

STADT NECKARGEMÜND

BEBAUUNGSPLAN MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN „DILSBERG - NECKARGEMÜNDER STRASSE 7“

BEGRÜNDUNG

JULI 2019

Inhalt

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung	4
3. Erforderlichkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	4
4. Verfahren	5
5. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
6. Schutzgebiete.....	7
6.1. Naturschutzrecht.....	7
6.2. Wasserrecht.....	9
6.3. Denkmalschutz	9
7. Ursprüngliches Baurecht	9
8. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation.....	9
8.1. Vorhandene und umgebende Nutzung	9
8.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur	10
8.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	10
8.4. Immissionsschutz	11
8.5. Bodenschutz	11
9. Planung	12
9.1. Baukonzeption	12
9.2. Planungsrechtliche Festsetzungen	13
9.3. Örtliche Bauvorschriften	16
9.5. Grünordnung.....	17
9.6. Ver- und Entsorgung.....	19
10. Bodenordnung	19

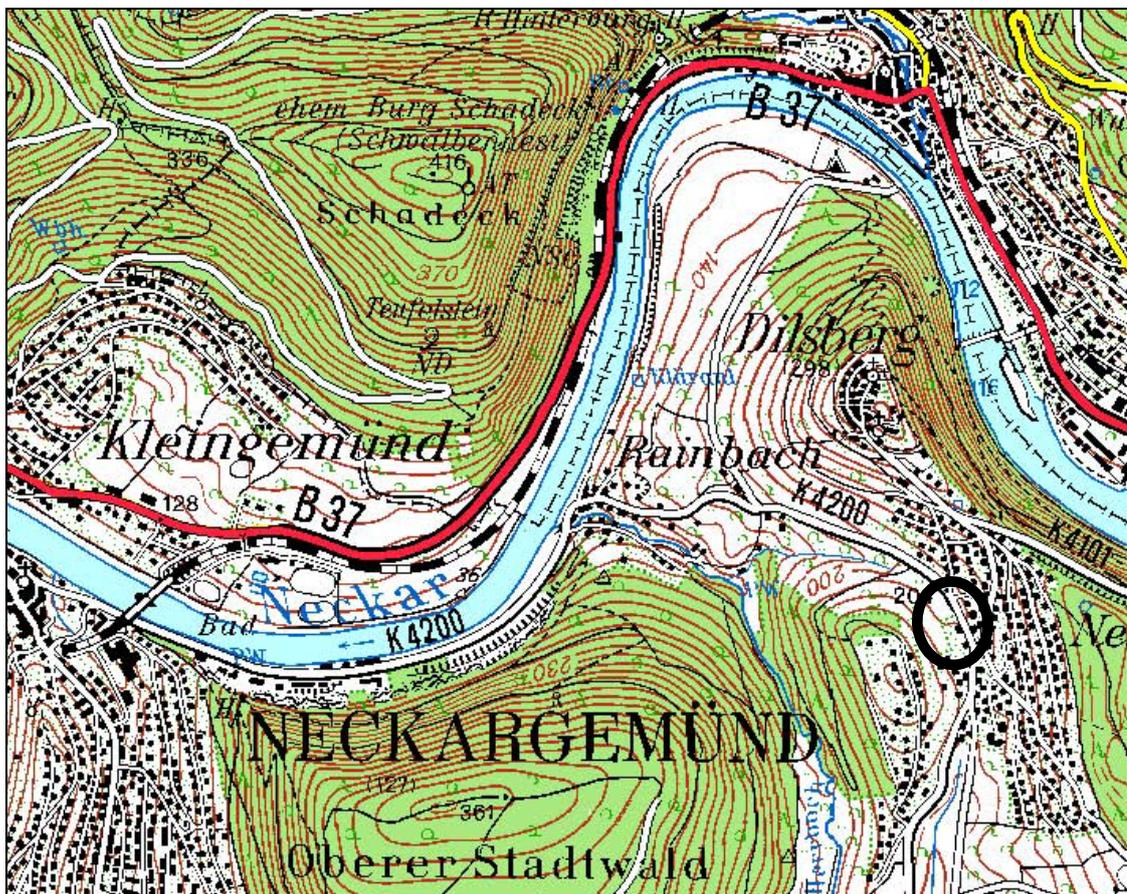
1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Dilsberg der Stadt Neckargemünd, südlich des Neckars. Der Geltungsbereich liegt westlich der Neckargemünder Straße am Siedlungsköperrand.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4.660 m² und wird begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücke 832/2
- im Osten: durch die östliche Straßenbegrenzung der Neckargemünder Straße (Flurstück: 3051)
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 839
- im Westen: durch eine Linie 55 m westlich der westlichen Grenze des Flurstücks der Neckargemünder Straße

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 612 (Neckargemünder Straße), 833, 834, 835, 836, 837 und 838 jeweils teilweise.



Lage des Plangebiets

(ohne Maßstab)

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung sowie die einbezogenen Flurstücke ergeben sich abschließend aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Die Stadt Neckargemünd unterliegt einer stetigen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine Wohnbebauung. Dieser Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken möchte die Stadt Neckargemünd in einem für die Stadt sinnvollen und verträglichen Maß nachkommen.

Das Anwesen Neckargemünder Straße 7 liegt im Stadtteil Dilsberg und ist bislang durch ein ehemals landwirtschaftliches Anwesen bebaut. Das bestehende Gebäude ist jedoch als abgängig zu betrachten.

Daher wird seitens der Eigentümer ein Abbruch des Gebäudes sowie eine Neubebauung mit zwei Doppelhäusern und einem Einzelhaus angestrebt. Zu einer hierzu gestellten Bauvoranfrage wurde seitens der Stadt Neckargemünd das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis hat jedoch eine Genehmigung auf Grundlage von § 34 BauGB abgelehnt, da sich das Vorhaben einerseits nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und andererseits in Teilbereichen den Außenbereich gemäß § 35 BauGB tangiert.

Zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens wird daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Die Planungsabsicht des Grundstückseigentümers entspricht grundsätzlich der oben dargestellten Zielsetzung der Stadt, vorrangig Nachverdichtungspotenziale innerhalb der Ortslage zu nutzen. Planerische Zielsetzung der Stadt Neckargemünd ist es daher, durch den Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung zusätzlichen Wohnraums im Rahmen einer Innenentwicklung durch eine Nachverdichtung im Bereich eines bereits bebauten Anwesens zu schaffen. Die geringfügige Ausweitung der Bebauung in den Außenbereich hinein wird hingenommen, da die betreffenden Flächen im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt sind.

3. Erforderlichkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sollen landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Durch die Entwicklung des Baugebietes kommt es in den Randbereichen zu einer Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen in einer Größenordnung von ca. 0,15 ha. Betroffen sind allerdings Flächen, die aufgrund ihrer natürlichen Bodeneigenschaften und topographischen Lage nicht für eine den heutigen betrieblichen Anforderungen genügende landwirtschaftliche Nutzung geeignet sind. Dementsprechend erfolgt auch nur eine Grünlandnutzung.

Im Innenbereich von Neckargemünd-Dilsberg sind zwar noch einige Baulücken bzw. Baugrundstücke mit Nachverdichtungspotenzial vorhanden, jedoch befinden sich diese alle in Privateigentum. Die Stadt Neckargemünd kann da-

her diese Nachverdichtungsmöglichkeiten nicht aktivieren. Alle sonstigen an den Siedlungsrand von Dilsberg angrenzenden und für eine Siedlungserweiterung in Frage kommenden Flächen zeigen sich als landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen, so dass im Außenbereich keine Möglichkeit besteht, Baulandflächen auszuweisen, ohne dafür land- oder forstwirtschaftliche Flächen in Anspruch zu nehmen.

Auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen kann nach Ansicht der Stadt Neckargemünd daher nicht verzichtet werden.

Seitens der Unteren Landwirtschaftsbehörde des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis wurde im Rahmen der Bauvoranfrage zur geplanten Bebauung Stellung genommen. Mit Schreiben vom 08.06.2018 wurde erklärt, dass agrarstrukturelle Belange zurückgestellt werden können, wenn mit dem Bauantrag eine naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung vorgelegt und wenn je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze bereitgestellt werden.

4. Verfahren

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Schaffung eines planungsrechtlichen Rahmens für die weitere Entwicklung der vorhandenen Bebauung sowie für die Bebauung einer unbebauten Fläche, die teilweise im Innenbereich liegt und teilweise sich an die bereits bebaute Ortslage anschließt. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die im Außenbereich gelegenen Flächen werden gemäß § 13b BauGB einbezogen.

Die Voraussetzungen der §§ 13a und 13b BauGB sind erfüllt, da

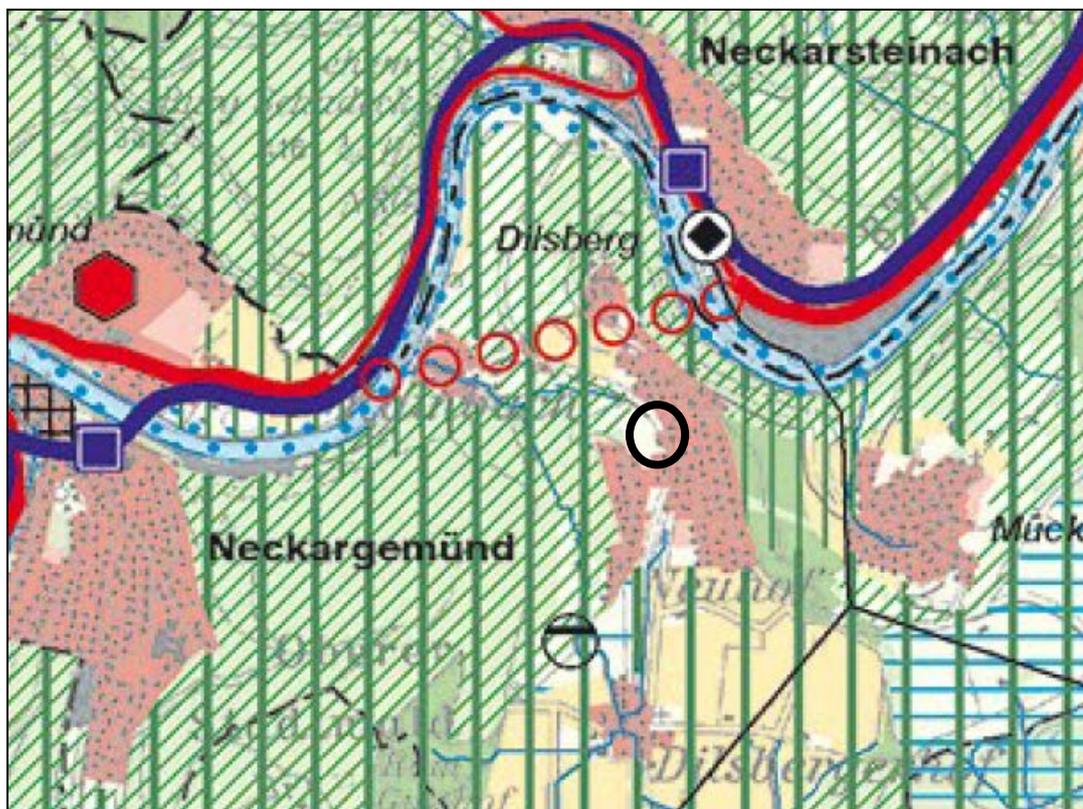
- die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 10.000 m² beträgt
- die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen
- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Entsprechend den Bestimmungen des § 13a BauGB wird auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Ungeachtet dessen sind die maßgebenden Umweltbelange erfasst und in die Abwägung eingestellt.

5. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen im Bestand dargestellt.

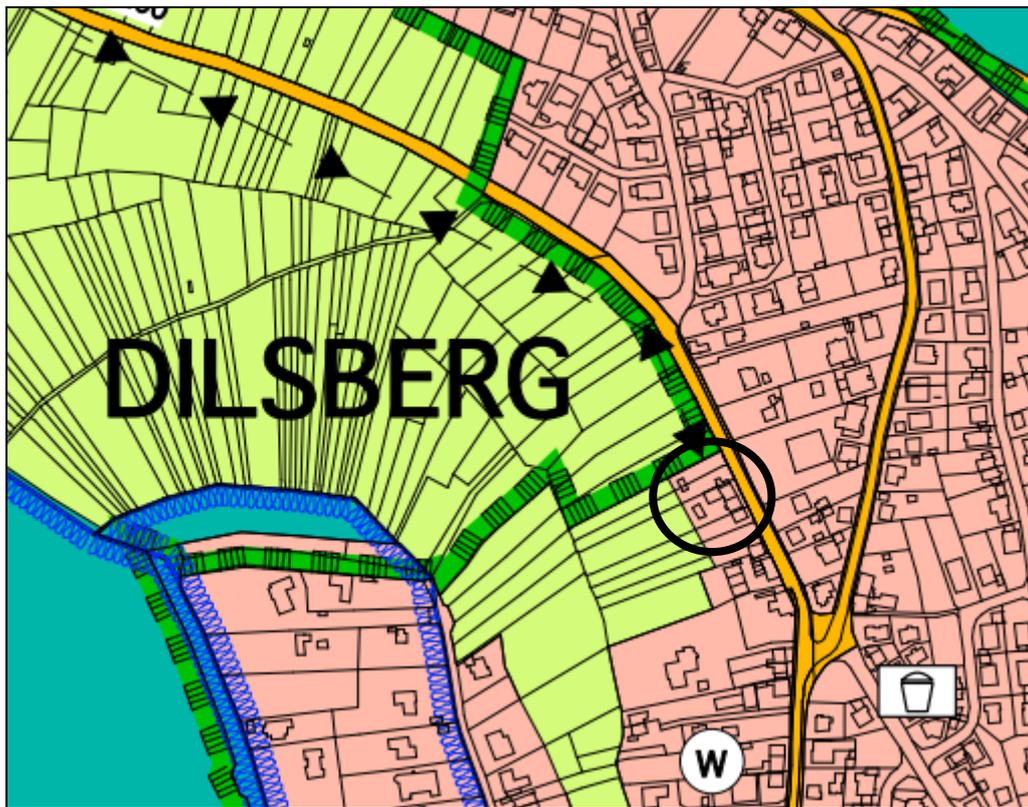


Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2014

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2025 des Gemeindeverwaltungsverbandes Neckargemünd aus dem Jahr 2011 stellt die für eine wohnbauliche Nutzung vorgesehenen Flächen des Planungsgebiets als Wohnbaufläche dar.

Die bisherige Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft im westlichen und nördlichen Bereich des Geltungsbereiches ist nach Rechtskraft des Bebauungsplans gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 Hs.2 BauGB zu berichtigen.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2025 des Gemeindeverwaltungsverbandes Neckargemünd

6. Schutzgebiete

Im Einwirkungsbereich des Plangebiets befinden sich folgende fachrechtlichen Schutzgebiete:

6.1. Naturschutzrecht

Das gesamte Stadtgebiet liegt im Bereich des mit Verordnung vom 6. Oktober 1986 ausgewiesenen Naturparks „Neckar-Odenwald“. Zweck des Naturparks Neckartal-Odenwald ist es gemäß dieser Rechtsverordnung, „diesen als vorbildliche Erholungslandschaft zu entwickeln und zu pflegen, insbesondere:

- die unterschiedlichen Einzellandschaften des Naturparks (Bergstraße, Vorderer Odenwald, Hoher Odenwald, Fränkischer Odenwald mit Ausläufern in das Bauland, Kleiner Odenwald mit Ausläufern in den Kraichgau und das Neckartal) in ihrem naturnahen Landschaftscharakter zu erhalten. Als besonders landschaftsempfindliche und landschaftsprägende Teilgebiete des Naturparks sind hier die westlichen Einhänge des Vorderen Odenwaldes zur Rheinebene, die Taleinhänge des Neckars und seiner Seitentäler sowie die Talauen des Neckars und seiner Zuflüsse hervorzuheben;
- die natürliche Ausstattung mit Lebensräumen für eine vielfältige, freilebende Tier- und Pflanzenwelt zu bewahren und zu verbessern und
- den Bau, die Unterhaltung und unentgeltliche Nutzung der Erholungseinrichtungen für die Allgemeinheit zu gewährleisten.“

Aus der Rechtsverordnung ergibt sich ein Erlaubnisvorbehalt, unter anderem für die Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung und die Beseitigung oder Änderung von wesentlichen Landschaftsbestandteilen, wie freistehenden Bäumen oder Baumgruppen in der offenen Landschaft.

Zudem ist der nördlichste Teil des Geltungsbereichs Bestandteil des Landschaftsschutzgebiets „Neckartal I – Kleiner Odenwald“. Die Grenze des Landschaftsschutzgebiets verläuft zwischen den Flurstücken 833 und 834.

Gemäß der Rechtsverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Neckartal I – Kleiner Odenwald“ vom 12. Juli 2002 besteht der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes in:

- der Erhaltung und Entwicklung der in das Umland eingeschnittenen Flusslandschaft des Neckars und der sich südlich anschließenden reliefreichen Mittelgebirgslandschaft des Kleinen Odenwaldes in ihrer Schönheit, Vielfalt und Eigenart. Zu den charakteristischen Merkmalen dieser Landschaften gehören unter anderem auch die durch Wiesen, Äcker, Streuobstbestände, Feldgehölze, Feldhecken, Gebüsche und Einzelbäume gegliederte Feldfluren in ebener bis schwach geneigter Lage
- der Gewährleistung des hohen Erholungswertes für die Allgemeinheit durch die Erhaltung, Entwicklung und Verbesserung der die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft bestimmenden Landschaftsbestandteile und standortgerechten Bodennutzungsformen, die wesentliche Erhaltung der Wald-Feldverteilung und die Erhaltung bzw. Wiederherstellung der freien Zugänglichkeit der Landschaft.
- der nachhaltigen Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter durch die Erhaltung und Wiederherstellung der natürlichen Ertragskraft der Böden und den Schutz vor Erosion sowie durch die Erhaltung von Gebieten mit positiven Auswirkungen auf das Klima und den Wasserhaushalt.
- der Erhaltung und Entwicklung der Lebensstätten und Lebensgemeinschaften der heimischen Tier- und Pflanzenarten, insbesondere unter anderem in den durch Feldhecken, Feldgehölze, Gebüsche, Einzelbäume, Streuobstbestände, Steinriegel, Trockenmauern und Böschungen gegliederten Fluren.

Im Landschaftsschutzgebiet sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem Schutzzweck zuwiderlaufen. Handlungen, die den Charakter des Landschaftsschutzgebietes verändern oder dem Schutzzweck zuwiderlaufen können, bedürfen der Erlaubnis der unteren Naturschutzbehörde. Hierzu gehören unter anderem die Entfernung wesentlicher Landschaftsbestandteile wie Bäume, Streuobstbestände, Hecken und Gebüsche sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne der Landesbauordnung.

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis wurde im Rahmen der Bauvoranfrage zur geplanten Bebauung Stellung genommen. Mit Schreiben vom 19.09.2018 wurde erklärt, dass die notwendige Zustimmung nach der Naturpark-Verordnung bzw. die Erteilung der Erlaubnis nach der LSG-Verordnung in Aussicht gestellt werden kann, soweit bei der weiteren Konkretisierung der Planung folgende Punkte beachtet werden:

- Der durchgewachsene Baumbewuchs im ehemaligen Gartenbereich ist zu erhalten und darf nicht entfernt werden.
- Auf dem Flurstück 833 sind, auf Höhe des späteren Baukörpers, zwei großwüchsige Schweizer Wasserbirne-Hochstammbäume als Sichtschutz zur freien Landschaft zu pflanzen und dauerhaft, in Anlehnung an den geplanten Bestand des geplanten Vorhabens zu pflegen und zu erhalten, d.h. abgängige Gehölze sind wieder entsprechend zu ersetzen.

6.2. Wasserrecht

Im Bereich des Planungsgebietes bestehen keine wasserrechtlichen Schutzgebiete.

6.3. Denkmalschutz

Denkmalrechtliche Schutzbestimmungen sind für das Planungsgebiet nicht relevant.

7. Ursprüngliches Baurecht

Die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle befindet sich planungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Im unbeplanten Innenbereich ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Im Umfeld des Plangebietes besteht bereits Wohnnutzung in zweiter Reihe. Diese reicht jedoch nur bis ca. 30 m in den rückwärtigen Raum hinein. Eine ergänzende Bebauung tiefer als die bisherige rückwärtige Bauflucht ist daher erst nach planungsrechtlicher Absicherung durch einen Bebauungsplan möglich.

Die rückwärtig und nördlich gelegenen Teile des Planungsgebiets befinden sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Im Außenbereich sind bauliche Anlagen – mit Ausnahme weniger privilegierter Anlagen – grundsätzlich unzulässig.

8. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

8.1. Vorhandene und umgebende Nutzung

Das Plangebiet ist zum weit überwiegenden Teil durch eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle geprägt. Das Hauptgebäude ist zweigeschossig und

zur Neckargemünder Straße hin orientiert. Hinzu kommen eine größere Scheune sowie verschiedene kleinere Schuppen.

Umliegend an die Bebauung grenzt im Norden und Westen Grünland.

8.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

Das Plangebiet wird über die östlich angrenzende Neckargemünder Straße erschlossen. Der rückwärtige Bereich wird durch private Zufahrten erschlossen.

8.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Die rückwärtigen, unbebauten Teile des Plangebietes zeigen sich als extensiv bewirtschaftetes Grünland ohne Baumbestand. Erst außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist die Wiesenfläche durch kleinwüchsige, jedoch ältere Birnbäume bestanden.

Der nördliche Teil des Planungsgebiets war ursprünglich als bäuerliche Gartenfläche genutzt. Diese Nutzung ist jedoch aufgegeben. Der ursprüngliche Gehölzbestand wurde Anfang 2019 in Teilen aufgrund einer Auflage des Straßenbauamts des Rhein-Neckar-Kreises vom 08.10.2018 gerodet bzw. zurückgeschnitten.

Für das Planungsgebiet kann insbesondere für den Bereich der alten Gebäude nicht abschließend ausgeschlossen werden, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Denkbar sind insbesondere Vorkommen von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vogelarten. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Zum Bebauungsplan wurde daher eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Gemäß der „Artenschutzrechtlichen Voruntersuchung zum Vorhaben „Bebauungsplan Neckargemünder Straße“ in Neckargemünd – Dilsberg“, erstellt durch das Büro Bioplan aus Heidelberg mit Datum vom 31.05.2019, kann aufgrund der Habitatausstattung ein Vorkommen streng geschützter Arten nicht per se ausgeschlossen werden. Im Rahmen der durchgeführten Begehungen konnten jedoch keine Hinweise auf gebäudebrütende Vögel gefunden werden.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich zwar geeignete Habitatstrukturen für Reptilien; diese sind jedoch hauptsächlich auf vorhandene Saumstrukturen in Grünflächen, die erhalten bleiben sollen, beschränkt.

Weiterhin konnten im Rahmen der Voruntersuchung keine Hinweise auf ein Vorkommen von Fledermäusen festgestellt werden.

Um das Vorkommen von streng geschützten Fledermäusen abzuklären, wird im artenschutzrechtlichen Gutachten empfohlen, eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung der Artengruppe gebäudebrütende Vogelarten, Reptilien und Fledermäuse durchzuführen. Da das Artenvorkommen jedoch sich

über die Jahre verändert, ist die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung erst zeitnah zum Beginn von möglichen Baumaßnahmen sinnvoll.

In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben die Bestimmungen des Artenschutzrechts nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie gelten. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot und das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt zudem nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Sollten bei der vorgesehenen ergänzenden Bebauung doch einzelne Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten betroffen sein, so ist angesichts der ähnlichen Biotopstrukturen in den umgebenden Hausgärten und Obstwiesen im Umfeld des Plangebiets gewährleistet, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Ebenso ist eine Störung, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population einer möglicherweise vorhandenen Art führen könnte, angesichts der geringen Größe des Plangebiets und der ähnlichen Biotopstrukturen im Planungsgebiet sowie im Umfeld auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Belange können daher nicht so weitgehend betroffen sein, dass der Vollzug des Bebauungsplans an artenschutzrechtlichen Verboten scheitern könnte. Gegebenenfalls werden jedoch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen etwa in Form der Anbringung von Nistkästen oder Bauzeitenbeschränkungen erforderlich.

8.4. Immissionsschutz

Bei der einzigen relevanten, auf das Plangebiet einwirkenden Schallquellen handelt es sich um die an das Plangebiet angrenzende Neckargemünder Straße. Diese Straße weist keine übermäßige Verkehrsbelastung auf. Insofern wird davon ausgegangen, dass im Bebauungsplan keine besonderen Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich werden. Zudem ist für Wohngebäude unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans gemäß § 14 LBO ein ausreichender Schallschutz nachzuweisen.

8.5. Bodenschutz

Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen liegen nicht vor.

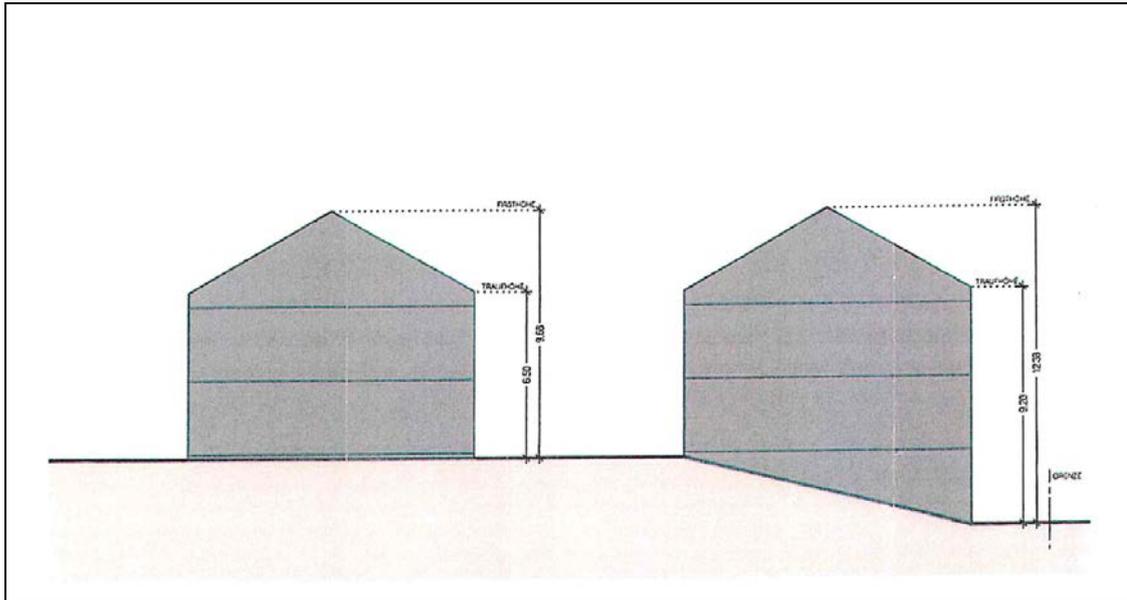
9. Planung

9.1. Bebauungskonzeption

Der Planung liegt eine konkrete Bebauungskonzeption der Grundstückseigentümer vor. Diese sieht einen Abbruch der bestehenden Baulichkeiten sowie den Neubau von zwei zweigeschossigen Doppelhäusern und eines ebenfalls zweigeschossigen Einzelhauses vor.



Bebauungskonzeption gemäß Bauvoranfrage, Lageplan (Thiermann+Stumpf Architekten, 13.04.2018)



Bebauungskonzeption gemäß Bauvoranfrage, Schnitt (Thiermann+Stumpf Architekten, 13.04.2018)

9.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von der Eigenart der Fläche als Teil der alten Ortsbebauung mit einer durch die Wohnnutzung dominierten und nur vereinzelt durch gewerbliche Nutzungen ergänzten Nutzungsstruktur wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Auch wenn die Wohnnutzung deutlich dominieren soll, steht städtebaulich der Ansiedlung von weiteren, mit der Wohnnutzung vereinbaren Gewerbebetrieben nichts entgegen. Aufgrund dessen werden im Allgemeinen Wohngebiet Wohngebäude sowie nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zugelassen. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Gartenbaubetrieb können ausnahmsweise zugelassen werden.

Angesichts der Lage an einer Ortseinfahrt sowie zum Schutz der in der Nachbarschaft vorhandenen Wohnnutzung werden jedoch publikumsintensive Nutzungen wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Anlagen für Verwaltungen, Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Tankstellen aufgrund des besonderen Störpotenzials dieser Nutzung durch den Kundenverkehr ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird für den Bereich, der bereits bislang bebaut ist, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Durch diese GRZ soll eine der innerörtlichen Lage angepasste angemessene bauliche Dichte planungsrechtlich abgesichert werden.

Bei der neu hinzukommenden Bebauung Richtung Norden wird aufgrund der Lage im Übergangsbereich in die freie Landschaft die GRZ deutlich auf 0,3 abgesenkt.

Um sicher zu stellen, dass sich die Bebauung in Bezug auf Bauhöhe und Baumasse in die umgebend angrenzende Bebauung einfügt, wird die Zahl der Vollgeschosse sowohl für die straßenbegleitende Neubebauung als auch für die ergänzende Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich mit maximal zwei festgesetzt.

Ergänzt wird die Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse durch Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe, wobei zwischen der in einer Böschung liegenden Bebauung an der Erschließungsstraße und den rückwärtigen, topographisch höherliegenden, aber weitgehend ebenen Bereichen unterschieden wird. Bezugspunkt für die straßenseitige Bebauung ist die Hinterkante der Straße. Für die sonstige Bebauung ist die Höhenlage der Geländeoberfläche – ermittelt aus dem arithmetischen Mittel der Geländehöhe an den Gebäudeecken - im Sinne von § 2 Abs. 6 LBO.

Die festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe darf über maximal 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge überschritten werden, um Rücksprünge in der Dachgestaltung z.B. durch Dacheinschnitte oder einen zurückgesetzten Eingang zu ermöglichen.

Durch die Festsetzungen zur GRZ, zur Zahl der Vollgeschosse sowie zur First- und Traufhöhe wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung bereits ausreichend bestimmt und die Kubatur der zulässigen Baukörper soweit begrenzt und umschrieben, dass auf eine zusätzliche Festsetzung zur Geschossflächenzahl verzichtet werden kann.

Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich wird, ausgehend von der vorgesehenen städtebaulichen Struktur eines durchgrünten Wohngebiets sowie in Anlehnung an die angrenzenden Wohngebäude, die offene Bauweise festgesetzt.

Im Bereich, der bereits bislang bebaut ist, werden Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Bei der neu hinzukommenden Bebauung Richtung Norden wird aufgrund der Lage im Übergangsbereich in die freie Landschaft ausschließlich eine Bebauung mit einem Einzelhaus zugelassen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen begrenzt.

Die straßenseitig festgesetzte Baugrenze ergibt sich aus der gegebenen und städtebaulich wirksamen Bauflucht der bestehenden Gebäude, welche auch zukünftig planungsrechtlich abgesichert werden soll.

Zwischen der straßenseitigen und der rückwärtigen Bebauung ist ein ausreichender Freiraum zu erhalten. Es soll sichergestellt werden, dass im Zuge der Nachverdichtung nicht nur die Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, sondern auch die Qualität des privaten Freiraumes sowohl für die straßenseitige Bebauung als auch für neu entstehende Gebäude im rückwärtigen

tigen Grundstücksbereich gewahrt bleibt. Aufgrund dessen erfolgt eine Trennung der straßenseitigen und rückwärtigen Baufenster. Diese erhalten einen Abstand von mindestens 9,5 m zueinander.

Da Terrassen als Teil des Hauptbaukörpers gelten können und dann innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen müssen, wird für die straßenseitige Bebauung eine gesonderte überbaubare Grundstücksfläche ergänzt, die nur durch Terrassen genutzt werden kann.

Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Um eine zu starke Verdichtung zu verhindern, wird die Zahl der zulässigen Wohnungen auf zwei je Wohngebäude beschränkt.

Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Für genehmigungsfreie Anlagen wie kleine Gartenschuppen oder Spielgeräte sowie für Terrassen und überdachte Terrassen wird grundsätzlich kein Regelungsbedarf gesehen, da diese als Teil der planungsrechtlich zu sichernden Gartennutzung angesehen werden. Auch für verfahrenspflichtige Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen wird aufgrund des gegebenen Bestandes innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen kein Regelungsbedarf gesehen. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ergibt sich somit aus § 14 BauNVO, § 21a BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO.

Stellplätze und Garagen sind – auch ohne gesonderte Festsetzung – im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen unzulässig.

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

Flächige Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Kupfer und Blei werden zum Schutz des Grundwassers nicht zugelassen.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Um die Zugänglichkeit der rückwärtig gelegenen Baugrundstücke und auch die Verlegung der erforderlichen Leitungsinfrastruktur rechtssicher zu ermöglichen, wird eine mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Baugrundstücke im rückwärtigen Bereich festgesetzt.

Weiterhin wird eine Zufahrts- und Zugangsmöglichkeit für die im Plan festgesetzten privaten Grünflächen und die westlich angrenzenden Wiesenflächen vorgegeben.

Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen begründen jedoch noch nicht die konkreten Nutzungsrechte, sondern bereiten die entsprechenden Rechte lediglich vor. Insoweit sind in weiteren Schritten, die sich an das Bauleitplanverfahren anschließen, diese Rechte beispielsweise durch Eintragung von Baulasten und/oder Grunddienstbarkeiten verbindlich zu sichern.

9.3. Örtliche Bauvorschriften

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung soll auf bauordnungsrechtliche Festsetzungen - insbesondere auf Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen - soweit möglich verzichtet werden. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen sollen lediglich zur Dachgestaltung sowie zur Gestaltung von Stellplätzen und unbebauten Flächen der privaten Baugrundstücke getroffen werden, um sicher zu stellen, dass sich das Plangebiet gestalterisch in die umgebende Bebauung einfügt.

Dachform und Dachneigung

Um sicherzustellen, dass sich das Plangebiet in die umgebende Dachlandschaft einfügt, sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15°- 40° zulässig. Um überhohe Wandhöhen zu vermeiden, beträgt bei Pultdächern die maximal zulässige Dachneigung jedoch nur 22°.

Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebengebäude sind zudem geringere Dachneigungen zulässig, da diese Dachflächen gestalterisch nur in deutlich geringerem Maß wahrzunehmen sind.

Anzahl der Stellplätze

Durch die Festsetzung zur Mindestanzahl der erforderlichen Stellplätze je Wohnung wird sichergestellt, dass eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen auf den privaten Grundstücken zur Verfügung steht und der öffentliche Straßenraum nicht über Gebühr durch parkende Fahrzeuge belastet wird.

Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Um die Belastung der Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung soweit möglich zu begrenzen bzw. zu verringern wird festgesetzt, dass PKW-Stellplätze, Zufahrten, Wege und Terrassen mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen sind, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.

Zum Schutz des Landschaftsbilds sowie zur Erhaltung der natürlichen Bodeneigenschaften wird die Anlage von Schotter- und Kiesgärten ausgeschlossen.

Einfriedungen

Zur Sicherung der Durchlässigkeit des Planungsgebiets für Kleintiere wird festgesetzt, dass Einfriedungen für Kleintiere durchwanderbar auszugestalten sind.

9.4. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird durch die Neckargemünder Straße erschlossen. Zwingende Ausbauerfordernisse an der öffentlichen Verkehrserschließung ergeben

sich nicht. Die Ergänzung eines Gehwegs auf der Westseite der Fahrbahn bleibt möglich.

Unter Berücksichtigung der Topographie sowie zur Vermeidung zusätzlicher Zufahrten wird im nördlichen Teil ein Zufahrtsverbot festgesetzt. Zufahrten müssen sich somit auf den Bereich erstrecken, in dem auch bereits bislang Zufahrten vorhanden sind.

Die Wohngebäude im rückwärtigen Bereich werden über private Zufahrten erschlossen. Die erforderlichen grundstücksrechtlichen Sicherungen (beschränkt persönliche Dienstbarkeiten bzw. Baulasten) sind von den Grundstückseigentümern in eigener Verantwortung zu bestellen.

9.5. Grünordnung

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 4.660 m² auf und zeigt sich aktuell als ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit großem Grünland. Die Fläche ist in einem für eine Haus-Hofbauweise typischen Maß versiegelt und weist damit nur eine Lebensraumeignung für anspruchslose bzw. nicht störungsempfindliche Vogelarten und sonstigen Tierarten der Siedlung und des Siedlungsrandes auf.

Der Flächenbedarf der Planung lässt sich wie folgt bilanzieren:

Nutzung	Bestand	Planung	Differenz
<i>Versiegelte Flächen</i>			
Tatsächliche Versiegelung	650 m ²	-	
Verkehrsfläche	610 m ²	610 m ²	
Zulässige Versiegelung mit GRZ 0,4 + Überschreitung bis 0,6 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (1.700m ²)	-	1.020 m ²	
Zulässige Versiegelung mit GRZ 0,3 + Überschreitung bis 0,45 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (960m ²)	-	430 m ²	
Summe versiegelte Fläche	1.260 m²	2.060 m²	+ 800 m²
<i>Unversiegelte Flächen</i>			
Tatsächlich unversiegelte Flächen	3.400 m ²	-	
Private Gartenfläche bei GRZ 0,4 + Überschreitung bis 0,6 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (1.700m ²)	-	680 m ²	
Zulässige Versiegelung mit GRZ 0,3 + Überschreitung bis 0,45 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (960m ²)	-	530 m ²	
Private Grünfläche	-	1.390 m ²	
Summe unversiegelte Flächen	3.400 m²	2.600 m²	- 800 m²
Gesamtsumme	4.660 m²	4.660 m²	

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere durch die zulässig werdende zusätzliche Flächenversiegelung (bis zu ca. 800 m²) zu erwarten. Weiterhin können im Rahmen der Nachverdichtung im rückwärtigen und nördlichen Bereich bisherige Gartenflächen mit den jeweils vorhandenen Gehölzstrukturen teilweise verloren gehen. Ein Teil dieser zulässigen Mehrversiegelung bzw. der Bebauung von Gartenflächen war jedoch auch bereits bislang gemäß § 34 BauGB zulässig.

Entsprechend den Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde zu den Vorgaben für die notwendige Zustimmung nach der Naturpark-Verordnung bzw. die Erteilung der Erlaubnis nach der LSG-Verordnung (vgl. Kap. 6.1) ist geregelt, dass im Bereich der im Plan festgesetzten privaten Grünflächen vorhandene standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher mit Ersatzverpflichtung zu erhalten sind. Weiterhin ist festgesetzt, dass nördlich angrenzend an die überbaubare Grundstücksfläche des Allgemeinen Wohngebiets WA1 zwei großwüchsige Schweizer Wasserbirne-Hochstamm-bäume als Sichtschutz zur freien Landschaft zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sind. Abgängige Gehölze sind wieder entsprechend zu ersetzen.

Um eine Mindestdurchgrünung des Plangebiets sicher zu stellen, wird festgesetzt, dass innerhalb der privaten Baugrundstücke je angefangene 250 m² Baugrundstücksfläche ein hochstämmiger Obstbaum oder ein standortgerechter und heimischer Laubbaum zu pflanzen ist. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die Erhaltung vorhandenen Bäume kommt der Neuanpflanzung gleich. Die Baugrundstücksfläche ergibt sich aus der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Teilfläche eines Grundstücks.

Auf weitergehende Festsetzungen zur Bepflanzung der privaten Baugrundstücke wird verzichtet, um die Bauherren in ihrer privaten Gartengestaltung nicht unnötig einzuschränken. Durch die festgesetzte GRZ von 0,3 und 0,4 und der zulässigen Überschreitung von 50% ist ohnehin sichergestellt, dass mindestens ein Anteil von 40% der Baugrundstücke als nicht versiegelbare Fläche verbleibt, die in der Regel als private Gartenfläche gestaltet wird.

Nachteilige Auswirkungen auf das Siedlungsbild ergeben sich nicht, da die ergänzende Bebauung aufgrund der rückwärtigen Lage von den öffentlichen Straßenräumen aus nur eingeschränkt wahrnehmbar sein wird und keine relevante Ausweitung der Bebauung in die freie Landschaft hinein erfolgt. Ein weitgehender Ausgleich der Eingriffe in den Wasserhaushalt ergibt sich durch die gemäß den wasserrechtlichen Bestimmungen – auch ohne gesonderte Regelung im Bebauungsplan - vorzusehende Versickerung des Niederschlagswassers.

Ein Ausgleich der Eingriffe in das Bodenpotenzial ergibt sich jedoch nicht.

Dieser Eingriff in Natur und Landschaft wird vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung einer Nutzung bestehender Baulandreserven hingenommen, zumal mit der Nutzung innerörtlicher Flächen eine weitere Ausdehnung der Siedlungsflächen in die freie Landschaft hinein vermindert werden kann.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13 a BauGB aufgestellt wird, gelten für den Bereich des Plangebiets Eingriffe, die

auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig. Ein Ausgleich ist damit nicht erforderlich.

9.6. Ver- und Entsorgung

Versorgung

Das Plangebiet ist durch die bestehende Leitungsinfrastruktur in der Neckargemünder Straße erschlossen. Ausbauerfordernisse an der übergeordneten Infrastruktur entstehen dabei nicht.

Schmutzwasserableitung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser sowie das Niederschlagswasser der bestehenden Bebauung werden unverändert in die Kanäle der Neckargemünder Straße eingeleitet.

Das Schmutzwasser der geplanten ergänzenden Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich wird ebenfalls in die bestehenden Kanäle in der angrenzenden Straße eingeleitet. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets ist zu erwarten, dass das bestehende Kanalnetz das zusätzlich anfallende Schmutzwasser problemlos aufnehmen kann.

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Abs. 2 WHG - unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans - vorrangig ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Die genaue Ausgestaltung der Niederschlagswasserbewirtschaftung obliegt, da es sich bei der geplanten Bebauung nicht um die Folge einer kommunalen Erschließungsmaßnahme handelt, den künftigen Bauherren. Diese sind gehalten, das Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung frühzeitig mit dem Wasserrechtsamt des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis abzustimmen.

Abfallentsorgung

Die private Zufahrt zu den Baugrundstücken im rückwärtigen Bereich wird nur für die Zufahrt mit PKW dimensioniert und ist daher nicht für eine Zufahrt mit einem Müllfahrzeug geeignet. Daher muss die Abfallentsorgung an der Neckargemünder Straße erfolgen.

10. Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich vollständig in privatem Eigentum.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich.