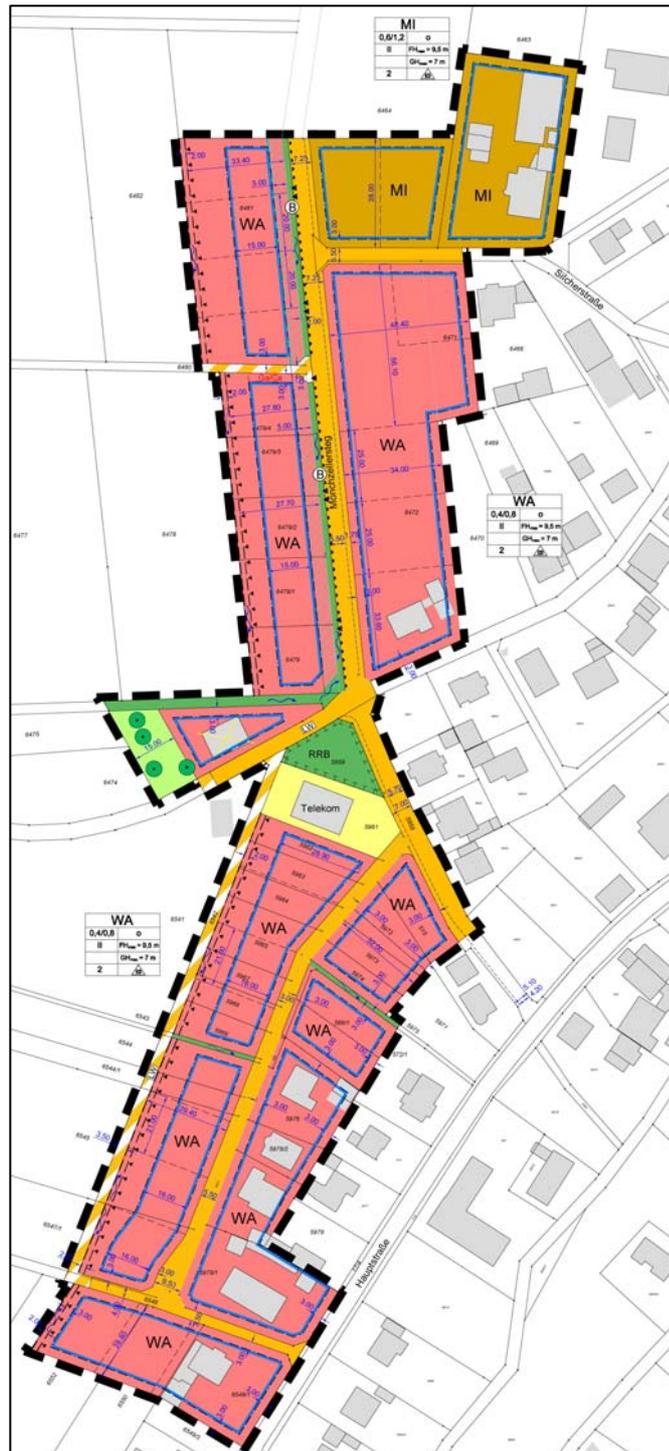




Gemeinde Spechbach Bebauungsplan "Taubenbaum" Begründung

Fassung vom 14. März 2019



MVV Regioplan GmbH

Projektleitung: Dr.-Ing. Alexander Kuhn
Projektbearbeitung: Dipl.-Biol. Bernhard Schwoerer-Böhning
Projektzeichnung: Horst Schulzki

Projekt-Nr.: 17 KEP 920/05a

MVV Regioplan GmbH

Besselstraße 14/16

68219 Mannheim

Tel. 0621 / 87675-0

Fax 0621 / 87675-99

email info@regioplan.com

Internet www.regioplan.com

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung	1
2	Lage im Raum	1
3	Planungsvorgaben	3
3.1	Rechtsgrundlagen	3
3.2	Regionalplanung	3
3.3	Gültiger Flächennutzungsplan	4
4	Bestandssituation und Prüfung der Voraussetzungen des § 13b BauGB	5
4.1	Städtebauliche Situation	5
4.2	Erschließung	5
4.3	Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB	5
5	Die Umweltbelange	6
5.1	Keine UVP Pflicht, keine Beeinträchtigung von Natura-2000 Gebieten	6
5.2	Arten- und Biotopschutz	6
5.3	Fläche	7
5.4	Boden/ Altlasten/ Wasserhaushalt	8
5.5	Klima/ Luft	8
5.6	Landschaftsbild/ Kultur und Sachgüter	9
5.7	Wechselwirkungen	9
6	Planungsinhalte des Bebauungsplans	10
6.1	Städtebauliches Konzept	10
6.2	Erschließungskonzept	10
6.3	Planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründung	11

ABBILDUNGEN

Abbildung 1:	Luftbild, Lage im Raum und Geltungsbereich des Bebauungsplans	2
Abbildung 2:	Auszug aus dem Regionalplan	3
Abbildung 3:	Auszug aus dem FNP mit aktueller Abgrenzung des Geltungsbereichs	4
Abbildung 4:	Die unterschiedlichen Biotopflächen im Plangebiet	6

ANLAGEN

Bebauungsplan Planzeichnung
Bebauungsplan textliche Festsetzungen, bauordnungsrechtliche Festsetzungen, Hinweise
Ingenieurgeologisches Gutachten, Dr. Behnisch GmbH, Spechbach, Oktober 2017
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, IFF, Heiligkreuzsteinach, November 2018

1 Anlass und Ziel der Planung

Die Nachfrage nach Wohnraum ist wie im gesamten Rhein-Neckar-Kreis auch in Spechbach sehr groß. Sowohl aus der Gemeinde wie auch aus der Region liegen der Verwaltung sehr viele Anfragen vor. Neben der kontinuierlichen Nachverdichtung ist es erforderlich, aktuell auch im Flächennutzungsplan (FNP) bereits vorbereitete Baugebiete der Außenentwicklung zu entwickeln.

Der Gemeinderat hat sich nach einer Prüfung der Realisierbarkeit der im rechtsgültigen FNP (4. Teilfortschreibung von 2012) dargestellten Entwicklungsflächen dafür entschieden, zunächst das Baugebiet „Taubenbaum“ zu entwickeln.

Planungsziel ist die schnelle Schaffung von Wohnraum zur Deckung insbesondere auch des örtlichen Bedarf und dabei vor allem für junge Familien. Daher ist vorgesehen, ein beschleunigtes Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) für Bebauungspläne der Außenentwicklung mit weniger als 10.000 m² nach GRZ bebaubarer Fläche durchzuführen.

Im Verfahren nach § 13b BauGB ist die Entwicklung aus dem FNP nicht erforderlich. Er wird später angepasst. Somit kann die Gemeinde im Verfahren nach § 13b BauGB abweichend von der im FNP dargestellten „gemischten Baufläche“ mit einer „gewerblichen Baufläche“ im Norden auch nur Wohnbauflächen entwickeln. Zudem darf sie das Baugebiet anders abgrenzen, um es städtebaulich sinnvoll abzurunden.

Im Verfahren nach § 13b BauGB darf auf die Umweltprüfung, die Eingriffsregelung und - zur Beschleunigung des Verfahrens – auf die frühzeitige Beteiligung nach §§ 3(1) und 4(1) BauGB verzichtet werden.

