

STADT NECKARGEMÜND

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „WEST-STADT, 1. ÄNDERUNG“

BEGRÜNDUNG

SEPTEMBER 2021

Inhalt

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung	3
3. Verfahren	4
4. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
5. Schutzgebiete.....	6
6. Ursprüngliches Baurecht	6
7. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation.....	8
7.1. Vorhandene und umgebende Nutzung	8
7.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur	8
7.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	8
7.4. Immissionsschutz	10
7.5. Bodenschutz.....	10
8. Planung.....	11
8.1. Bauungskonzeption	11
8.2. Planungsrechtliche Festsetzungen	12
8.2.1 Art der baulichen Nutzung.....	12
8.2.2 Maß der baulichen Nutzung.....	13
8.2.3 Bauweise	14
8.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen	15
8.2.5 Zahl der Wohnungen je Wohngebäude.....	15
8.3. Örtliche Bauvorschriften	15
8.3.1 Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung.....	15
8.3.2 Fassadengestaltung.....	15
8.3.3 Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.....	16
8.5. Grünordnung.....	16
8.6. Ver- und Entsorgung.....	19
9. Bodenordnung	22

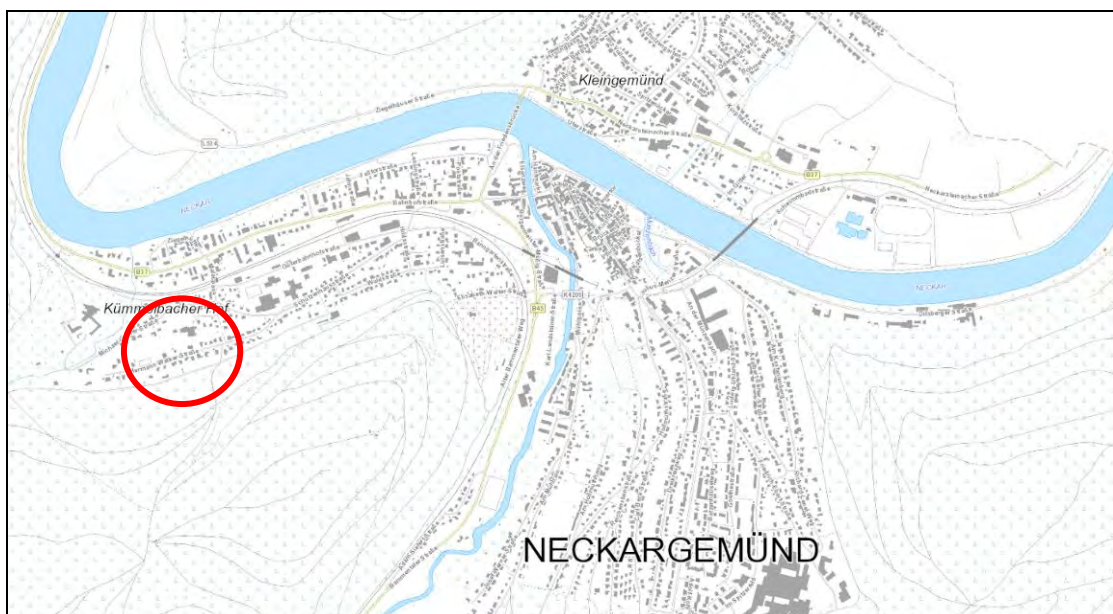
1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Stadt Neckargemünd nördlich der Hermann-Walker-Straße.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2.230 m² und wird begrenzt:

- im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 799 und 801
- im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 801/2
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 808
- im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstücks 799.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 799/1 und 801/9 vollständig.



Lage des Plangebiets im Stadtgefüge

(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

Für das Anwesen Hermann-Walker-Straße 16 in Neckargemünd wurde ein Bauantrag für die Erweiterung des dort ansässigen familientherapeutischen Zentrums gestellt. Dieser Bauantrag konnte seitens des Rhein-Neckar-Kreises nicht genehmigt werden, da das Bauvorhaben mehreren Festsetzungen des dort maßgebenden Bebauungsplans „West-Stadt“ widerspricht. Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans konnten nicht erteilt werden, da die hierfür erforderlichen Voraussetzungen nicht gegeben sind.

Beim familientherapeutischen Zentrum handelt es sich um eine Einrichtung von überörtlicher Bedeutung, die eine integrierte tagesklinische Therapie für psychisch kranke Kinder mit Eltern und/oder psychisch kranke Eltern mit Kin-

dern anbietet. Die Einrichtung ergänzt – auch wenn keine unmittelbaren Verbindungen bestehen - die weiteren in der Stadt ansässigen überörtlich bedeutsamen gesundheitlichen und sozialen Einrichtungen. Die Stadt Neckargemünd hält daher eine Sicherung und Entwicklung dieses Angebots für städtebaulich geboten, zumal der Standort der Einrichtung aufgrund seiner Lage und Nachbarschaft zu weiteren öffentlichen Einrichtungen grundsätzlich geeignet ist. Daher ist die Stadt bereit, zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens das bislang gültige Planungsrecht zu ändern.

Nachdem die Erweiterungsabsicht des familientherapeutischen Zentrums bekannt wurde, hat der Eigentümer des westlich angrenzenden Grundstücks angeregt, auch dort den Bebauungsplan zu ändern, um dort im straßenseitigen Bereich des Anwesens eine Bebauungsmöglichkeit für ein Wohngebäude zu schaffen. Im Bebauungsplan „West-Stadt“ ist das Grundstück zwar bereits als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, im südlichen Grundstücksbereich ist jedoch keine überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen.

Diese Planungsabsicht des Grundstückseigentümers entspricht grundsätzlich der Zielsetzung der Stadt Neckargemünd, vorrangig bestehende innerörtliche Baulandpotenziale für die weitere bauliche Entwicklung zu nutzen. Aufgrund dessen erfolgt auch für dieses Bauvorhaben eine Änderung des gültigen Planungsrechts.

Wesentliche Ziele der Gemeinde bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind daher:

- die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Erweiterung des familientherapeutischen Zentrums Neckargemünd,
- die Schaffung von Baugrundstücken für eine Wohnnutzung durch die Nutzung von Baulandpotenzialen innerhalb der bestehenden Ortslage.

3. 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 innerhalb der bereits bebauten Ortslage. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da

- die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt
- 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.

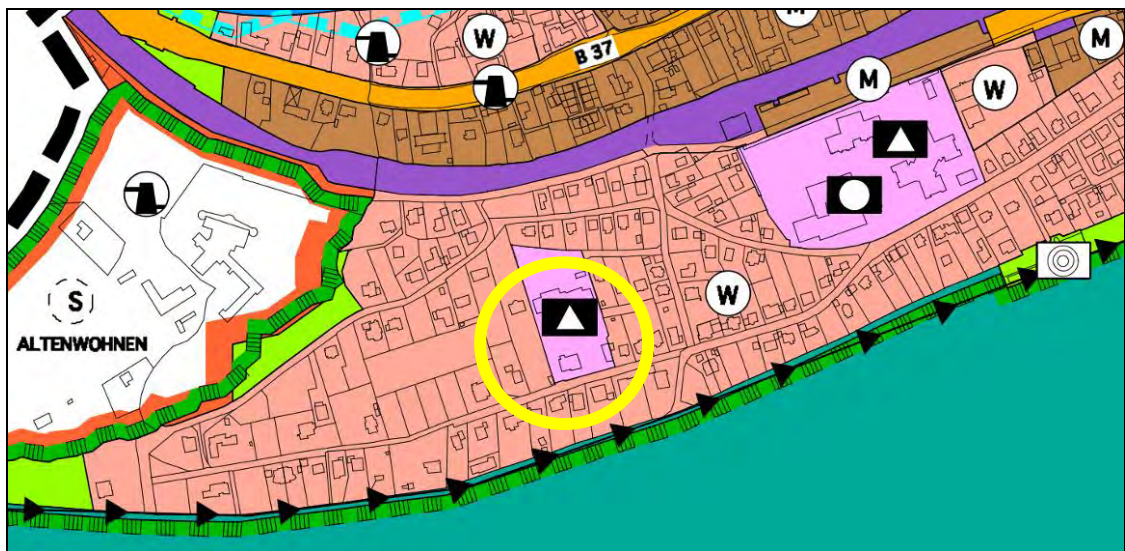
4. **Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

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

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Neckargemünd in der Fassung der zweiten Fortschreibung, die im Mai 2011 genehmigt wurde, stellt den östlichen Plangebietsteil als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule dar. Der westliche Teil des Plangebietes ist als Wohnbaufläche dargestellt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2015/2020 des Gemeindeverwaltungsverbands Neckargemünd

Die Zweckbestimmung „Schule“ wird mit der vorhandenen sozialen Einrichtung nicht gewahrt. Auf Ebene des Flächennutzungsplans kann dennoch davon ausgegangen werden, dass die Grundzüge der sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebenden Art der Bodennutzung nicht berührt werden. Ungeachtet dessen kann, da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, der Flächennutzungsplan – soweit dies als erforderlich angesehen wird - nach Rechtskraft des Bebauungsplans gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 2 BauGB berichtigt werden.

5. Schutzgebiete

Im Einwirkungsbereich des Plangebiets befinden sich folgende fachrechtlichen Schutzgebiete:

Naturschutzrecht

Naturpark Neckar-Odenwald

Das Plangebiet liegt – wie die gesamte Gemeinde – im Naturpark Neckar-Odenwald. Der Naturpark Neckartal-Odenwald umfasst die waldreiche Mittelgebirgslandschaft des Odenwaldes mit den angrenzenden Randlandschaften Bergstraße im Westen, Bauland im Osten, Kraichgau im Süden und dem tief eingeschnittenen Neckartal.

Wasserrecht

Wasserrechtliche Schutzbestimmungen sind für das Planungsgebiet nicht relevant.

Denkmalschutz

Denkmalschutzrechtliche Schutzbestimmungen sind für das Planungsgebiet nicht relevant.

6. Ursprüngliches Baurecht

Das Gebiet befindet sich planungsrechtlich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „West-Stadt“, welcher am 20.07.2000 rechtskräftig wurde.

Die Plangebietsfläche ist im östlichen Bereich als sonstiges Sondergebiet „Fachschule für Sozialpädagogik und Jugendamt sozialer Dienst“ für die entsprechende Nutzung ausgewiesen. Das Sondergebiet dient der Unterbringung einer Fachschule für Sozialpädagogik und eines Jugendamtes. Der westliche Teil des Plangebietes ist als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, für welches im südlichen Bereich jedoch keine überbaubare Grundstücksfläche besteht.

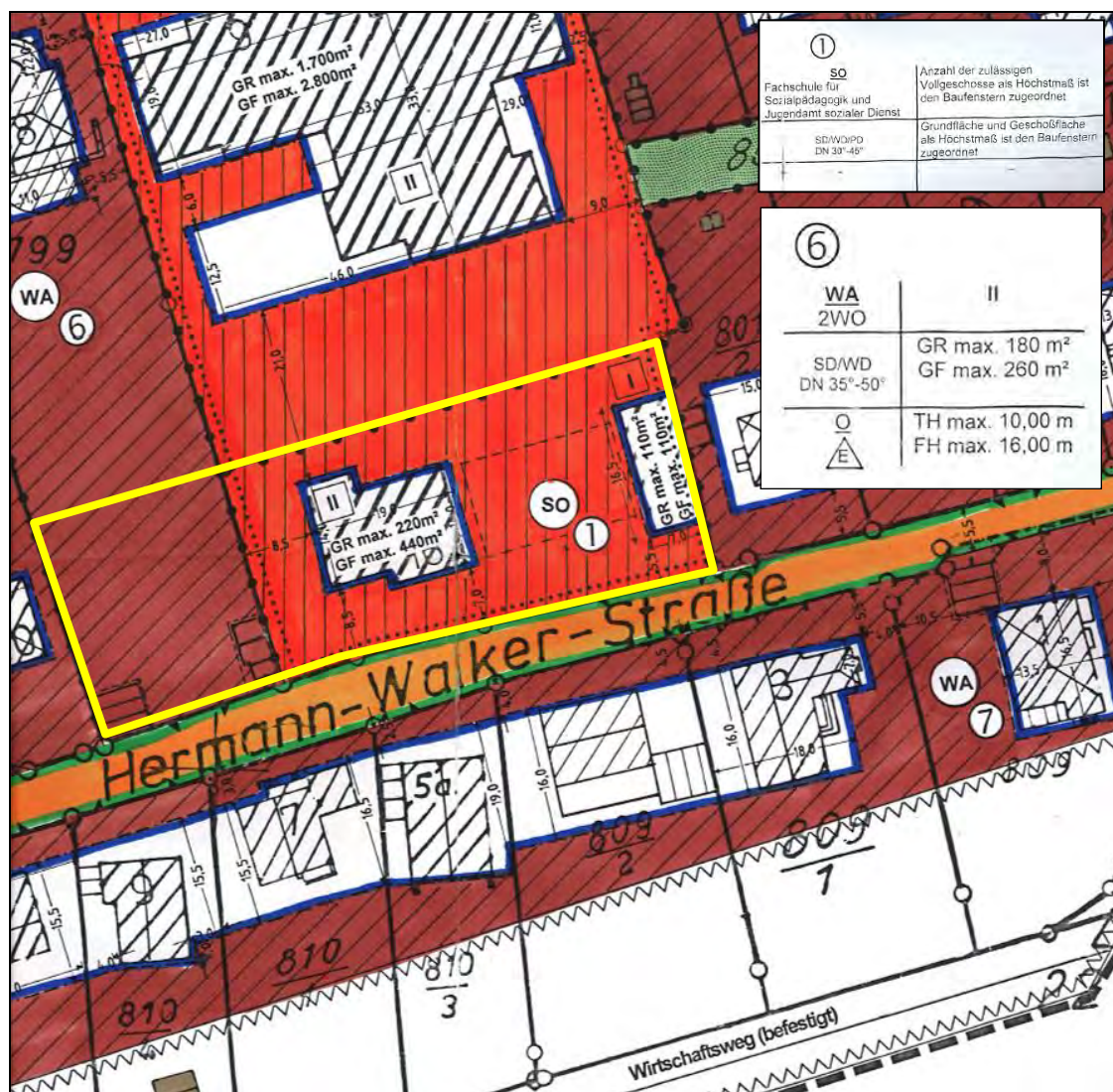
Zulässig sind im Sondergebiet demnach eine Fachschule für Sozialpädagogik, ein Jugendamt sowie Büro- und Verwaltungsgebäude. Ausnahmsweise zulässig sind auch sonstige Aus- und Fortbildungseinrichtungen, deren Betriebsabläufe den Störgrad nicht störender Handwerks- und Gewerbebetriebe nicht überschreiten sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, welche den zulässigen Nutzungen zugeordnet und qualitativ untergeordnet sind. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ und „Tankstellen“ sind innerhalb des Plangebietes nicht zulässig.

Im Sondergebiet wird als Maß der baulichen Nutzung für das westliche Gebäude eine maximale Grundfläche von 220 m² und eine maximale Geschossfläche von 440 m² festgesetzt. Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse. Von

der südlichen und westlichen Plangebietsgrenze hält das Baufenster einen Abstand von 8,5 m ein. Für das östliche Gebäude ist maximal ein Vollgeschoss sowie eine maximale Grundfläche sowie Geschossfläche von maximal 110 m² zulässig. Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe sind nicht getroffen.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird als Maß der baulichen Nutzung eine maximale Grundfläche von 180 m² und eine maximale Geschossfläche von 260 m² festgesetzt. Zulässig sind maximal Einzelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen sowie einer maximalen Traufhöhe von 10,0 m und einer maximalen Firsthöhe von 16,0 m.

Zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen ist geregelt, dass im Sondergebiet Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 30-45° zulässig sind. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35-50° zulässig.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „West-Stadt“ (2000)

7. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

7.1. Vorhandene und umgebende Nutzung

Das Plangebiet ist – im Bereich des familientherapeutischen Zentrums - durch ein zweigeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss sowie mit einem zweigeschossigen Nebengebäude mit einem Pultdach bebaut. In den Gebäuden ist ein familientherapeutisches Zentrum untergebracht. Im rückwärtigen Bereich finden sich Gartenflächen mit altem Baumbestand und ein Spielplatz.

Das Flurstück 799/1 ist bislang unbebaut und dient als Zufahrt und Stellplatzfläche für das rückwärtig in einer großzügigen Parkanlage gelegene Anwesen Hermann-Walker-Straße 18.

Auch im Umfeld dominiert eine lockere, durchgrünte villenartige Einzelhausbebauung mit zumeist zweigeschossigen Wohngebäuden. Nördlich an das Plangebiet anschließend befindet sich eine Außenstelle des Landratsamts.

7.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

Das Plangebiet wird über die südlich angrenzende Hermann-Walker-Straße erschlossen. Ausbauerfordernisse im Bereich der Straße ergeben sich in Folge der Planung nicht.

Das Plangebiet kann zudem durch die bestehende Leitungsinfrastruktur in der Hermann-Walker-Straße erschlossen werden. Auch hier ist kein Ausbaubedarf über die eventuell neu zu verlegenden Hausanschlüsse hinaus erkennbar.

7.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Bei dem Anwesen Hermann-Walker-Straße 16 (Flurstück 801/9) handelt es sich um eine bereits mit zwei Gebäuden bestandene Fläche, zwischen denen sich größere versiegelte Bereiche befinden. Lediglich im Norden und Westen besteht ein kleiner Bereich, der als Garten genutzt wird. Dieser ist mit Einzelbäumen- und Sträuchern bepflanzt und durch gepflasterte Wege erschlossen. Im Süden wird das Grundstück von einer Schnithecke aus Hainbuchen begrenzt, die jedoch nur im unteren Teil geschnitten ist. Im Süden wächst, angrenzend an einen Parkplatz, eine ca. 20 m hohe mit Efeu bewachsene Tanne. Entlang eines Fußweges zum Garten erstreckt sich eine ca. 60 – 80 cm hohe beschattete Trockenmauer.

Auf Flurstück 799/1 (Hermann-Walker-Straße 18) befinden sich Rasenflächen und eine gepflasterte Zufahrt. Randlich stocken Nadelgehölze und Kirschlorbeer. Auf der Rasenfläche wachsen drei Halbstamm-Apfelbäume. Im Südosten des Grundstücks steht ein Schuppen/ Garage. Daran angrenzend befindet sich eine weitere ca. 20 m hohe und mit Efeu bewachsene Tanne.

Um artenschutzrechtliche Konflikte sicher ausschließen zu können, wurde durch das Planungs- und Sachverständigenbüro Plessing eine artenschutzfachliche Prüfung („Artenschutzfachliche Untersuchung zum Bauvorhaben Herman-Walker-Straße 16 in Neckargemünd“, August 2021) durchgeführt. In diesem Rahmen erfolgten im Mai, Juni und Juli 2021 an drei Begehungstermi-

nen eine Erfassung der Brutvögel und Reptilien sowie Beobachtungen anderer relevanter Tierarten. Die Prüfung kam zu folgenden Ergebnissen:

Brutvögel

Im Zuge der Begehungen wurden durch den Gutachter drei Vogelarten mit jeweils einem Revier nachgewiesen.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Schutz	Rote Liste		Untersuchungsgebiet	
			BW	D	Reviere	Nahrungsgast / Durchzügler
Amsel	<i>Turdus merula</i>	b			1	
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	b			1	
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	b			1	
Legende Schutzstatus:						
b - nach BNatSchG besonders geschützte Art						

Brutvogelarten im Untersuchungsgebiet, aus: „Artenschutzfachliche Untersuchung zum Bauvorhaben Herman-Walker-Straße 16 in Neckargemünd“, August 2021, S. 8

Der Hausrotschwanz brütet im Dachüberstand der Garage auf Flurstück 799/1, die Mönchsgrasmücke in der Tanne auf diesem Flurstück. Das Nest der Amsel konnte seitens des Gutachters nicht näher lokalisiert werden. Höhlungen sind unter Ausnahme von kleineren eingefaulten Astungswunden in den Bäumen nicht vorhanden. Daher können Brutvorkommen von in Baumhöhlen brütenden Vogelarten ausgeschlossen werden. Eine eingehende Untersuchung des Wohnhauses von außen ergab keinerlei Hinweise auf Nester von Gebäudebrütern. Auch im Dachstuhl wurden keine Hinweise auf Brutaktivitäten festgestellt. Keine der nachgewiesenen Arten wird aktuell landes- und/oder bundesweit auf der Roten Liste der Brutvögel geführt oder zählt aktuell zu den national streng geschützten Arten. Auswirkungen des Vorhabens auf das Brutvogelvorkommen sind laut Aussage des Artenschutzgutachters, aufgrund des geringen Umfangs von Eingriffen in brutvogelrelevante Strukturen als geringfügig anzusehen.

Fledermäuse

Das Vorkommen von streng geschützten Fledermausarten ist grundsätzlich möglich, da potenzielle Spaltenquartiere, welche vor allem für kleine Fledermausarten als Einzelübertragungsquartiere geeignet sind, seitens des Gutachters nicht ausgeschlossen werden können. Geeignete Baumhöhlen oder Öffnungen am Dachstuhl sind jedoch nicht vorhanden. Allerdings sind potenzielle Übertragungsquartiere unter den Wellblechdächern des Anbaus und unter der

Zwischendecke des Balkons im Osten des Hauptbaus möglich. Das Dach des Haupthauses wurde renoviert und isoliert, so dass dort keine Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse vorhanden sind. Konkrete Hinweise auf Vorkommen, wie Kot- oder Urinspuren oder Futterreste wurden nicht gefunden. Eine Nutzung der Untersuchungsfläche als Teil von Jagdhabitaten ist zwar wahrscheinlich, wegen der geringen Größe ist laut Gutachter jedoch lediglich von einer geringfügigen Bedeutung auszugehen.

Reptilien

Bei den drei Begehungsterminen wurden seitens des Gutachters keine Eidechsen oder andere Reptilien gesichtet, ebenso wurde kein eidechsentypisches Rascheln festgestellt. Bei einer Umsetzung des Vorhabens kann die Auslösung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Wirbellose Tiere

Das Gelände bietet aufgrund seiner Struktur und der vorhandenen Biotoptypen keinen geeigneten Lebensraum für Artengruppen geschützter oder bestandsbedrohter Wirbelloser. Libellen, Schmetterlinge und Heuschrecken können aufgrund der Gegebenheiten im Plangebiet ausgeschlossen werden. Auch wurden keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter Käfer gefunden.

7.4. Immissionsschutz

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

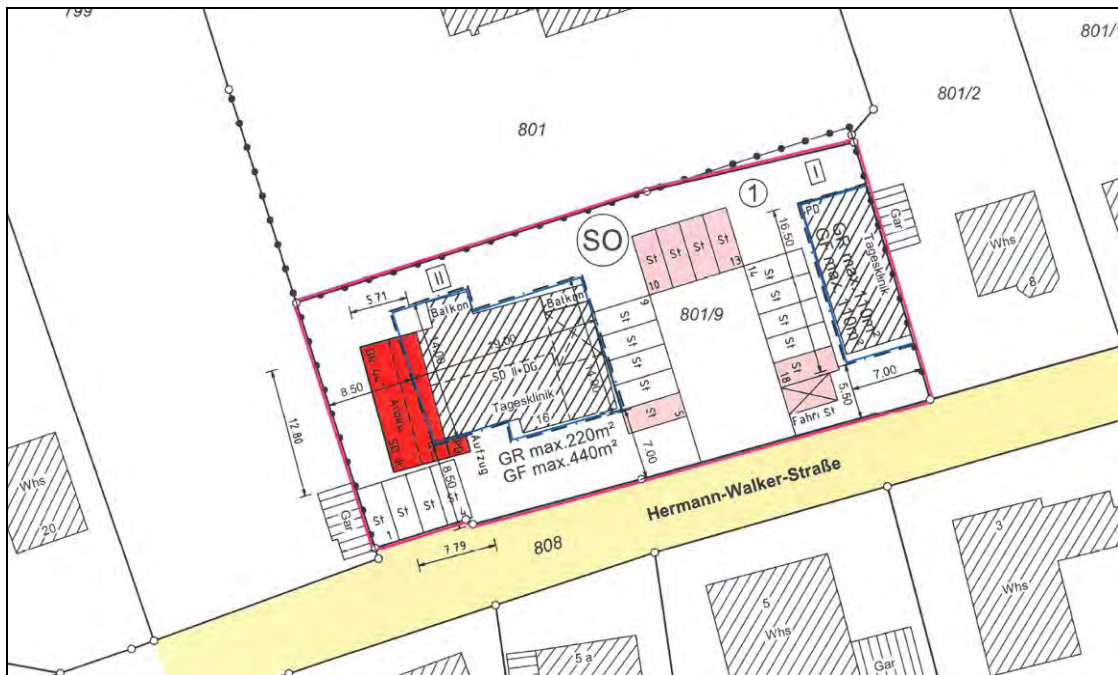
7.5. Bodenschutz

Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen liegen nicht vor.

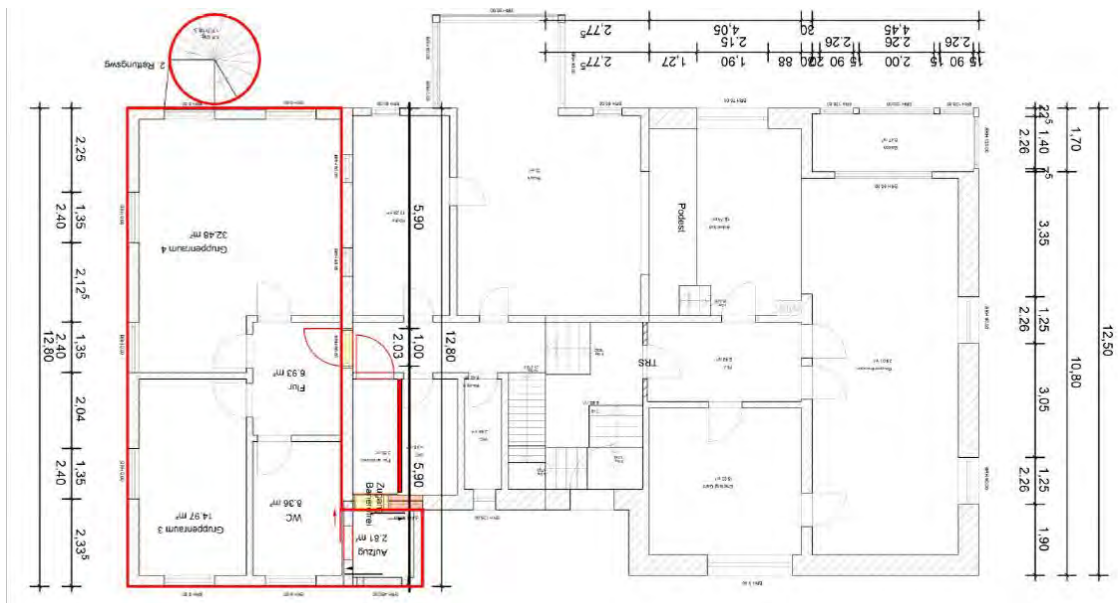
8. Planung

8.1. Bebauungskonzeption

Der Planung liegt eine konkrete Bebauungskonzeption des Grundstückseigentümers des Anwesens Hermann-Walker-Straße 16 zugrunde. Das dortige familientherapeutische Zentrum soll durch einen Anbau an das bestehende Gebäude in westliche Richtung erweitert werden.



Lageplan (Schlachter Ingenieure, 27.05.2019)



Bebauungskonzeption Erdgeschoss (Schlachter Ingenieure, 27.05.2019)



Bebauungskonzeption Ansicht Süden (Schlachter Ingenieure, 27.05.2019)

In dem geplanten Anbau sollen mehrere Gruppenräume, ein Baby-Ruheraum sowie Verwaltungsräume und ein Aufzug untergebracht werden. Ein zweiter Rettungsweg wird durch eine Wendeltreppe an der Nordfassade des Gebäudes sichergestellt.

Für das Wohngebäude im westlichen Plangebietsteil liegen noch keine konkreten Pläne vor.

8.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.2.1 Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von der konkret vorgesehenen Nutzung sowie der derzeitigen Festsetzung im ursprünglichen Bebauungsplan wird die zulässige Art der baulichen Nutzung inhaltlich unverändert aus dem Vorgängerbebauungsplan „West-Stadt“ als Sondergebiet sowie als Allgemeines Wohngebiet übernommen.

Im Sondergebiet wird allerdings die Zweckbestimmung von „Fachschule Sozialpädagogik und Jugendamt sozialer Dienst“ in „soziale und gesundheitliche Zwecke“ geändert. Die Zweckbestimmung „Fachschule Sozialpädagogik und Jugendamt sozialer Dienst“ bezog sich im Ursprungsbebauungsplan hauptsächlich auf die nördlich angrenzende Sondergebietsfläche.

Zulässig sind im Sondergebiet künftig Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke für Kinder, Jugendliche und Familien sowie – wie bislang - Büro- und Verwaltungsgebäude. Die ausnahmsweise Zulässigkeit für sonstige Aus- und Fortbildungseinrichtungen, deren Betriebsabläufe den Störgrad nicht störender Handwerks- und Gewerbebetriebe nicht überschreiten, wird aus dem bislang gültigen Bebauungsplan übernommen. Gleiches gilt für Wohnungen, die – allerdings redaktionell neu gefasst – ausnahmsweise zulässig sind, wenn sie

den zulässigen Nutzungen zugeordnet und hinsichtlich der beanspruchten Geschossfläche untergeordnet sind. Die Möglichkeit einer ergänzenden Wohnnutzung wird allerdings künftig klarstellend auf das Hauptgebäude begrenzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden keine Veränderungen an den Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungen vorgenommen, da hierfür keine städtebauliche Erforderlichkeit erkennbar ist. Klarstellend werden jedoch künftig die allgemein zulässigen, die ausnahmsweise zulässigen und die unzulässigen Nutzungen konkret benannt.

8.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird zukünftig nicht mehr in Form von maximal zulässigen Grund- und Geschossflächen, sondern durch eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

Im Sondergebiet war bislang eine Grundfläche von maximal 330 m² zulässig. Diese Regelung wird ersetzt durch eine GRZ von 0,3 ersetzt. Bei einer Grundstücksfläche von ca. 1.500 m² ergibt diese eine zulässige Grundfläche von 450 m². Diese Anhebung ist für die Erweiterung der bestehenden sozialen Einrichtung erforderlich. Die Obergrenze gemäß § 17 Baunutzungsverordnung für Sondergebiete von 0,8 wird jedoch weit unterschritten; der Gebietscharakter mit frei stehenden Gebäuden auf großen Grundstücken bleibt gewahrt.

Die Grundflächenzahl kann gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO überschritten werden, sofern gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Auch wenn Terrassen Bestandteil der Hauptanlage eines Gebäudes sind und sie somit regelmäßig gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO auf die Grundflächenzahl anzurechnen wären, gehen von diesen Terrassen keine einem Gebäude vergleichbaren städtebaulichen Auswirkungen aus. Zudem kann ausgeschlossen werden, dass durch Terrassen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für den Hauptbaukörper insgesamt negativ beeinträchtigt werden. Daher wird es als gerechtfertigt angesehen, Terrassen auch dann, wenn sie Teil des Hauptbaukörpers sind, in Hinblick auf die GRZ den Nebenanlagen gleich zu stellen.

Allerdings wird gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen bis zu einem Versiegelungsgrad von 0,8 zugelassen. Damit wird den spezifischen Nutzungsanforderungen des Areals und den daraus resultierenden Anforderungen an die Bereitstellung von Stellplätzen Rechnung getragen.

Da Spielplätze als bauliche Anlagen zu werten sind, wird eine weitergehende Überschreitung für Flächen von Spielplätzen und Spielgeräte sowie sonstige Flächen für das freie Kinderspiel zugelassen, soweit diese gärtnerisch gestaltet sind oder mit einem wasserdurchlässigen, natürlichen Belag (z.B. Sand, Rindenmulch, Kiesel oder ähnlichem) versehen sind.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird für die ca. 730 m² große Fläche eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Damit ergibt sich dort eine zulässige Grundfläche von ca. 220 m². Dieser Wert überschreitet den für die umgebenden Gebäude vorgegebenen Maximalwert von 180 m². Diese Erhöhung ist jedoch angesichts des Gebots des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der städtebauli-

chen Aufgabenstellung, für die weitere bauliche Entwicklung vorrangig innerörtliche Baulandpotenziale zu nutzen, gerechtfertigt. Der Gebietscharakter mit frei stehenden Gebäuden auf großen Grundstücken bleibt dennoch gewahrt. Klarstellend wird geregelt, dass gemäß den allgemeinen Bestimmungen in § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der GRZ im 50 % und damit auf 0,45 für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen zulässig ist.

Die Zahl der Vollgeschosse wird für das Allgemeine Wohngebiet aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Für das Sondergebiet wird die Zahl der Vollgeschosse auf Grundlage der konkreten Vorhabenplanung im westlichen Teil von zwei auf drei Vollgeschosse und – entsprechend der bestehenden Bebauung – im östlichen Teil von einem auf zwei Vollgeschosse erhöht.

Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen werden grundsätzlich aus dem bislang gültigen Bebauungsplan abgeleitet und vom Allgemeinen Wohngebiet auch auf den westlichen Teil des Sondergebiets übertragen. Gegenüber der bisherigen Planfassung wird jedoch der Bezugspunkt der Festsetzungen, der bislang unbestimmt war, definiert mit der Oberkante des Belags der Hermann-Walker-Straße, gemessen am grundstücksseitigen Rand in der Mitte der Grundstücksgrenze. Zur Berücksichtigung des Höhenunterschieds zwischen der Straße und den überbaubaren Grundstücksflächen wird der bisherige Wert von 16 m Firsthöhe jedoch um je 2 m reduziert. An der maximal zulässigen Traufhöhe von 10 m wird festgehalten.

Im östlichen Teil des Sondergebiets mit dem dort vorhandenen zweigeschossigen Nebengebäude soll die Unterordnung unter das Hauptgebäude gesichert werden. Daher wird dort nur eine Firsthöhe von maximal 7,00 m zugelassen.

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 Trauf- und Firsthöhe wird die Kubatur der zulässigen Gebäude ausreichend umschrieben, so dass künftig auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl verzichtet werden kann.

8.2.3 Bauweise

Ausgehend von der vorgesehenen städtebaulichen Struktur einer durchgrün-ten Wohnbebauung sowie in Anlehnung an die angrenzenden Wohngebäude und die Festsetzung im Ursprungsbebauungsplan wird im Allgemeinen Wohngebiet die offene Bauweise in Form von Einzelhäusern festgesetzt. Eine stärker verdichtete Bauweise durch Doppelhäuser oder Hausgruppen erscheint im Rahmen der Nachverdichtung im vorliegenden baulichen Zusammenhang nicht verträglich.

Im Sondergebiet gilt für das Hauptgebäude ebenfalls die offene Bauweise für ein Einzelhaus. Für das am östlichen Rand gelegene Gebäude wird die ab-

weichende Bauweise festgesetzt. Dort ist – zur Absicherung des Bestandes – innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an die östliche Grundstücksgrenze anzubauen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise.

8.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Allgemeinen Wohngebiet durch Baugrenzen begrenzt. Von der Erschließungsstraße wird – wie im Ursprungsbebauungsplan für die benachbarten Anwesen – ein Abstand von 7 m eingehalten. Zu den seitlichen Grenzen ist der bauordnungsrechtliche Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche beträgt 15 m. Mit diesen Festsetzungen ist gewährleistet, dass sich die überbaubare Grundstücksfläche im Wesentlichen auf Flächen erstreckt, die entweder bislang als Zufahrt bzw. Stellplatzflächen oder als Rasenflächen genutzt werden. Die Gartenfläche mit altem Baumbestand bleiben somit unberührt. Dies gilt auch für den vorhandenen Baumbestand an der Hermann-Walker-Straße.

Im Sondergebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend der konkreten Planung festgesetzt. Aufgrund der Erweiterungsabsicht können im Sondergebiet 1 die festgesetzten 8,5 m zur seitlichen Grundstücksgrenze nicht eingehalten werden. Hier wird zukünftig der bauordnungsrechtliche Mindestabstand von 2,50 m festgesetzt.

8.2.5 Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Ausgehend vom dem Planungsziel eines locker bebauten Einfamilienhausgebiets ohne stärker verdichtete Wohnformen wird die Zahl der Wohnungen im Allgemeinen Wohngebiet sowie im Sondergebiet auf maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt. Hinzuweisen ist darauf, dass im Sondergebiet die weitergehenden Beschränkungen in Bezug auf die Zulässigkeit einer Wohnbebauung (vgl. Kap. 8.2) davon unberührt bleiben.

8.3. Örtliche Bauvorschriften

8.3.1 Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung

Die Regelungen zur zulässigen Dachform und zur Dachneigung werden zum weit überwiegenden Teil aus dem Vorgängerbebauungsplan übernommen, inhaltlich, aber generalisiert.

Ergänzend wird lediglich festgesetzt, dass im Sondergebiet lediglich im östlichen Teilbereich (Sondergebiet 2) klassische Pultdächer bis 20° zulässig sind. Im übrigen Plangebiet sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30-50° zulässig.

8.3.2 Fassadengestaltung

Die Regelungen zur Fassadengestaltung sowie zu Einfriedungen werden nicht mehr als städtebaulich erforderlich angesehen und werden daher nicht aus dem Vorgängerbebauungsplan übernommen.

8.3.3 Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Zur Sicherung einer ausreichenden Durchgrünung wird – wie bislang – geregelt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke entsprechend § 9 (1) Nr.1 LBO als Grünflächen auszugestalten sind.

Aus dem gleichen Grund wird geregelt, dass außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen die vorhandenen einheimischen und standortgerechten Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 1,00 m, gemessen in 1 m Höhe über Gelände, zu erhalten sind.

Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas sind großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), unzulässig. Aus den gleichen Gründen sind wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

8.3.4 Anzahl der notwendigen Stellplätze

Durch die Festsetzung zur Zahl der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze für Arztpraxen und soziale Einrichtungen mit vergleichbarem Publikumsverkehr sowie für Büro- und Verwaltungsräume wird unter Berücksichtigung der Nähe zu Angeboten des öffentlichen Personennahverkehrs eine ausreichende Zahl an Stellplätzen auf dem privaten Baugrundstück sichergestellt und somit eine übermäßige Inanspruchnahme des öffentlichen Straßenraums vermieden. Gleichzeitig wird im Bebauungsplan in Bezug auf die im Planungsgebiet bestehenden Nutzungen eine abschließende Regelung zur Zahl notwendiger Stellplätze getroffen und somit Klarheit der maßgebenden Anforderungen für das baurechtliche Verfahren geschaffen. Die Vorgaben orientieren sich dabei für die Nicht-Wohnnutzungen an den Mindestvorgaben der „Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über die Herstellung notwendiger Stellplätze“ (VwV Stellplätze).

Für sonstige Nutzungen ist die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der jeweils gültigen Fassung heranzuziehen.

8.4. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird durch die Hermann-Walker-Straße erschlossen. Ausbauerfordernisse an der öffentlichen Verkehrserschließung ergeben sich nicht.

8.5. Grünordnung

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu be-

rücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2.230 m² auf und zeigt sich aktuell als Wohnbaufläche mit großen Gartenflächen. Die Fläche ist ca. zu 2/3 unversiegelt und weist eine gute Lebensraumeignung für die typischen Vogelarten und sonstigen Tierarten der Siedlung und des Siedlungsrandes auf.

Durch die Nachverdichtung gehen die Gärten im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes sowie im westlichen Bereich des Sondergebietes verloren. Im Allgemeinen Wohngebiet sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche jedoch nur bereits befestigte Flächen bzw. Rasenflächen betroffen. Nur westlich des bestehenden Gebäudes Hermann-Walker-Straße 16 kommt es zu einem Verlust vorhandener Gehölzstrukturen.

Der Flächenbedarf der Planung lässt sich wie folgt bilanzieren:

Nutzung	Bestand	Planung	Differenz
<i>Versiegelte Flächen</i>			
Gebäude	380 m ²		
Zulässige Versiegelung im Allgemeinen Wohngebiet bei einer GRZ von 0,3 + Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis max. 0,45		330 m ²	
Zulässige Versiegelung im Sondergebiet bei einer GRZ von 0,3 + Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis max. 0,6		1.200 m ²	
Private Zufahrten/ sonstige versiegelte Flächen	490 m ²		
Summe versiegelte Fläche	870 m²	1.530 m²	+ 660 m²
<i>Unversiegelte Flächen</i>			
Private Gartenfläche	1.360 m ²		
Private Gartenfläche im Allgemeinen Wohngebiet bei GRZ 0,3 + Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis max. 0,45		400 m ²	
Private Gartenfläche im Sondergebiet bei GRZ 0,3 + Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis max. 0,8		300 m ²	
Summe unversiegelte Flächen	1.360 m²	700 m²	- 660 m²
Gesamtsumme	2.230 m²	2.230 m²	

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere durch die zulässig werdende zusätzliche Flächenversiegelung (ca. 660 m²) und aufgrund der Rodung einzelner Gehölze zu erwarten.

Um eine Mindestdurchgrünung des Plangebiets sicher zu stellen, wird bauordnungsrechtlich geregelt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 1 LBO als Grünfläche auszugestalten ist. Vorhandene Bäume außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einem Stammumfang von mehr als 1,00 m, gemessen in 1 m Höhe über Gelände, sind zu erhalten.

Der Ausschluss von Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei soll ein Auswaschen dieser Metalle von der Dachoberfläche und in der Folge ein Ansammeln in den Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung sowie in Boden und Grundwasser vermeiden.

Die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen soll den Eingriff in die Grundwasserneubildung minimieren.

Um nachteilige Auswirkungen auf Insekten zu vermeiden wird festgesetzt, dass für Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit warm-weißen LEDs zur Anwendung kommen dürfen, die nach unten abstrahlen.

Die Festsetzung, dass bei Einfriedungen zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten ist und dass Mauersockel – außer bei Trockenmauern – ausgeschlossen sind, dienen der Sicherung der Durchlässigkeit des Areals für Kleintiere.

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 + zusätzlicher Überschreitung bis 0,45 ist für das Allgemeine Wohngebiet ohnehin sichergestellt, dass ein Anteil von rund 55 % 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 im Sondergebiet aufgrund der bestehenden Vegetation im straßenseitigen Bereich von den öffentlichen Straßenräumen aus nur eingeschränkt wahrnehmbar sein. Auch die ergänzende Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet wirkt sich durch die umgebende Bebauung nicht negativ auf das Siedlungsbild aus. 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 jedoch vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung einer Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung 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.

8.6. Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen

Da Vorkommen heimischer Vogelarten und anderer streng geschützter Tierarten im Plangebiet gegeben bzw. nicht auszuschließen sind, sind die Belange des Artenschutzes zu beachten.

Für die artenschutzrechtlich relevanten besonders geschützten Arten gelten gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz umfassende Zugriffsverbote. Entsprechend § 44 Abs. 5 gelten die artenschutzrechtlichen Verbote jedoch bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben nur für in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie.

Für alle sonstigen, besonders geschützten Arten gelten die artenschutzrechtlichen Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote bei zulässigen Eingriffen nicht. Dessen ungeachtet ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Rahmen der Eingriffsregelung über die Zulassung von Eingriffen auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen auf besonders geschützte Arten zu entscheiden.

Bezogen auf streng geschützte Arten gilt das Verbot einer Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung kommt daher der Frage der Situation im räumlichen Zusammenhang eine maßgebende Bedeutung zu.

Das Verbot einer unvermeidbaren Beeinträchtigung von Tieren streng geschützter Arten gilt ebenso nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Vermeidbare Beeinträchtigungen (einschließlich der Tötung) bleiben unzulässig.

Die artenschutzrechtlichen Verbote der §§ 44 ff BNatSchG sind jedoch auch unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu beachten. Entscheidend ist daher im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans die Frage, ob artenschutzrechtliche Belange so weitgehend betroffen sein können, dass der Vollzug des gesamten Bebauungsplans an artenschutzrechtlichen Verboten scheitern könnte.

In der artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan („Artenschutzfachliche Untersuchung zum Bauvorhaben Herman-Walker-Straße 16 in Neckargemünd“, August 2021, S. 10-11) sind die artenschutzrechtlich relevanten Artenvorkommen geprüft und erfasst worden (vgl. Kap. 7.3 dieser Begründung).

Gemäß den Ergebnissen des Gutachtens kann ein Vorkommen streng geschützter Reptilien und wirbelloser Tiere ausgeschlossen werden. Auf Brutvögel wirkt sich das Vorhaben allenfalls geringfügig auf wenige Reviere häufiger

und weit verbreiteter Brutvogelarten, durch eine Entfernung von Gehölzen und ggf. eines Schuppens aus. Fledermäuse besiedeln allenfalls Einzelübertragungsquartiere in Spalten der Bäume oder unter den Wellblechdächern oder kleinen Nischen und Spalten an den Gebäuden.

Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen sind nicht erforderlich, wenn die folgenden Maßnahmen umgesetzt werden

Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen

- a) *Baumfällungen, Schnitt und Rodung von Gehölzen sind gemäß § 39 Absatz 5 Nr. 2 BNatSchG nur in dem Zeitfenster vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.*

Umsetzung im Bebauungsplan

Die Rodungszeit wird als geltendes Recht ergänzend als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

- b) *Erhalt der beiden Tannen entlang der Hermann-Walker-Straße und Schutz während der Bauphase gemäß DIN 18920 und RAS-LP4 mit einem ortsfesten Zaun.*

Umsetzung im Bebauungsplan

Aufnahme als Hinweis in den Bebauungsplan. Aus den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Untersuchung kann keine zwingende Erforderlichkeit für einen baumerhalt abgeleitet werden, der eine diesbezügliche Festsetzung im Bebauungsplan rechtfertigen würde.

- c) *Vor Baumaßnahmen an den Bestandsgebäuden: Untersuchung auf Vorkommen von Gebäudebrütern oder Fledermäusen.*

Umsetzung im Bebauungsplan

Die Maßnahme wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Für eine Festsetzung im Bebauungsplan wird keine Erforderlichkeit gesehen.

Ausgleichsmaßnahmen

- d) *Sollte der Schuppen/Garage auf Flurstück 799/1 entfernt werden, ist als Ausgleich für den Verlust eines Niststandorts an geeigneter Stelle auf dem Grundstück oder am Gebäude ein elster- und eichelhähersicherer Halbhöhlennistkasten anzubringen.*

Umsetzung im Bebauungsplan

Eine planungsrechtliche Festsetzung dieser Maßnahme scheitert an der fehlenden Rechtsgrundlage in § 9 Abs. 1 BauGB. Zudem ist ein Abbruch des Schuppens unabhängig vom Bebauungsplan baurechtlich zulässig. Allerdings wird ein diesbezüglicher Hinweis aufgenommen.

- e) *Der Verlust möglicher Tageseinzelquartiere ist durch Installation und dauerhaften Erhalt von zwei Fledermauskästen/-Brettern im Umfeld des Untersuchungsgebietes zu ersetzen. Eine Installation ist sowohl an Gebäuden*

als auch an Gehölzen möglich.

Sollten bei den Untersuchungen vom Dachzwischenraum des Anbaus oder des Balkons am Haupthaus weitere Fledermausquartiere gefunden werden, ist ergänzend als Ausgleich die Anbringung weiterer Fledermauskästen/-brettern erforderlich

Umsetzung im Bebauungsplan

Eine planungsrechtliche Festsetzung dieser Maßnahme scheitert an der fehlenden Rechtsgrundlage in § 9 Abs. 1 BauGB. Allerdings wird ein diesbezüglicher Hinweis aufgenommen. Damit kann die Baugenehmigungsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Auflage erteilen, die die Umsetzung der Maßnahme sichert.

8.7. Ver- und Entsorgung

Versorgung

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

Schmutzwasserableitung

Das Schmutzwasser der geplanten ergänzenden Bebauung im westlichen Grundstücksbereich wird in die bestehende Kanalisation in der angrenzenden Hermann-Walker-Straße eingeleitet.

Aufgrund der geringen Größe des zusätzlich erschlossenen Teils des Plangebiets ist zu erwarten, dass das bestehende Kanalnetz das zusätzlich anfallende Schmutzwasser problemlos aufnehmen kann.

Niederschlagswasser

Das im bislang unbebauten Plangebietsteil anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Abs. 2 WHG - unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans - vorrangig ortsnahe 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 Abfallentsorgung wird – wie bislang - an der Hermann-Walker-Straße erfolgen.

9. Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich vollständig in privatem Eigentum. Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich.

Stadt Neckargemünd

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „West-Stadt, 1. Änderung“

Textliche Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet können ausnahmsweise zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe

1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- Tankstellen.

1.4 Das sonstige Sondergebiet „soziale und gesundheitliche Zwecke“ dient der Unterbringungen von Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke für Kinder, Jugendliche und Familien. Im Rahmen der Zweckbestimmung sind allgemein zulässig:

- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke für Kinder, Jugendliche und Familien
- Büro- und Verwaltungsgebäude

1.5 Im sonstigen Sondergebiet „soziale und gesundheitliche Zwecke“ können ausnahmsweise zugelassen werden:

- sonstige Aus- und Fortbildungseinrichtungen, deren Betriebsabläufe den Störgrad nicht störender Handwerks- und Gewerbebetriebe nicht überschreiten
- nur im Sondergebiet SO 1: Wohnungen, welche den zulässigen Nutzungen zugeordnet und hinsichtlich der beanspruchten Geschossfläche untergeordnet sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. BauNVO)

2.1 Die maximal zulässige Traufhöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der

- Oberkante des Belags der Herrmann-Walker-Straße, gemessen am grundstücksseitigen Rand in der Mitte der Grundstücksgrenze, und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und Dachhaut. Die maximal zulässige Traufhöhe darf auf maximal 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge überschritten werden.
- 2.2 Die maximal zulässige Firsthöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der Oberkante des Belags der Herrmann-Walker-Straße, gemessen am grundstücksseitigen Rand in der Mitte der Grundstücksgrenze, und dem höchsten Punkt der Dachhaut.
 - 2.3 Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch Terrassen und überdachte Terrassen ohne Seitenwände im Allgemeinen Wohngebiet bis zu einem Wert von 0,45 und in den Sondergebieten bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden.
 - 2.4 Eine weitergehende Überschreitung ist zulässig für Flächen von Spielplätzen und Spielgeräte sowie sonstige Flächen für das freie Kinderspiel, soweit diese gärtnerisch gestaltet sind oder mit einem wasserdurchlässigen, natürlichen Belag (z.B. Sand, Rindenmulch, Kiesel oder ähnlichem) versehen sind.
- 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- Im Sondergebiet SO2 ist als abweichende Bauweise festgesetzt, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an die östliche Grundstücksgrenze anzubauen ist. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise.
- 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
- Im Allgemeinen Wohngebiet und in den Sondergebieten sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.
- 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 5.1 Rodungen und Rückschnitte von Gehölzen sind nur zwischen dem 01.10. und 28./29.02. eines Jahres zulässig.
 - 5.2 Flächige Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Kupfer und Blei sind unzulässig.
 - 5.3 PKW-Stellplätze, Zufahrten, Wege und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.
 - 5.4 Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warm-weißen LEDs zum Einsatz kommen, die nach unten abstrahlen.
 - 5.5 Bei Einfriedungen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Mauersockel sind – außer bei Trockenmauern - aus geschlossen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBauO)

6. Dächer

- 6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet und in den Sondergebieten sind Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35-50° zulässig.
Im Sondergebiet 2 sowie für Garagen, Carports und Nebengebäude sind zusätzlich auch Pultdächer mit einer Dachneigung bis 20° zulässig.
- 6.2 Als Material für die Dacheindeckung ist im Allgemeinen Wohngebiet und im Sondergebiet SO 1 nur eine Eindeckung in Form von Biberschwanz- oder Falzziegeln sowie mit Schiefer zulässig. Zulässig ist zudem nur Eindeckungsmaterial in dunklen, matten Farbtönen. Dacheindeckungsmaterialien mit stark reflektierenden oder glänzenden Oberflächen sind nicht zulässig. Solche unzulässigen Materialien sind glasierte Dachsteine, polierte Metall-Dachdeckungsmaterialien und einseitig oder beidseitig verspiegelte Gläser und Kunststoffe.
- 6.3 Dachgauben sind nur zulässig mit einer maximalen Höhe von 1,50 m.
- 6.4 Die Dachgauben müssen mindestens einen Abstand von 1,00 m unterhalb des Dachfirstes, gemessen senkrecht zum First im Verlauf der Dachfläche, einhalten. Eine Gesamtlänge der Gauben von maximal 1/3 der jeweiligen darunter liegenden Fassadenlänge des Gebäudes darf nicht überschritten werden.
- 6.5 Von Giebeln, Graten, Kehlen und benachbarten Gauben ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.
- 6.6 Die Ausführung der Gaubeneindeckung muss in Material und Farbe den in Punkt 6.2 formulierten Anforderungen für das Hauptdach entsprechen.
- 6.7 Die Summe der Dachflächenfenster darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Auf jedes Dachflächenfenster muss beidseits eine geschlossene Dachfläche von mindestens der gleichen Breite folgen.
- 6.8 Der Dachüberstand darf sowohl am Ortgang als auch an der Traufe höchstens 0,50 m betragen.
- 6.9 Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien, wie insbesondere Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung oder Sonnenkollektoren zur Wassererwärmung, sind unberührt von den Festsetzungen zur Dachgestalt auf den Dachflächen baulicher Anlagen zulässig. Sonstige Vorschriften zur Zulässigkeit und Ausgestaltung der in Satz 1 genannten Anlagen gelten hiervon unberührt.

7. Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

- 7.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind entsprechend § 9 (1) Nr.1 LBO als Grünflächen auszugestalten.
- 7.2 Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.
Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur

Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

- 7.3 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die vorhandenen einheimischen und standortgerechten Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 1,00 m, gemessen in 1 m Höhe über Gelände, zu erhalten.

8. Zahl notwendiger Stellplätze

Je Wohnung sind mindestens 2 PKW-Stellplätze herzustellen.

Für Arztpraxen und soziale Einrichtungen mit vergleichbarem Publikumsverkehr ist je 30 m² Nutzfläche (ohne Sozial- und Sanitärräume, Umkleideräume, Funktionsflächen für betriebstechnische Anlagen, Verkehrsflächen) mindestens 1 PKW-Stellplatz herzustellen.

Für Büro- und Verwaltungsräume ohne bzw. mit geringem Publikumsverkehr ist je 40 m² Nutzfläche (ohne Sozial- und Sanitärräume, Funktionsflächen für betriebstechnische Anlagen, Verkehrsflächen) mindestens 1 PKW-Stellplatz herzustellen.

C. HINWEISE

Grundwasserschutz

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, zu beantragen ist.

Bohrungen, die ins Grundwasser eindringen, das Einbringen von Stoffen ins Grundwasser und die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu beantragen ist. Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.

Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt, Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, zu verständigen.

Zum Schutz des Grundwassers wird empfohlen, auch bei Regenrinnen und Regenfallrohre auf unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei) zu verzichten.

Erdwärmesonderanlagen

Die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesonderanlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist beim Wasserrechtsamt rechtzeitig zu beantragen. Wir empfehlen daher eine frühzeitige Kontaktaufnahme.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu

beachten.

Maßnahmen, die ein dauerhaftes Vermindern oder Durchstoßen von Deckschichten zur Folge haben, sind nicht zulässig. Dies ist insbesondere bei der Planung von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen. Ausgenommen sind vorübergehende Eingriffe in Deckschichten, wenn ihre Schutzfunktion anschließend mindestens gleichwertig wieder hergestellt wird.

Die im Allgemeinen Wohngebiet auf den Dachflächen und Erschließungsflächen anfallenden Niederschlagswässer sollen vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung zur Verringerung der Abflussspitzen in ausreichend bemessenen Zisternen gesammelt und auf dem Grundstück genutzt werden. Nach Möglichkeit sollen diese bewirtschaftet werden können.

Der Überlauf einer Zisterne muss entweder

- über die belebte Bodenzone einer Versickerungsmulde versickert werden.
- an die Kanalisation angeschlossen werden.
- über eine Rigole unterirdisch versickert werden. Dies ist nur gestattet, wenn das Dach metallfrei ist oder der Zulauf über ein DIBt-zugelassenes Substrat erfolgt, welches Metalle zurückhalten kann. Die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist zu prüfen.

Die Planung ist mit der Gemeinde und dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, abzustimmen.

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

Wenn Niederschlagswasser, welches in einem Gewerbegebiet, Sondergebiet oder Industriegebiet anfällt, versickert oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden soll, muss dafür bei der Unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden. Die Schadlosigkeit des Niederschlagswassers ist nach dem Leitfaden der Landesanstalt für Umweltschutz BW „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ nachzuweisen.

Bodenschutz

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen. Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des §12 BBodSchV.

Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR

M 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall" in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu §12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 hingewiesen.

Artenschutz

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten (insbesondere europäische Vogelarten, Eidechsen oder Fledermäuse) nicht gänzlich ausgeschlossen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu beachten.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei Abriss-, Umbau oder Sanierungsarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z.Zt. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten - und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Werden geschützte Arten (z. B. Fledermäuse, europäische Vogelarten, Zauneidechse) getötet bzw. erheblich gestört oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Rodungsarbeiten und Gebäudeabriss gemäß § 39 BNatSchG sind nur im Zeitraum vom ersten Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig. Die Details sind den gesetzlichen Regelungen zu entnehmen. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71 a BNatSchG).

Ein Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände kann sicher vermieden werden, wenn die folgenden Maßnahmen umgesetzt werden:

- Erhaltung und Schutz der beiden Tannen an der südlichen Plangebietsgrenze während der Baumaßnahme gemäß DIN 18920 und RAS-LP4 und mit einem ortsfesten Zaun.
- Untersuchung auf Vorkommen von Gebäudebrütern oder Fledermäusen vor Baumaßnahmen an den Bestandsgebäuden. Gegebenenfalls werden bei Feststellung von Vorkommen streng geschützter Arten entsprechende Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
- Installation und dauerhafter Erhalt von zwei Fledermauskästen/-Brettern im Umfeld des Plangebietes. Eine Installation ist sowohl an Gebäuden als auch an Gehölzen möglich
- Bei Abriss des Schuppens/Garage auf Flurstück 799/1: Anbringung eines elster- und eichelhähersicheren Halbhöhlennistkastens an geeigneter Stelle auf dem Grundstück oder am Gebäude

Denkmalpflege

Sollten bei Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart – oder der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis zu melden. Die Fundstelle ist vier

Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Regierungspräsidium einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20, Abs.1 DSchG).