stärker gewerblich geprägten Flächen eine größere bauliche Flexibilität erhalten sollen und zudem einem voraussichtlich höheren Stellplatzbedarf Rechnung getragen wird.

Aus vergleichbaren Erwägungen werden die Festlegungen der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Gewerbegebiete begründet.

#### **7.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

## **Straßenverkehrsflächen**

Im Bebauungsplan werden die der internen Erschließung dienenden Straßenverkehrsflächen in einer Breite 9,50 m für Haupterschließungsstraßen, 9,00 m (Planstraße C), bzw. 7,00 m (Planstraße D) für Wohnsammelstraßen, sowie 5,50 m für Wohnanliegerstraßen festgesetzt. Untergeordnete Wohnwege werden in einer Breite von 4,00 m (Planstraße G) bis 3,50 m (Planstraße F) vorgesehen, je nach Anzahl der erschlossenen Baugrundstücke. Ergänzend werden entlang der Planstraßen A und C Parkstreifen, sowie Verkehrsbegleitgrün festgesetzt.

Die Festsetzung der Haupterschließungsstraßen in einer Breite von 9,5 m bzw. 9,00 m dient einer störungsfreien Befahrbarkeit derjenigen Strecken, die einerseits insgesamt höher belastet sein werden und in denen zudem von häufigeren Begegnungsfällen zwischen motorisiertem und nichtmotorisiertem Individualverkehr sowie Schwerlastverkehr (Busse, Zulieferer) auszugehen ist.

Die Einengung des Verkehrsraumes in den Wohnanliegerstraßen und Wohnwegen dient hauptsächlich der Reduktion der gefahrenen Geschwindigkeiten und somit der Sicherheit innerhalb der Wohngebiete und der Wohnumfeldqualität. Zudem spiegeln sich auch hier der Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden, sowie der Wille zur Minimierung der Flächenversiegelung wider.

Die Befahrbarkeit für Müll- und Rettungsfahrzeuge ist innerhalb des gesamten Plangebietes gewährleistet.

Die Festsetzung von Parkstreifen entlang der Haupterschließungsstraßen tragen vor allem der Tatsache Rechnung, dass hier aufgrund der vorgesehenen Ansiedlung gemischter Nutzungen für den zu erwartenden Besucherverkehr Kurzzeitplätze vorgehalten werden sollen, die den fließenden Verkehr nicht behindern.

## **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Die Fuß- und Radwege sowie der Quartiersplatz werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Sie sind zur Verminderung der Bodenversiegelung und somit zur Reduzierung der schädlichen Auswirkungen der Planung in weiten Teilen in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

## **7.7 Weitere Flächenfestsetzungen**

### **7.7.1 Öffentliche Grünflächen ÖG**

#### **Grünflächen zur innergebietlichen und randlichen Eingrünung**

Die innergebietlichen und randlichen öffentlichen Grünflächen dienen hauptsächlich der Schaffung innergebietlicher Lebensräume als Ersatz der entfallenden Flächen, sowie deren Vernetzung mit den außergebietlichen Lebensräumen im Osten des Plangebietes.

Darüber hinaus dienen sie auch der Abschirmung der künftigen Bauflächen von den offenen Landschaftsstrukturen, so dass auch hier Störungen minimiert werden. Daraus resultieren die Vorgaben für eine verhältnismäßig dichte und hohe Bepflanzung der Bereiche.

Neben der ökologischen Funktion dienen die Grünflächen auch der Wohnqualität innerhalb des Gebietes. Die Grünflächen gliedern das Gebiet zusätzlich und ermöglichen die Führung von Fußwegen, die auch der Naherholung dienen können. Die Führung der Fußwege innerhalb der Grünflächen wurde planungsrechtlich nicht als eigenständige Verkehrsanlagen festgesetzt,

sondern sollen erst in Verbindung mit der konkreten Freiflächenplanung für die Grünflächen konkret festgelegt werden.

### **Spielplätze**

Innerhalb des Plangebietes sind 2 Kinderspielplätze vorgesehen. Während ein Spielplatz in direkter Nachbarschaft zum Kindergarten/Kindertagesstätte angeordnet wird, liegt der 2. etwas kleinere Spielplatz im Nordwesten des Gebietes um auch im Norden des Gebietes Kleinkinderspielmöglichkeiten anbieten zu können.

Mindestens die Hälfte der Fläche, insbesondere der Randbereiche ist mit standortgerechten Gehölzen entsprechend der Pflanzlisten zu begrünen. Diese Festsetzung entspricht der Forderung des Grünordnungsplanes nach einer weitgehend naturnahen Gestaltung der Bereiche und der Einbeziehung auch der Kinderspielplätze in die ökologisch wirksamen Grünstrukturen des Plangebietes. Auf die Verwendung dornenfreier, ungiftiger Pflanzen ist im Sinne des Kinderschutzes zu achten.

### **7.7.2 Gemeinbedarfsfläche –Kindergarten/Kindertagesstätte**

In zentraler Lage des Gebietes wird eine Fläche für einen Kindergarten bzw. eine Kindertagesstätte ausgewiesen. Dadurch soll in der fußläufiger Entfernung innerhalb des Neubaugebietes auch optimale Kinderbetreuungsangebote geschaffen werden.

## **7.8 Festsetzungen zur Grundstücksgestaltung**

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen hinsichtlich Pflanzmaßnahmen auf privaten Baugrundstücken auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffen. Diese Festsetzungen sollen eine Mindestbegrünung des Baugebietes vorzugsweise bestehend aus einheimischen standortgerechten Gehölzen gewährleisten. Gerade aufgrund der umgebenden Streuobstbestände und der gut einsehbaren Hanglage erscheint dieses Planungsziel städtebaulich legitim. Die in den Pflanzlisten aufgeführten Arten beziehen sich sowohl auf den öffentlichen wie privaten Raum. Alternativ zu den in den Einwendungen genannten Arten besteht beispielsweise die Möglichkeit weniger hohe Obstbäume anzupflanzen, die aufgrund ihrer geringen Höhe die Solarnutzung nicht beeinflussen. Auch sind die erforderlichen Abstände nach Nachbarrecht im Regelfall ohne besondere Probleme einzuhalten.

Um insbesondere auch den Belangen bei verdichteten Bauweisen auf kleinen Baugrundstücken wie beispielsweise schmalen Reihenhausgrundstücken zu entsprechen, wurde in die Festsetzungen aufgenommen, dass alternativ statt einem Baum auch 4 einheimische Sträucher angepflanzt werden können. Die hiermit verbundenen Auswirkungen auf die Grundstücksnutzung, die Herstellungskosten und der damit verbundene Pflegeaufwand erscheinen vertretbar und hinsichtlich der Lage des Gebietes und der städtebaulichen Intention ein durchgrüntes Baugebiet in gut einsehbarer Hanglage zu erhalten auch gerechtfertigt.

## **8 VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

Die Ausweisung des Baugebietes dient vorrangig dazu, bauwilligen Bürgern Eigentum zu ermöglichen. Dadurch soll in Kleingemünd die Möglichkeit geschaffen werden, im Rahmen der individuellen Möglichkeiten Eigentum bilden zu können. Daher werden innerhalb der Planung auch unterschiedliche Strukturbereiche mit relativ großen Grundstücken für freistehende Einzelhausbebauung bis zu relativ kleinen Reihenhausgrundstücken vorgesehen. Die Ansiedlung

von besonderen Wohnformen wie beispielsweise das Senioren- oder Mehrgenerationenwohnen ist explizit seitens der Stadt gewünscht.

Die Grundstücke sollen entsprechend der kommunalen Zielsetzung sowohl an Bürger der Stadt Neckargemünd veräußert werden, jedoch auch zusätzlich Bedarf aus dem Umland decken. Aufgrund der räumlichen Nähe zu Heidelberg und seiner landschaftlich reizvollen Lage ist Neckargemünd als bevorzugter Wohnstandort zu qualifizieren.

So können Bündelungseffekte erzielt werden, indem die günstig erschließbaren und auch mittels des ÖPNV leicht erreichbaren Flächen in Kleingemünd für Wohnbebauung zur Verfügung gestellt, und andernorts Flächen vor weiterer Inanspruchnahme bewahrt werden.

Voraussichtlich ist innerhalb der Bauflächen des Plangebietes mit zusätzlichen Einwohnern in einer Höhe von rund 650 Personen zu rechnen.

Bei einer solch raschen und starken Zunahme der Einwohnerzahlen, wie sie hier zu erwarten ist, sind soziale Probleme grundsätzlich nicht auszuschließen. Problematisch wird ein solches Vorhaben hauptsächlich dann, wenn ein starker Zuzug von außerhalb erfolgt und die künftigen Bewohner auch weiterhin eine starke Bindung nach außen haben – z.B. über den Arbeitsplatz oder bestehende soziale Verflechtungen. Dann ist die Gefahr gegeben, dass sich hier eine reine so genannte „Schlafstadt“ ohne Bindung an den restlichen Ort entwickelt und lange braucht, bis sie nicht mehr als Fremdkörper wahrgenommen wird.

Um dieser Gefahr zu begegnen, wird unter anderem das Quartierszentrum geschaffen, welches nicht zuletzt auch der Begegnung zwischen Alt- und Neubürgern dient.

Darüber hinaus soll das Baugebiet vor allem junge Familien ansprechen, die aufgrund der Nutzung örtlicher Betreuungs- und Bildungseinrichtungen häufig schnelle Kontakte innerhalb des neuen Wohnortes knüpfen. Somit sollen sich die Integrationsprobleme auf einen maximal sehr kurzen Zeitraum beschränken.

Aufgrund der geplanten Ausdehnung des Angebotes an kleineren Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten können auch die jetzigen Bewohner Kleingemünds Vorteile aus der Realisierung ziehen, ebenso von der geplanten Neueinrichtung einer Kindertagesstätte, die das Betreuungsangebot für Kinder im Vorschulalter erhöht.

Für zahlreiche Einrichtungen Neckargemünds selbst ergibt sich der Vorteil eines häufig höheren Auslastungsgrades. Dies gilt vor allem bezüglich der Kultur- Bildungs- und Freizeiteinrichtungen. Aber auch Handel, Dienstleistung und Gastronomie können von den Neubürgern profitieren.

Die Errichtung von seniorengerechten Wohnformen hat den Vorteil, dass die Bürger, bei denen das Interesse oder die Notwendigkeit besteht, in eine solche Einrichtung umzusiedeln, vor Ort die Möglichkeit dazu erhalten. So können häufig trotz eines Wohnungswechsels die sozialen Bindungen am Ort aufrechterhalten werden.

Temporäre nachteilige Auswirkungen in Form von Baulärm, Staub etc. sind vor allem während der Bauphase in den angrenzenden Gebieten zu erwarten.

Auch erfahren insbesondere die direkten Angrenzer zum Plangebiet den subjektiven Nachteil, nicht länger in Ortsrandlage sondern verhältnismäßig zentral zu leben. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die besondere Lage eines Hauses zum Außenbereich hin mit "Blick in die freie Natur" nach geltender Rechtsmeinung im Regelfall lediglich einen Lagevorteil darstellt, „aus dem sich kein Schutz vor einer Verschlechterung der freien Aussicht oder vor Einsichtsmöglichkeiten von später genehmigten Gebäuden herleiten lässt.“<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> So z.B. Urteil vom OVG Saarlouis 7.11.2006 AZ 2 W 13/06

Um diesen Nachteilen, soweit im Rahmen der Abwägung mit den sonstigen zu berücksichtigenden städtebaulichen Belangen vereinbar, zu entsprechen, wurden die Dichtewerte und baulichen Maße sowie die überbaubaren Grundstücksflächen dem angrenzenden Bestand angepasst und störende Nutzungen ausgeschlossen.

In diesem Zusammenhang bleibt festzustellen, dass die Entwicklung des Baugebietes aufgrund der seit langem bestehenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes für die Anlieger absehbar war. Insofern konnte nicht von einer Unveränderlichkeit der Ortsrandsituation seitens der angrenzenden Eigentümer entlang der Saarstraße ausgegangen werden.

Nach Realisierung der Bebauung wird auf den Zufahrtsstraßen in das Plangebiet, hauptsächlich der Neckarsteinacher Straße sowie der Saarstraße der motorisierte Individualverkehr zunehmen. Beide Straßen befinden sich jedoch in einem Ausbauzustand, der diese Mengen aufnehmen kann. Entsprechende gutachterliche Aussagen liegen vor. Auf die mit der Planung verbundenen Emissionen wird an anderer Stelle in der Begründung eingegangen.

Die tendenziell empfindlichere Wohnbebauung entlang der Saarstraße, bestehend aus freistehenden 1-2 Familienhäusern mit einem durchschnittlichen Abstand von 5-6 m vom Straßenrand und den nach Osten gerichteten Freibereichen wird jedoch durch den zusätzlichen Verkehr voraussichtlich ebenfalls nicht in unzulässiger Weise beeinträchtigt.

Im Zuge der Bebauung des Gebietes gehen Flächen verloren, die bislang auch der Wohnbevölkerung als Naherholungsbereich zur Verfügung standen. Die starke Durchgrünung des Baugebietes über öffentlich zugängliche Grünachsen, über die auch die freie Landschaft im Osten erreichbar ist, sowie die Erhaltung der wesentlichen Fußwegebeziehungen können den Verlust in Teilen ausgleichen. Außerdem sind zusätzlich Naherholungsmöglichkeiten in direkter Nähe ausreichend vorhanden.

Es ist insgesamt nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich in unzulässiger Weise nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet bzw. angrenzend wohnenden Menschen auswirken wird.

Die Auswirkungen auf Landschaftsbild und Naturhaushalt ergeben sich hauptsächlich aus dem teilweisen Verlust der charakteristischen Streuobstwiesen, die als Lebensraum zahlreicher Arten dienen. Der Grünordnungsplan bzw. die Umweltprüfung geht jedoch bei Einhaltung der vorgegebenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mittel- bis langfristig nicht von erheblichen negativen Folgen für das Artenspektrum, das Kleinklima oder das Orts- und Landschaftsbild aus.

## **9 MAßNAHMEN ZUR REALISIERUNG**

Die Erschließung des Gebietes soll privatrechtlich erfolgen. Als Erschließungsträger ist die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH tätig. Grundlage für die Übertragung der Erschließung des Gebietes ist ein städtebaulicher Vertrag, der zwischen dem Erschließungsträger und der Stadt geschlossen wurde. Der städtebauliche Vertrag ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Er bindet den Stadtrat nicht, den Bebauungsplan in dieser Form oder überhaupt zu beschließen.

Der Gemeinderat würde den Bebauungsplan auch ohne den bestehenden städtebaulichen Vertrag beschließen.

Die mit der Baulandschaffung und -erschließung verbundenen Kosten werden über entsprechende Verträge mit den Grundstückseigentümern refinanziert.



## 10 STÄDTEBAULICHE RAHMENDATEN

<b>Flächenbezeichnung:</b>	<b>ha</b>	<b>%</b>
<b>Fläche des Geltungsbereiches</b>	<b>12,52</b>	<b>100,0</b>
<b>Allgemeine Wohngebiete</b>	5,57	44,5 %
<b>Mischgebiete</b>	2,54	20,3 %
<b>Eingeschränkte Gewerbegebiete</b>	0,7	5,6 %
<b>Gemeinbedarfsfläche</b>	0,2	1,6 %
<b>Straßenverkehrsfläche</b>	1,89	15,1 %
mit besonderer Zweckbestimmung	0,39	3,1 %
<b>Öffentliche Grünflächen</b>	1,19	9,5 %

\*Alle Werte gerundet

## **11 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Zusätzlich zu den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden für den Geltungsbereich örtliche Bauvorschriften auf Grundlage von § 74 LBO getroffen.

Dies betrifft vornehmlich gestalterische Regelungen insbesondere zur Dachgestaltung, zu Stützmauern und Vorgärten sowie zu Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen.

Dem Planbereich kommt aufgrund seiner exponierten, gut einsehbaren Lage unmittelbar am Ortsrand eine hohe städtebauliche Sensibilität zu. Die getroffenen gestalterischen Regelungen sollen dabei sicherstellen, dass sich das geplante Baugebiet gestalterisch in den vorhandenen Baubestand einfügt und sich an den Gestaltungsmerkmalen des bestehenden städtebaulichen Raums orientiert.

Gewählt werden ortsübliche Rahmenbedingungen, die noch einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit erlauben. Die getroffenen Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit des Bauherren nicht übermäßig ein.

Ergänzend wurden landesrechtlich basierte Regelungen zur erforderlichen Stellplätze aufgenommen, um den zwischenzeitlich sehr hohen Bestand an KFZ innerhalb von Wohngemeinschaften und Familien Rechnung zu tragen. Da innerhalb des Neubaugebietes nur bedingt Parkmöglichkeiten zur Verfügung stehen und diese vorrangig für Besucherverkehr zur Verfügung stehen sollen, werden analog zu anderen Gebieten in Kleingemünd Regelungen zur Schaffung von Stellplätzen getroffen.

### **11.1 Regelungen zur Dachgestaltung**

Besondere gestalterische Bedeutung kommt in allen Baugebieten der Dachlandschaft zu, die im heutigen Baugeschehen und in Nachbarschaft zu Altquartieren häufig sehr diffus ist. Das Dach prägt als grundlegendes Bauteil und herausragendes Gestaltelement maßgeblich die Erscheinung eines Baugebietes wie auch des Gesamtortes. Innerhalb des Baugebietes sind geneigte Dächer in großer Vielfalt zulässig. Die ebenfalls festgesetzten Dachneigungen lassen ein relativ großes Spektrum an Gestaltungsmöglichkeiten, insbesondere auch zur Nutzung von Solarthermie bzw. Photovoltaik zu.

Zur Gewährleistung einer harmonischen, maßstäblichen Baugestaltung werden Regelungen zu Zwerchhäusern in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

Um Lichtreflexionen zu vermeiden, die aufgrund der exponierten Lage besonders weit sichtbar wären, werden glänzende bzw. reflektierende Dachmaterialien ausgeschlossen.

### **11.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

In die örtlichen Bauvorschriften wird eine Regelung zur Gestaltung der Vorgärten aufgenommen. Dementsprechend wird bestimmt, dass die Vorgärten, d. h. die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der vorderen Gebäudeflucht, nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden dürfen. Weiterhin wird festgesetzt, dass die Vorgärten gärtnerisch mit standortheimischen, standortgerechten Pflanzen anzulegen und zu pflegen sind.

Innerhalb der Vorgartenbereiche ist eine vollständige Versiegelung unzulässig. Mit dieser Regelung will die Stadt Neckargemünd der Tatsache Rechnung tragen, dass die Nutzung und

Gestaltung von Vorgärten einen erheblichen Einfluss auf das Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraums haben kann.

### **11.3 Einfriedungen**

Gestalterisch unpassende Einfriedungen können das Erscheinungsbild des Straßenraums negativ prägen. Aus diesem Grunde wurden Regelungen bezüglich der Höhe und Materialien der Einfriedungen in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

Die Bau- und Gestaltungsfreiheit der Eigentümer wurde im Rahmen der gemeindlichen Abwägung zugunsten der Belange des Ortsbildes zurückgestellt.

### **11.4 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen**

Da das Gebiet in Teilbereichen recht hängig ist, ist mit der Errichtung von Stützmauern auf den Baugrundstücken zu rechnen. Mehrere Meter hohe Stützmauern, oftmals noch aus gestalterisch dominanten Materialien (z.B. Betonpflanzringe) sollen aufgrund der exponierten, weit einsehbaren Hanglage des Gebietes vermieden werden. Daher werden Vorgaben zur Höhe und zur Gestaltung der Stützmauern sowie zur Böschungsgestaltung in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.