2 Lage im Raum

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand (s. Abbildung 1, Abbildung 3) oberhalb der „Hauptstraße“ (K 4180). Es beginnt im Süden mit den Flächen beiderseits des Weges „Im Böllich“ und setzt sich nach dessen Einmündung in den „Mönchzellersteg“ nach Norden entlang des „Mönchzellerstegs“ fort. Im Norden wird als Lückenschluss zum Bestand eine Bauzeile nördlich der „Silcherstraße“ einbezogen. Die in den Bauzeilen entlang der künftigen Erschließungsstraßen gelegenen Bestandsgebäude werden einbezogen, da innerhalb der Bauzeilen gleiche Regelungen gelten sollen. Bestandsgebäude haben Bestandsschutz.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 3,7 ha und beinhaltet folgende Grundstückspartellen (s. Abbildung 1):

515 (Teilfläche), 566/1, 5932 (Teilfläche), 5936 (Teilfläche), 5958 (Teilfläche), 5959, 5961, 5962, 5963, 5964, 5965, 5967, 5968, 5969, 5970, 5972, 5972, 5973, 5974, 5975 (Teilfläche), 5976, 5978 (Teilfläche), 5978/1, 5978/2, 6402 (Teilfläche), 6463 (Teilfläche), 6464 (Teilfläche), 6471, 6472, 6473, 6476 (Teilfläche), 6479, 6479/1, 6479/2, 6479/3, 6479/4, 6480 (Teilfläche), 6481 (Teilfläche), 6542, 6543 (Teilfläche), 6544 (Teilfläche), 6544/1 (Teilfläche), 6545 (Teilfläche), 6547/1 (Teilfläche), 6548 (Teilfläche), 6549/1, 6550 (Teilfläche) und 6552 (Teilfläche).

3 Planungsvorgaben

3.1 Rechtsgrundlagen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere folgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt worden:

- ▶ **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- ▶ **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- ▶ **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057).
- ▶ **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBL S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBL S. 606, 613).
- ▶ **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBL S. 582, Bereich 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBL S. 99) m.W.v. 11.03.2017.
- ▶ **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29.07.2009 BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 ([BGBl. I S. 3434](#)) m.W.v. 29.09.2017.
- ▶ **Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG Ba-Wü)** vom 23.06.2015 (GBL S. [585](#)); zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBL S. 597, ber. S. 643, 2018 S. 4).

3.2 Regionalplanung

In der Raumnutzungskarte des gültigen „Einheitlichen Regionalplans Rhein Neckar“ ist das Plangebiet aufgrund der geringen Größe bzw. aufgrund des großen Planungsmaßstabs der Regionalplanung zwar kaum als „Planung Siedlungsfläche Wohnen“ erkennbar (s. Abbildung 2), ist aber gemäß § 1 Abs. 3 Raumordnungsgesetz (ROG) als bereits genehmigte kommunale Planung aus dem FNP nachrichtlich übernommen worden.

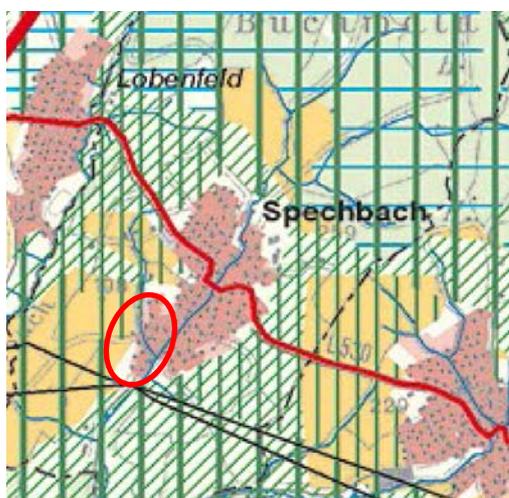


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan

3.3 Gültiger Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) des GVV Elsenzthal (4. Teiländerung von 2012) ist das Plangebiet als geplante „gemischte Baufläche“ dargestellt, an die im Norden eine geplante „gewerbliche Baufläche“ anschließt (s. Abbildung 3).

Am 22.05.2017 hat die Gemeinde Spechbach beschlossen den FNP aktuell fortzuschreiben. Bei der aktuellen Fortschreibung wird die aktuelle Abgrenzung des Baugebietes „Taubenbaum“ sowie dessen Änderung zur Wohnbaufläche übernommen und der FNP angepasst. Die ursprünglich im Norden geplante gewerbliche Baufläche wird zu einer gemischten Baufläche.

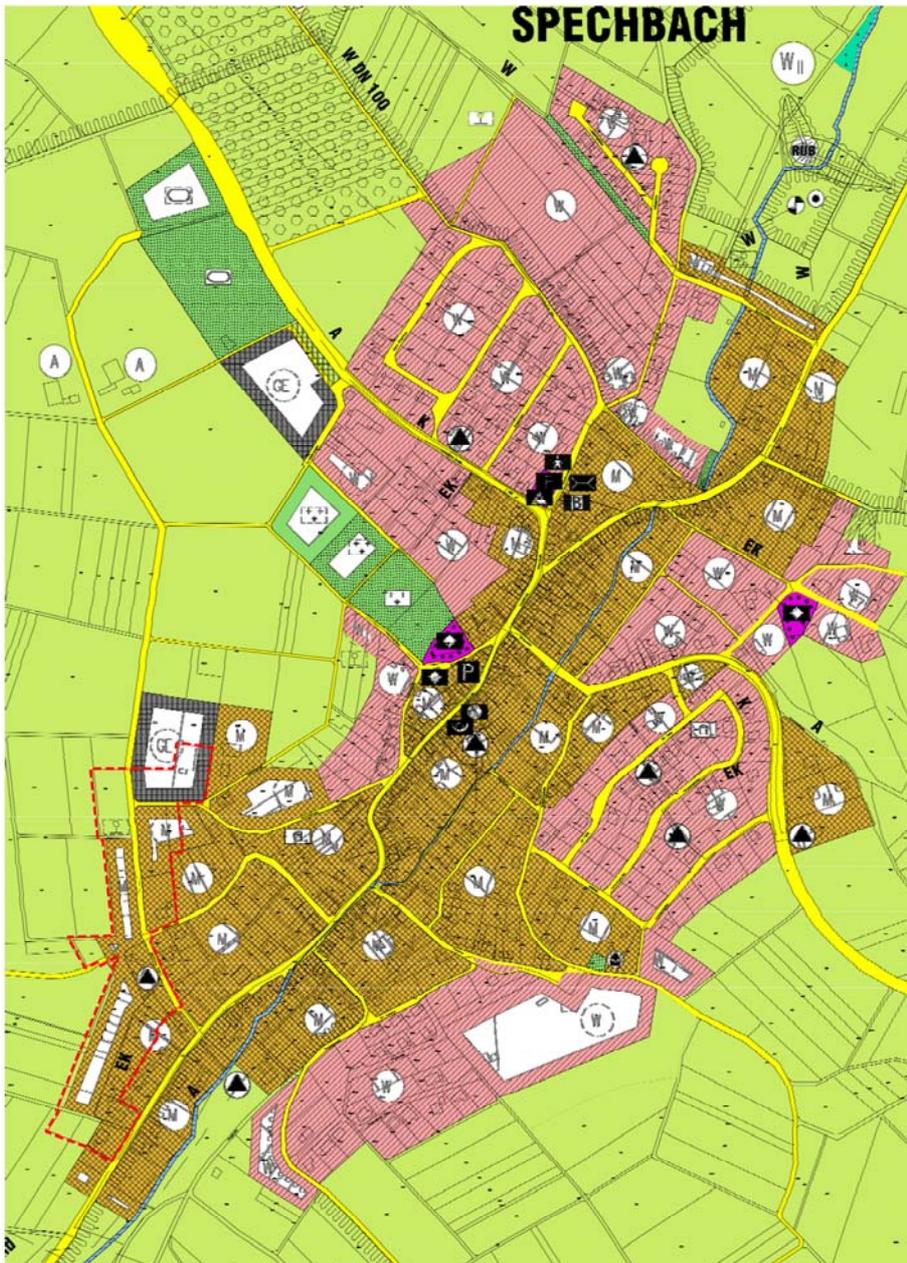


Abbildung 3: Auszug aus dem FNP mit aktueller Abgrenzung des Geltungsbereichs

4 Bestandssituation und Prüfung der Voraussetzungen des § 13b BauGB

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand im Außenbereich und ist somit Außenbereichsfläche gemäß § 13b BauGB (s. Abbildung 3).

4.1 Städtebauliche Situation

Die Darstellung im bzw. die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP) ist im Falle der Anwendung des § 13b BauGB nicht erforderlich. Gleichwohl ist im vorliegenden Fall das Plangebiet bereits im FNP als geplante Baufläche zur Ortsabrundung dargestellt und als solche zusammen mit dem FNP, der nicht parzellenscharf ist, bereits genehmigt worden (s. Abbildung 3).

4.2 Erschließung

Die verkehrliche Haupteerschließung erfolgt über den „Mönchzellersteg“. Die „Silcherstraße“ im Norden und die „Herrenstraße“ in der Mitte des Baugebietes können im Falle von Behinderungen an der Haupteerschließung als Ausweichrouten dienen.

Über die K 4180 ist das Baugebiet an das regionale Straßennetz angebunden.

Im „Mönchzellersteg“ liegt neben dem hier verrohrten Bocksberggraben ein ausreichend dimensionierter Mischwasserkanal, an den der Schmutzwasserkanal des neuen Plangebietes angeschlossen werden kann. Gemäß AKP ist das Neubaugebiet im Mischsystem berücksichtigt. Die Kapazitäten im Kanalsystem und bei der Kläranlage sind, zumal wenn im modifizierten Mischsystem das Regenwasser gedrosselt über die (verrohrten) Gräben dem Spechbach zugeleitet wird, ausreichend.

Trinkwasser und weitere Medien zur Versorgung des Neubaugebietes liegen ebenfalls im „Mönchzellersteg“ aber auch in der „Herrenstraße“ und in der „Silcherstraße“ zur Versorgung der dortigen Gebäude.

4.3 Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB

Aufgrund der Anbindung an den Siedlungskörper sind für die Außenbereichsfläche „Taubenbaum“ die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13b BauGB erfüllt, wenn die nach GRZ bebaubare Fläche unter 10.000 m² bleibt. Die Überschreitungsmöglichkeiten bei der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO bleiben gemäß Rechtslage bei der Beurteilung unberücksichtigt, da sie ebenso wie das mögliche Unterschreiten bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht quantifizierbar sind. Ermittlung der nach GRZ neu bebaubaren Fläche:

37.057 m²	Geltungsbereich
-4.918 m ²	Straßen und Wege
-877 m ²	Versorgungsfläche (Bestand)
-1.241 m ²	Öffentliches Grün/ Gräben
-1.697 m ²	Gewässerrandstreifen und Leitungsrecht nicht bebaubar
-471 m ²	Privates Grün nicht bebaubar
-7.591 m ²	Grundstücke mit Bestandsbebauung
20.262 m²	Neue Baugrundstücke
1.023 m ²	Bei GRZ 0,6 im MI bebaubar
7.696 m ²	Bei GRZ 0,4 im WA bebaubar
8.719 m ²	Nach GRZ in der Summe neu bebaubar

5 Die Umweltbelange

Im Verfahren nach § 13 b BauGB entfällt die Umweltprüfung mit der Eingriffsregelung und in der Folge auch der Umweltbericht. Gleichwohl sind für die Abwägung nach § 1 Abs. 7 i.V.m. § 2 Abs. 3 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB auch die Umweltbelange einschließlich der umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu berücksichtigen und daher ausreichend aufzubereiten.

5.1 Keine UVP Pflicht, keine Beeinträchtigung von Natura-2000 Gebieten

Ein Verfahren nach § 13 b BauGB wäre unzulässig, wenn eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht oder Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b des BauGB (=Natura 2000 Gebiete) beeinträchtigt werden.

Gemäß dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) und seiner Anlage 1 Nr. 18 ist die Planung eines Wohngebietes von ca. 3,7 ha nicht UVP-pflichtig.

Natura 2000 Gebiete sind im vorliegenden Fall nicht betroffen.

5.2 Arten- und Biotopschutz

Neben den bereits bebauten Grundstücken wird ganz überwiegend Ackerland überplant. Zudem aber auch eine Parzelle Grünland sowie einige Parzellen Grabeland und einige noch unbebaute Gartengrundstücke am Ortsrand mit (Nadel-) Baumbestand. Die Entwässerungsgräben der Außengebietsentwässerung bleiben erhalten (s. Abbildung 1, Abbildung 4).



Abbildung 4: Die unterschiedlichen Biotopflächen im Plangebiet

Durch die künftigen Hausgärten auf den ehemaligen Ackerflächen wird der teilweise Verlust von bisherigen Gartenflächen ausgeglichen. Der Grünanteil und die Vielfalt werden sich ge-

genüber dem Bestand nicht verringern. Die ökologische Wertigkeit und die Vielfalt werden durch den Erhalt der Gräben und die Pflanzbindungen für Gehölze und Bäume gesichert.

Da die Vorprüfung der Fläche auf artenschutzrechtlich relevante Arten und deren Lebensräume Hinweise auf das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten ergab, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) beauftragt.

Die vorliegende saP¹ dokumentiert, dass im Plangebiet 5 Fledermausarten und 29 Vogelarten davon 17 als Brutvögel vorkommen. Andere zunächst nicht auszuschließende artenschutzrechtlich relevante Arten (Amphibien, Reptilien) konnten nicht nachgewiesen werden.

Da für die angetroffenen eher weitverbreiteten (ubiquitären) Brutvogelarten die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungsstätten durch die im und am Plangebiet also im räumlichen Zusammenhang verbleibenden Grünflächen weiterhin erfüllt wird, werden gemäß § 44 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt. Die in den Gärten am Siedlungsrand vorkommenden Vogelarten werden im und am Siedlungsbereich ausreichend gleichwertigen Lebensraum und Brutplätze finden und zudem dann auch die neuen Gärten bzw. Gehölze besiedeln. Unterstützend sollen im Vorfeld der Baumaßnahme Nisthilfen angebracht werden.

Die Untersuchung der potenziellen Quartiersbäume ergab keine für Fledermäuse geeigneten Strukturen. Die angetroffenen Fledermausarten nutzen das Plangebiet fast ausnahmslos als Jagdgebiet und Jagdgebiete fallen nicht per se unter den Schutz des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Einzelne potenzielle Tagesverstecke sind am Siedlungsrand bzw. für siedlungsbewohnende Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin vorhanden und werden durch die siedlungsbewohnende Arten auch flexibel genutzt. Unterstützend sollen im Vorfeld der Baumaßnahme Fledermausbretter angebracht werden.

5.3 Fläche

Als zu berücksichtigender Belang des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB gelten seit kurzem auch die Auswirkungen auf das neue Schutzgut Fläche. Schon vorher galt bezüglich der Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche gemäß § 1a Abs. 2 BauGB, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Spechbach hat in der Vergangenheit durch Nachverdichtung die Außenentwicklung vermieden. Die Nachverdichtung wird auch weiterhin angestrebt aber der aktuelle Bedarf an Wohnraum kann nicht durch die langfristig angelegte und nur schrittweise umsetzbare Nachverdichtung befriedigt werden. Hierzu ist der Rückgriff auf die im FNP zu diesem Zweck vorbereiteten und zusammen mit dem FNP genehmigten Bauflächen notwendig.

¹ Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Institut für Faunistik, Heiligkreuzsteinach, November 2018

5.4 Boden/ Altlasten/ Wasserhaushalt

Flächenbilanz:

37.057 m²	Geltungsbereich
-4.918 m ²	Straßen und Wege
-877 m ²	Versorgungsfläche (Bestand)
-1.241 m ²	Öffentliches Grün/ Gräben
-1.697 m ²	Gewässerrandstreifen und Leitungsrecht nicht bebaubar
-471 m ²	Privates Grün nicht bebaubar
-7.591 m ²	Grundstücke mit Bestandsbebauung
20.262 m²	Neue Baugrundstücke
1.023 m ²	Bei GRZ 0,6 bebaubar
7.696 m ²	Bei GRZ 0,4 bebaubar
8.719 m ²	Nach GRZ neu bebaubar

Der Verlust freier Bodenfläche für Straßen, Wege und Bebauung kann durch die Herausnahme der Ackerflächen aus der Bewirtschaftung und die künftigen Gärten nur teilweise ausgeglichen werden. Dieser Verlust muss gegenüber dem Planungsziel Wohnraum zu schaffen abgewogen werden, da keine Flächen für eine Entsiegelung verfügbar sind.

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen dokumentiert.

Eine Versickerung ist im Plangebiet aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Relativ oberflächennah fließt das Regenwasser dem Gefälle folgend letztendlich in die Talauie des Spechbachs. Das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser wird dezentral zurückgehalten (Drosselzisternen) und dann über ein modifiziertes Mischsystem in den „Bocksberggraben“ bzw. auch künftig letztendlich in den „Spechbach“ als dem nächstgelegenen Vorfluter eingeleitet. Nur das Straßenwasser soll aufgrund des Verschmutzungsrisikos zusammen mit dem Schmutzwasser der Kläranlage zugeleitet werden („modifiziertes Mischsystem“).

Der „Bocksberggraben“ ist im Amtlichen Digitalen Wasserwirtschaftlichen Gewässernetz (AWGN) als Gewässer II. Ordnung eingetragen. Dadurch ist gemäß Wasserrechtsamt eine (weitere) Verdolung im Bereich des Bebauungsplans nicht zulässig. Der Graben, der sich im südlichen Abschnitt befindet, ist dagegen von untergeordneter Bedeutung und könnte verdolt werden.

Überfahrten über den „Bockberggraben“ zu den Grundstücken sind erlaubt. Die Überfahrten können mit Betonplatten oder Rohrüberfahrten hergestellt werden, wobei Rohre in die Sohle einzubinden sind, um die Ablagerung von Sohlsubstrat zu fördern und eine Durchgängigkeit für Makrozoobenthos gewährleisten.

Nach § 29 Landeswassergesetz ist im (geplanten) Innenbereich am „Bocksberggraben“ ein Gewässerrandstreifen von 5 m einzuhalten.

5.5 Klima/ Luft

Hinsichtlich Klima/ Luft ist nach den gesetzlichen Vorgaben für energieeffiziente Gebäude und aufgrund des hohen Grünanteils der Gärten im geplanten Wohngebiet keine Verschlechterung zu erwarten.

Die klimatische bzw. thermische Ausgleichsfunktion der oberen Hänge bleibt insofern weitgehend unverändert als die bereits vorhandene Barriere des Siedlungskörpers nicht in Richtung der freien Talhänge im Südwesten ausgedehnt wird, so dass auch weiterhin ausrei-

chend Kaltluft in die Talau des „Spechbachs“ abfließen kann und keine Luftaustauschprozesse behindert werden.

5.6 Landschaftsbild/ Kultur und Sachgüter

Das Landschaftsbild von Naturlandschaften und historisch gewachsenen Kulturlandschaften hat als eigenständiger Wert Eingang in die Naturschutzgesetzgebung gefunden. Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert sind hier zu sichern. Im Plangebiet sind keine das Landschaftsbild prägende Strukturen und auch keine Kultur und Sachgüter vorhanden. Durch die Verschiebung des Ortrandes mit einer an den Bestand angelehnten Kombination von Bebauung und Gärten ist keine negative Überprägung des Landschaftsbildes zu erwarten.

5.7 Wechselwirkungen

Folgende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind zu berücksichtigen:

- Freie Bodenfläche dient als Vegetationsstandort bzw. ist Voraussetzung für die Ausbildung geeigneter Lebensräume für Pflanzen und Tiere sowie für die Schaffung geeigneter Erholungsräume für den Menschen.
- Freie Bodenfläche dient der Grundwasserregeneration einschließlich Filterfunktion.
- Die Pflanzbestände werden von unterschiedlichen Tierarten im Tages- oder Jahresrhythmus aufgesucht und haben für sie als (Teil-)Lebensraum Bedeutung.
- Alle offenen Grünflächen mindern kleinklimatisch die innerstädtische Erwärmung.

Dies wurde bei den einzelnen Schutzgütern und deren Beurteilung dargelegt.

6 Planungsinhalte des Bebauungsplans

Im Sinne des § 2a BauGB sollen nachfolgend die Planungsziele dargelegt werden.

6.1 Städtebauliches Konzept

Das gewählte städtebauliche Konzept resultiert aus folgenden Anforderungen:

- Die Erschließungsachsen sind über den „Mönchzellersteg“ und den abzweigenden Weg „Im Böllich“ vorgegeben.
- Der nach Rechtslage offen zu haltende „Bockberggraben“ ist samt erforderlichem Gewässerrandstreifen zu integrieren.
- Das Plangebiet soll effizient aber ohne ungewöhnliche Grundstückszuschnitte genutzt werden.
- Die neue Bebauung soll sich an die vorhandene anlehnen.

6.2 Erschließungskonzept

Die Siedlungsentwicklung an dieser Stelle stellt primär eine Ortsabrundung dar. Insofern ist die verkehrliche Haupteerschließung über den schmalen „Mönchzellersteg“ ausreichend.

Der Anschluss des Weges „Im Böllich“ an die „Hauptstraße“ (K 4180) kann im Bestand entlang der Hauptstraße nicht ausgebaut werden. Er soll hier künftig ausschließlich der Ausfahrt auf die „Hauptstraße“ (K 4180) dienen. Lediglich die bereits bestehenden Grundstückseinfahrten dürfen über ihn auch weiterhin angefahren werden.

Die „Silcherstraße“ im Norden und die „Herrenstraße“ in der Mitte des Baugebietes können im Falle von Behinderungen an der Haupteerschließung als Ausweichrouten dienen.

Um alle Medien unterzubringen, beträgt die Straßenbreite der beiden neuen Wohnstraßen 5,50 m. Da der „Mönchzellersteg“ aber auch eine wichtige Fußwegeverbindung nach Norden bzw. in den Außenbereich ist, erhält er einen in seinem neuen Teilabschnitt einseitigen Gehweg von 1,75 m Breite.

Die notwendigen Stellplätze der zukünftigen Bewohner sind auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen. Als Stellplatzverpflichtung gelten in Spechbach 2 Stellplätze pro Wohneinheit.

Im „Mönchzellersteg“ liegt neben dem hier verrohrten Bockberggraben ein ausreichend dimensionierter Mischwasserkanal, an den der Schmutzwasserkanal des neuen Plangebietes angeschlossen werden kann. Gemäß AKP ist das Neubaugebiet im Mischsystem berücksichtigt. Die Kapazitäten im Kanalsystem und bei der Kläranlage sind ausreichend.

Im modifizierten Mischsystem wird Schmutz- und Straßenwasser der Kläranlage zugeführt während das Regenwasser der Grundstücke gedrosselt durch Drosselzisternen über die (verrohrten) Gräben in den „Spechbach“ abgeleitet wird.

Trinkwasser und weitere Medien zur Versorgung des Neubaugebietes liegen ebenfalls im „Mönchzellersteg“ aber auch in der „Herrenstraße“ und in der „Silcherstraße“ zur Versorgung der dortigen Gebäude.

6.3 Planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründung

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

A.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

A.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet **WA** sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

A.1.2 Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO

Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Planungsziel ist es, Wohnraum zu schaffen und Konflikte mit der bestehenden Wohn- und gewerblichen Nutzung auszuschließen. Mit dem Wohnen verträgliches (Dienstleistungs-) Gewerbe soll in geringem Umfang ermöglicht werden. Ein reines Wohngebiet ist aufgrund der hohen Schutzbedürftigkeit und der eingeschränkten Nutzungsmischung nicht zielführend.

A.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. §§ 16 – 19 und 21a Abs. 2 BauNVO)

A.2.1 Grundflächenzahl

Die in allgemeinen Wohngebieten nach § 17 BauNVO zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist 0,4. Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist 0,8.

Die im Mischgebiet nach § 17 BauNVO zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist 0,6. Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist 1,2.

Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind im WA und MI nicht zulässig.

Planungsziel ist es, eine aufgelockerte Bebauung sicher zu stellen.

A.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

A.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

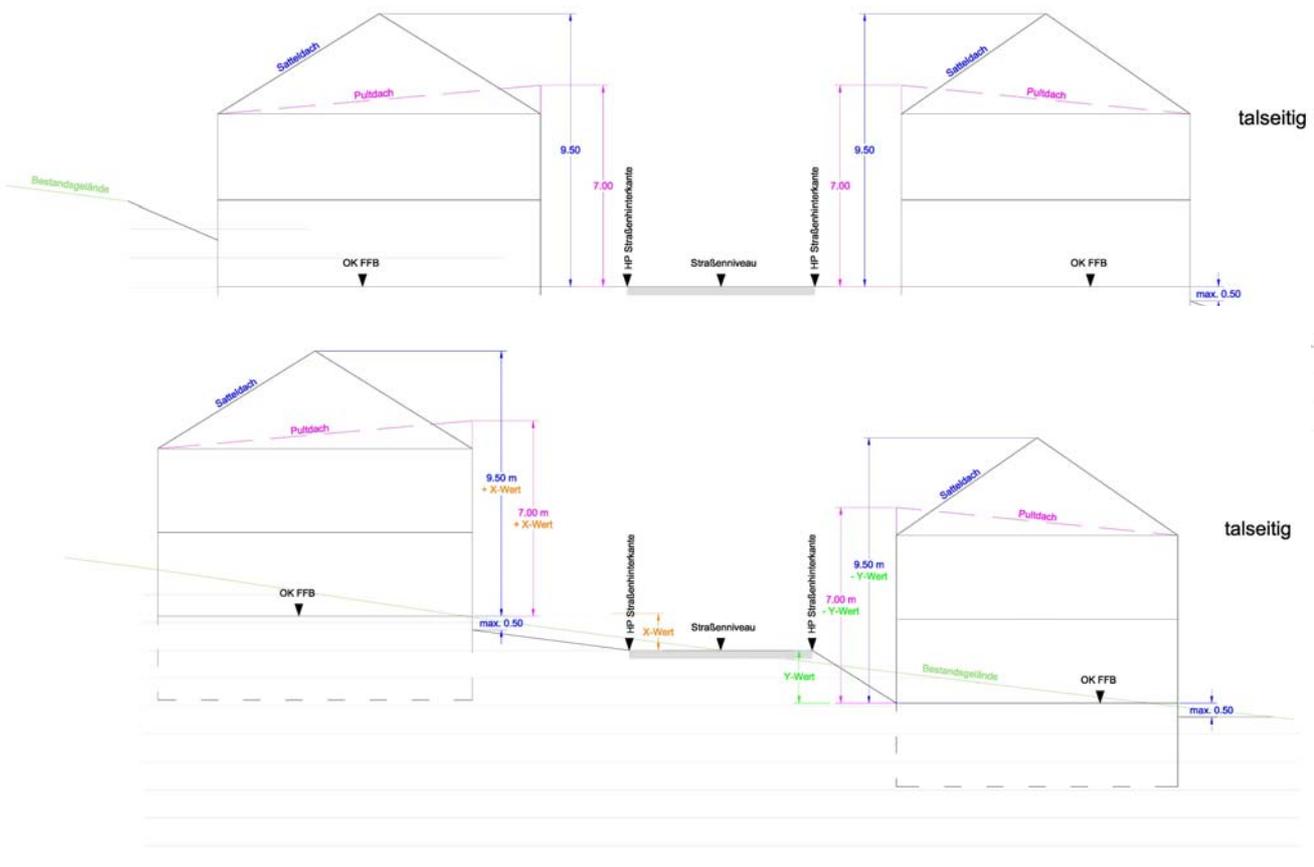
Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet ist eine maximale Firsthöhe (FH) von 9,5 m zulässig. Die maximale Firsthöhe bezieht sich auf die Oberkante der Dacheindeckung des Firstes.

Die maximale Gebäudehöhe (GH) bei Gebäuden mit flach geneigtem Dach zwischen 3° und 20° oder Pultdach beträgt 7 m. Die maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf die Oberkante des höchsten Gebäudeteils (z.B. Oberkante Attika).

Höhenbezugspunkt ist jeweils die Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche am Grundstück in Grundstücksmitte.

Bei Eckgrundstücken ist der höher liegende Bezugspunkt maßgeblich.

Bei Gebäuden oberhalb der jeweiligen Erschließungsstraße wird, wenn sie weiter hangaufwärts errichtet werden, die maximale FH oder die GH um die Differenz X zwischen



Planungsziel ist eine an den Bestand angelehnte, nicht zu massive Bebauung und eine für die Gemeinde angemessene Wohndichte. Durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe wird neben der Anzahl der Vollgeschosse noch ein bestimmtes absolutes Maß für die Höhe festgesetzt. Dieses soll aber auch die Besonderheiten der Topographie berücksichtigen.

A.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

A.3.1 Im allgemeinen Wohngebiet wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

A.3.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D) zulässig.

A.3.3 Doppelhäuser sind so zu errichten, dass ihre Längsachse parallel zur Achse der das Baugrundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche ausgerichtet ist (traufständiges Gebäude). Von dieser Festsetzung kann eine Ausnahme erteilt werden, wenn gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück, an das angebaut wird, dieselbe Gebäudestellung zur Ausführung kommt.

Planungsziel ist einerseits eine flexible bauliche Nutzung der Baugrundstücke andererseits aber auch eine an den Bestand angelehnte, nicht zu massive Bebauung sowie eine für die Gemeinde angemessene Wohndichte.

A.4 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

A.4.1 Garagen (gem. § 12 BauNVO) sowie Carports und Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der hierfür in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zulässig. Der Abstand von Garagen zum Rand der Verkehrsfläche darf 6,0 m nicht überschreiten.

A.4.2 Nebenanlagen, sofern sie selbstständige Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 LBO sind, sind nur bis zu einer Grundfläche von 8 m² zulässig. Kellerersatzräume bei Gebäuden ohne Keller bzw. mit Teilunterkellerung sind ausnahmsweise bis zu einer Grundfläche von 10 m² zulässig. Nebengebäude dürfen eine Gebäudehöhe von 3,20 m nicht überschreiten.

Planungsziel sind offen wirkende Wohnstraßen, die nicht durch auf die Grenze gesetzte Garagen und Carports optisch verschmälert werden. Um zu lange Zufahrten zu vermeiden, sollen Garagen nicht nach hinten auf die Grundstücke gebaut werden. Neben dem eigentlichen Wohngebäude sollen auf den Baugrundstücken keine weiteren zu massiven Baulichkeiten errichtet werden.

A.5 Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen/ Wohneinheiten (WE) ist im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet auf max. 2 WE je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte auch bei unechten Doppelhäusern begrenzt.

Planungsziel ist zum einen eine effiziente Ausnutzung des Baugebietes zum anderen aber auch eine unter sozialen wie auch unter verkehrlichen Gesichtspunkten begrenzte und kalkulierbare Zahl neuer Einwohner.

A.6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A.6.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Für die Haupteerschließungsstraße in Verlängerung des „Mönchzellersteg“ werden eine Fahrbahnbreite von 5,50 m und ein einseitiger Gehweg von 1,75 m festgesetzt.

Für die Wohnstraße „Im Böllich“ sowie zur Anbindung an die „Silcherstraße“ wird ein Straßenquerschnitt von 5,50 m festgesetzt.

Zwischen den Bestandsgrundstücken Hauptstraße 100 und 102 bleibt der bestehende Straßenquerschnitt von 3,50 m erhalten. Es wird nur die Ausfahrt auf die Hauptstraße zugelassen. Ausschließlich für die Anwohner der Grundstücke Hauptstraße 100 und 102 bleibt die Zufahrt bis zu ihrer jeweiligen Grundstückseinfahrt zulässig.

A.6.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Die vorhandenen Wege in die Flur werden als Wege für die Landwirtschaft festgesetzt.

Planungsziel ist die Minderung von Versiegelung und Kosten durch einen zur Aufnahme aller Medien und als Wohnstraße ausreichenden Straßenquerschnitt. Der wichtigen Fußwegeverbindung nach Norden wird durch die Schaffung eines einseitigen Gehwegs Rechnung getragen.

A.7 Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

A.7.1 Telekommunikation

Das bestehende technische Gebäude der Telekom wird als solches festgesetzt.

A.8 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

A.8.1 Regenrückhaltebecken

In der öffentlichen Grünfläche auf dem Grundstück 5959 ist bei Erfordernis die Anlage eines Regenrückhaltebeckens zulässig.

A.8.2 Retentionszisternen

Zur Retention auf den privaten Grundstücken ist das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen in einer Retentionszisterne zu sammeln und gedrosselt in den Regenwasserkanal abzuleiten. Eine Kombination der Retentionszisterne mit einer zusätzlichen Brauchwasserzisterne ist möglich. Das Retentionsvolumen muss mindestens 22 l/m² (2,2 m³/100 m²) Dachfläche betragen. Das Mindestvolumen beträgt unabhängig von der Größe der Dachfläche 1,0 m³.

Der spezifische Drosselabfluss aus der Retentionszisterne ist angelehnt an einen natürlichen Gebietsabfluss (unbebautes Gebiet). Dieser beträgt 0,20 l/s je 100 m² Dachfläche. Der minimale Drosselabfluss wird auf 0,1 l/s festgelegt. Die Abflussdrossel hat zu gewährleisten, dass sich der Retentionsraum nach Einstau selbsttätig wieder entleert.

Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind einzuhalten. Die Ausführungsart, Lage und Größe der Zisterne sind im Baugesuch nachzuweisen. Der Drosselabfluss sowie der Überlauf der Zisterne sind in den Regenwasserkanal oder den Bocksberggraben einzuleiten.

Die Vorgabe folgt aus den rechtlichen Bestimmungen. Die Drosselung ist zum Hochwasserschutz unabdingbar. Die dezentrale Drosselung mittels Drosselzisternen kann, wenn ohnehin eine Zisterne erforderlich ist, die private Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser befördern.

A.9 Öffentliche und private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

A.9.1 Private Gartennutzung

Der Westteil des in Fortsetzung der Herrenstraße zwischen zwei Flurwegen gelegenen Grundstücks 6473 bleibt als 15 m breite private Grünfläche/ Hausgarten erhalten. Der Baumbestand ist zu erhalten und bei Abgang durch standortheimische Obsthochstämme zu ersetzen.

Planungsziel ist es, an dieser Stelle die bauliche Nutzung nicht zu weit in den Freiraum ragen zu lassen und gleichzeitig den westlichen Gartenteil als Eingrünung zu erhalten.

A.9.2 Fläche für ein Regenrückhaltebauwerk

Das Grundstück 5959 wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Fläche dient der Aufnahmen eines Regenrückhaltebauwerks und wird zudem als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Der Nadelbaumbestand ist zu entfernen. Die Fläche ist als extensive Wiesenfläche anzulegen und zu unterhalten.

Planungsziel ist es, dass die Gemeinde sich an dieser geeigneten Stelle die Möglichkeit zur Errichtung eines Regenrückhaltebauwerks absichert. Gleichzeitig kann und soll die Fläche ökologisch aufgewertet werden.

A.10 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)

A.10.1 Bocksberggraben

Der Bocksberggraben ist im Amtlichen Digitalen Wasserwirtschaftlichen Gewässernetz (AWGN) als Gewässer II. Ordnung geführt. Der für die Außengebietsentwässerung bedeutsame Bocksberggraben wird unverändert als offener Graben in das Baugebiet integriert. Zulässig sind die in der Planzeichnung einzeln gekennzeichneten Rohrquerungen für die max. 2,50 m breiten Grundstückszufahrten.

Die Vorgabe folgt aus den rechtlichen Bestimmungen.

A.11 Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A.11.1 Entwässerungsgräben für die Außengebietsentwässerung durch Leitungsrecht gesicher

Im Westen der Baugrundstücke am westlichen Ortsrand ist ein 2 m Breiter Wiesengraben für die Außengebietsentwässerung herzustellen, dauerhaft zu unterhalten und durch ein Leitungsrecht nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zu Gunsten der Gemeinde zu sichern.

Zur Ableitung in den Bocksberggraben wird die Flurwegeparzelle 6476 genutzt. Die Parzelle wird bis zum Ende des Grundstücks 6473 als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Sie ist als extensive Wiesenmulde herzustellen und zu erhalten.

Zur Ableitung in den Regenwasserkanal in der Straße „Im Böllich“ wird die vorhandene Grabenparzelle 6543 genutzt. Auch die weiterführende Grabenparzelle 5975 bleibt zur Ableitung von Regenwasser in ihren von West nach Ost verlaufendem Abschnitt erhalten.

A.11.2 Baugrundstücke der Entwässerungsgräben am Ortsrand

Die am westlichen Ortsrand gelegenen Baugrundstücke müssen so aufgefüllt bzw. modelliert und unterhalten werden, dass die Geländeoberkante bis in 2 m Abstand vom

Entwässerungsgraben dauerhaft mindestens 20 cm über der Oberkante des vor dem Grundstück verlaufenden Entwässerungsgrabens liegt.

Planungsziel ist es, bei einem vom Ortsrand weg ansteigenden Gelände die Baugrundstücke am Ortsrand vor dem bei Starkregenereignissen auch über die Fläche abströmendem Regenwasser zu schützen. Je nach Einzugsfläche müssen entsprechende Vorsorgemaßnahmen zur Ableitung des Außengebietswassers getroffen werden. Planungsziel ist es, ankommendes Außengebietswasser am Rande der Baugrundstücke in die vorhandenen Gräben abzuleiten.

A.12 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB)

A.12.1 Mindestbegrünung

Die nichtüberbauten Flächen der bebaubaren und bebauten Grundstücke müssen nach § 9 LBO Grünflächen sein. Sie sind zu mindestens 30% naturnah mit standortheimischen Gehölzen gemäß Pflanzenliste anzulegen. Pro m² Pflanzfläche ist dort mindestens 1 Strauch zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Sträucher sind in der Mindestqualität von 2 x verpflanzt, in Gruppen von 3 bis 5 Stück der gleichen Art zu pflanzen.

Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken ein standortheimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung oder ein Obstbaum gemäß Pflanzenliste und mit Stammumfang von mindestens 16/18 cm (Obstbaum Mindeststammumfang 14/16 cm), mind. 3 x verpflanzt, nach den FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Vorhandene Obstbäume und Gehölze auf dem jeweiligen Baugrundstück werden auf die Pflanzbindung angerechnet, wenn aus den Bauantragsunterlagen ersichtlich wird, dass ihr dauerhafter Erhalt vorgesehen ist.

A.12.2 Dachbegrünung bei Garagen und Nebenanlagen

Dächer mit einer Neigung von 15° und weniger sind gemäß den Richtlinien der FFL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) extensiv zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten.

Alle Stellplätze, Zufahrten und Wegeflächen sind wasserdurchlässig (z.B. mit Rasengittersteinen, wasserdurchlässigem Betonstein, wassergebundene Decke etc.) herzustellen.

A.12.3 Private Gartennutzung

Der Westteil des in Fortsetzung der Herrenstraße zwischen zwei Flurwegen gelegenen Grundstücks 6473 bleibt als 15 m breite private Grünfläche/ Hausgarten erhalten. Der Baumbestand ist zu erhalten und bei Abgang durch standortheimische Obsthochstämme zu ersetzen. Im Baumbestand sind vor Beginn der Erschließungsarbeiten in 3-5m Höhe Fledermausbretter anzubringen. Am neuen Gebäude sind an der Fassade im Traufbereich oder am Giebel zwei weitere Fledermausbretter anzubringen. Für den Gebäudeabriss ist die Scheune bis September auszuräumen. Um festzustellen, ob Aktivitäten von Fledermäusen nachweisbar sind, ist dann im Inneren der Scheune ab Ok-

tober eine Horchbox aufzustellen. Begleitend sind ab Oktober bis zu drei Schwärmkontrollen durchzuführen. Nach erfolgter Auswertung ist der früheste Zeitpunkt der Freigabe zum Abriss ca. Mitte November.

A.12.4 Flächen für Entwässerungsgräben

Im Westen der Baugrundstücke am westlichen Ortsrand ist eine private Grünfläche von 2 m Breite als Wiesengraben mit 40-60 cm Tiefe herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Zur Ableitung in Bocksberggraben wird die Flurwegeparzelle 6476 genutzt. Die Parzelle wird bis zum Ende des Grundstücks 6473 als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Sie ist als extensive Wiesenfläche herzustellen und zu erhalten.

Zur Ableitung in den Regenwasserkanal in der Straße „Im Böllich“ wird die vorhandene Grabenparzelle 6543 genutzt.

A.12.5 Fläche für ein Regenrückhaltebauwerk

Das Grundstück 5959 wird als öffentliche Grünfläche zur Aufnahmen eines Regenrückhaltebauwerks festgesetzt. Die Fläche wird auch als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Der Nadelbaumbestand ist zu entfernen. Die Fläche ist als extensive Wiesenfläche anzulegen und zu unterhalten. Im oder am Gehölzbestand sind vor Beginn der Erschließungsarbeiten 3 Nistkästen für Haussperlinge, 3 Halbhöhlenkästen für den Hausrotschwanz und 3 Großraumnisthöhlen anzubringen.

Planungsziel ist die Minderung und der Ausgleich von Beeinträchtigungen. Da es sich im vorliegenden Fall überwiegend um die Inanspruchnahme von Ackerflächen handelt, sind die obigen Maßnahmen geeignet, die Beeinträchtigungen im Naturhaushalt weitgehend auszugleichen und die bauliche Entwicklung in das Landschaftsbild einzufügen. Lediglich der Verlust freier Bodenfläche kann durch die Herausnahme der Fläche aus der Bewirtschaftung nur teilweise ausgeglichen werden. Da Flächen für eine Entsiegelung nicht zur Verfügung stehen, muss dieser Verlust gegenüber dem Planungsziel Wohnraum zu schaffen abgewogen werden. Unabhängig davon gelten die Eingriffe durch das Vorhaben nach § 13b BauGB im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als zulässig.

A.13 Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Auf den privaten Grundstücken entlang der Straßenbegrenzungslinien sind Flächen für Auffüllungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers bis zu einer Höhe von max. 1 m zulässig.

Bei den im Plan entsprechend gekennzeichneten Grundstücken sind Abgrabungen mit größerer Höhe erforderlich und zulässig.

Fundamente von Beleuchtungsanlagen, Nebenanlagen und Bordsteinen sind auf den privaten Grundstücken zu dulden.

Das Erfordernis besteht in allen Baugebieten mit einer bewegten Topographie.

B Örtliche Bauvorschriften (§ 74 Landesbauordnung)

B 1. Dachform-, Dachgestaltung und Dacheindeckung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Materialwahl von Dacheindeckungen, Dachverkleidung sowie Regenrinnen und Regenabflussrohren ist so vorzunehmen, dass von ihnen und dem anfallenden Niederschlagswasser keine Bodenverunreinigungen (z.B. durch unbeschichtete Metalle, wie Kupfer, Zink und Blei) ausgehen können.

Planungsziel ist die Vermeidung von Konflikten bei der direkten Einleitung des Regenwassers in den nächstgelegenen Vorfluter.

B 2. Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Glänzende und reflektierende Materialien (Glas ausgenommen), grelle Farbanstriche auf mehr als 25% der Fassade einer Gebäudeseite, Kunststoff- und Metallverkleidungen für Fassaden sind unzulässig.

Planungsziel ist die Anlehnung an die Bestandsbebauung, die Vermeidung von nachbarlichen Konflikten und von konfliktträchtigen Präzedenzfällen. Beeinträchtigungen des Stadt- bzw. Straßenbildes sollen vermieden werden.

B 3. Außenantennen und Satellitenschüsseln (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Außenantennen sind unzulässig. Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum nicht sichtbar sind.

Satellitenschüsseln (-Sammelanlagen) sind nur an den Dachflächen zulässig.

Planungsziel ist die die Anlehnung an die Bestandsbebauung, die Vermeidung von nachbarlichen Konflikten und von konfliktträchtigen Präzedenzfällen. Beeinträchtigungen des Stadt- bzw. Straßenbildes sollen vermieden werden.

B 4. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Es sind als Einfriedung ausschließlich Drahtzäune, Holzzäune oder Laubgehölzhecken und Natursteinmauern zulässig. Zäune sind mit Hinterpflanzungen aus Laubgehölzhecken auszuführen. Die Einfriedungen dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen 1,5 m nicht überschreiten. Lediglich an der Hauptstraße/ K 4180 sind zur Abschirmung auch gegenüber dem Verkehrslärm als Einfriedung dichte Laubgehölzhecken bis max. 2 m Höhe zulässig. Bestehende Bäume und Gehölze haben, auch wenn sie höher sind, Bestandsschutz. Damit sich Kleinsäuger ungehindert fortbewegen können, ist ein Abstand von 10 cm zum Boden einzuhalten oder auf andere Arte eine ausreichende Durchlässigkeit sicher zu stellen. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen von Terrassen bis 4 m Länge wenn sie unmittelbar an das Wohngebäude anschließen und als Sichtschutz dienen.

Planungsziel ist die Vermeidung von optisch einengend wirkenden Einfriedungen der Vorgärten und von Einfriedungen, die wenig ökologisch sind. Visuelle und/ oder bauliche Abschottungen sind zu vermeiden.

B 5. Stellplätze und Garagen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Bei der Errichtung von Wohngebäuden sind für jede Wohnung mindestens 2 geeignete Stellplatzanlagen herzustellen. Hierbei sind für jeweils eine Wohneinheit auch so genannte „gefangene“ Stellplätze zulässig.

Planungsziel ist, dass die Anwohnerfahrzeuge auf den Grundstücken abgestellt werden. Die Konflikte durch den ruhenden Verkehr sollen hierdurch vermindert werden.

B 6. Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Zur Retention auf den privaten Grundstücken ist das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen in einer Retentionszisterne zu sammeln und gedrosselt in den Regenwasserkanal abzuleiten. Eine Kombination der Retentionszisterne mit einer zusätzlichen Brauchwasserzisterne ist möglich. Das Retentionsvolumen muss mindestens 22 l/m² (2,2 m³/100 m²) Dachfläche betragen. Das Mindestvolumen beträgt unabhängig von der Größe der Dachfläche 1,0 m³.

Der spezifische Drosselabfluss aus der Retentionszisterne ist angelehnt an einen natürlichen Gebietsabfluss (unbebautes Gebiet). Dieser beträgt 0,20 l/s je 100 m² Dachfläche. Der minimale Drosselabfluss wird auf 0,1 l/s festgelegt. Die Abflussschwellen hat zu gewährleisten, dass sich der Retentionsraum nach Einstau selbsttätig wieder entleert.

Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind einzuhalten. Die Ausführungsart, Lage und Größe der Zisterne sind im Baugesuch nachzuweisen. Der Drosselabfluss sowie der Überlauf der Zisterne sind in den Regenwasserkanal einzuleiten.

Die Vorgabe folgt aus den rechtlichen Bestimmungen. Die Drosselung ist zum Hochwasserschutz unabdingbar. Die dezentrale Drosselung mittels Drosselzisternen kann, wenn ohnehin eine Zisterne erforderlich ist, die private Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser befördern.

B 7. Geltungsbereich

(§ 74 Abs. 6 LBO)

Der räumliche Geltungsbereich entspricht dem räumlichen Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB) des Bebauungsplans „Taubenbaum“.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Die Beachtung der nachfolgenden Regelungen durch nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan ist durch fachgesetzliche Vorgaben geregelt.

C 1. Gewässerrandstreifen (§ 35 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. § 29 Landeswassergesetz)

Gemäß § 38 Abs. 1 WHG dienen Gewässerrandstreifen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. In Abs. 2 des § 38 ist definiert, dass der Gewässerrandstreifen das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt, umfasst. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante.

Der Gewässerrandstreifen ist gemäß § 29 Abs. 1 LWG im Außenbereich zehn Meter und im Innenbereich fünf Meter breit.

Nach § 29 Abs. 2 LWG sind in den Gewässerrandstreifen Bäume und Sträucher zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.

Im Gewässerrandstreifen ist nach § 38 Abs. 3 WHG verboten:

- *die Umwandlung von Grünland in Ackerland,*
- *das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft,*
- *sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,*
- *der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist, und*
- *der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,*
- *die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.*

Zusätzlich ist nach § 29 Abs. 3 LWG verboten:

- *der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel, in einem Bereich von fünf Metern,*
- *die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind und*
- *die Nutzung als Ackerland in einem Bereich von fünf Metern ab dem 1. Januar 2019; hiervon ausgenommen sind die Anpflanzung von Gehölzen mit Ernteintervallen von mehr als zwei Jahren sowie die Anlage und der umbruchlose Erhalt von Blühstreifen in Form von mehrjährigen nektar- und pollenspendenden Trachtflächen für Insekten.*

D HINWEISE

Die nachfolgenden Hinweise entbinden die Bauherren und ihre Architekten nicht von ihrer Verantwortung sich selbst über alle für ihr Bauvorhaben geltenden Normen und Vorschriften kundig zu machen. Es wird lediglich ergänzend auf die aus Sicht der Gemeinde wesentlichen Sachverhalte hingewiesen.

D 1. Archäologische Funde

Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies gemäß § 20 Abs. 1 DSchG unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Diese Verpflichtung besteht nicht, wenn damit unverhältnismäßig hohe Kosten oder Nachteile verbunden sind und die Denkmalschutzbehörde es ablehnt, hierfür Ersatz zu leisten.

D 2. Bodenschutz

Die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind zu beachten.

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung im Gebiet zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,00 m, Schutz vor Vernässung etc.). Erdaushub, der wieder verwendet wird, muss auf dem Grundstück zwischen gelagert werden.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Als Aufschüttungsmaterial darf kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden. Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen. Die Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Baustraßen und Lagerplätze ist auf ein Minimum zu reduzieren. Die betroffenen Flächen bzw. die beanspruchten Böden sind nach Abschluss der Arbeiten rasch und vollständig wieder herzustellen.

D 3. Boden: Bauwerksabdichtung

Bauwerksabdichtungen sind bauwerksspezifisch zu planen.

Hangseitige Schichtwasserzutritte sind nicht auszuschließen und zu berücksichtigen. Des Weiteren ist zu beachten, dass dann wenn unterkellerte Gebäude in gering durchlässigen Baugrund einbinden, sich im Hinterfüllungsbereich der Arbeitsräume ggf. Sickerwasser aus Niederschlägen aufstauen kann (drückendes Wasser) und dieses, sofern es nicht abgeleitet wird oder entsprechende Abdichtungen („Weiße“/ „Schwarze“

Wanne) erfolgen, zu Durchfeuchtungsschäden führt. Bei nicht unterkellernden Gebäuden wird eine Ausführung der Bodenplatte in WU-Beton (wasserundurchlässiger Beton) empfohlen.

D 4. Entwässerungssystem

Da laut geotechnischer Untersuchung eine Versickerung des Niederschlagswassers im Gebiet nicht möglich ist, ist im Baugebiet ein „modifiziertes Mischsystem“ vorgesehen. Das Schmutzwasser wird zusammen mit dem Oberflächenwasser der Straßen dem bestehenden Mischwasserkanalnetz zugeführt. Das auf den Buggrundstücken anfallende Niederschlagswasser wird über Drosselzisternen, die auch einen Brauchwasseranteil haben können, gedrosselt in die Regenwasserleitungen oder die Entwässerungsgräben und damit letztendlich in den Spechbach eingeleitet werden.

D 5. Grundwasserschutz

Da während der Bauphase hohe Grundwasserstände nicht auszuschließen sind bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf stauenden Schichten hervorgerufen wird, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen.

D 6. Schutz unterirdischer Leitungen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zu beachten. Bepflanzungen sind so vorzunehmen, dass die Versorgungsleitungen nicht gefährdet werden. Bauwerke sind so zu gründen, dass mit einer Gefährdung unterirdischer Leitungen nicht zu rechnen ist.

D 7. Pflichten des Eigentümers

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs, das Aufstellen von Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen einschließlich deren Fundamente sowie Fundamente, Böschungen und Auffüllungen die zur Herstellung der Erschließungsanlagen und öffentlichen Grünflächen erforderlich sind auf seinem Grundstück zu dulden (§ 126 Abs. 1 BauGB).

E PFLANZLISTE

Die nachfolgende Pflanzliste stellt eine Vorauswahl geeigneter Pflanzenarten dar, die in Anlehnung an die heutige potentielle natürliche Vegetation und unter Berücksichtigung der kulturhistorischen Entwicklung des Natur- und Landschaftsraumes als standortheimische Arten zusammengestellt wurde. Diese Vorauswahl ersetzt nicht die bei der Ausführungsplanung erforderliche standortbezogene Konkretisierung.

Pflanzenliste I: Bäume 1./2. Ordnung

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchsklasse
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	1. Ordnung
<i>Acer platanoides</i> 'Allershhausen'*		2. Ordnung
<i>Acer platanoides</i> 'Cleveland'*		2. Ordnung
<i>Acer platanoides</i> 'Columnare'*		2. Ordnung
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	1. Ordnung
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Roskastanie	1. Ordnung

<i>Corylus colurna</i> *	Baumhasel	2. Ordnung
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	1. Ordnung
<i>Juglans regia</i>	Walnuss	1. Ordnung
<i>Quercus petraea</i> *	Traubeneiche	1. Ordnung
<i>Quercus robur</i> *	Stieleiche	1. Ordnung
<i>Quercus robur</i> 'Fastigiata'*		2. Ordnung
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	1. Ordnung
<i>Tilia cordata</i> 'Erecta'*		2. Ordnung
<i>Tilia cordata</i> 'Greenspire'*		2. Ordnung
<i>Tilia cordata</i> 'Rancho'*		2. Ordnung
<i>Tilia cordata</i> 'Roelvo'*		2. Ordnung

*besonders geeignet für Anpflanzungen im Straßenraum und in Stellplatzflächen

Pflanzenliste II: standortheimische Bäume 2. Ordnung/Kleinbäume

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs- klasse
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	2. Ordnung
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	2. Ordnung
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel	Kleinbaum
<i>Morus nigra</i>	Schwarze Maulbeere	Kleinbaum
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	2. Ordnung
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne	2. Ordnung
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere	2. Ordnung
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	2. Ordnung
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling	2. Ordnung
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere	2. Ordnung

Pflanzenliste III: standortheimische Sträucher

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Berberis vulgaris</i>	Gewöhnliche Berberitze
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix caprea</i>	Silber-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball