

Gemeinde Spechbach



Entwurf

Begründung

**zum Bebauungsplan und zu den Örtlichen Bauvorschriften
„Hauptstraße 101-105“**

Planungsstand : 11.04.2024 / 04.02.2025 / 10.11.2025 / 20.01.2026 – GI/Ru

STERNEMANN
UND GLUP 
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

I. Lage des Plangebietes im Gefüge der Gemeinde Spechbach

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am süd-westlichen Ortsrand der Gemeinde Spechbach, nahe dem Ortsausgang.

Die nord-westliche Grenze des Plangebietes bildet die „Hauptstraße“, die als klassifizierte Straße (K 4180) Spechbach an die Gemeinden Eschelbronn und Epfenbach, und damit an die K 4279, anbindet.

Im Süd-Osten grenzt der Geltungsbereich an den „Spechbach“, im Norden an den Entwässerungsgraben auf dem Flurstück Nr. 5983 und im Süd-Westen an das mit einem Wohnhaus bebauten Flurstück Nr. 5980 an.

Die innerhalb des Plangebietes gelegenen Flurstücke Nr. 587 und Nr. 587/3 sind mit einem Mehrfamilien-Wohnhaus, welches insgesamt 17 Wohneinheiten aufweist, bzw. mit einem ehemals gewerblich genutzten Nebengebäude bebaut.

Die Flurstücke Nr. 587/1 und Nr. 587/2 stellen derzeit baulich noch nicht in Anspruch genommene innerörtliche Bauflächen dar.



**Auszug aus dem Ortsplan der Gemeinde Spechbach
mit Kennzeichnung des überplanten Geltungsbereiches**

II. Ziel und Zweck der Planung

Es ist Ziel und Zweck der Planung, auf den Flächen des Bebauungsplanes, unter Einbeziehung der vorhandenen Bausubstanz, ein innovatives Wohnprojekt zu realisieren und damit der steigenden Nachfrage nach noch bezahlbarem Wohnraum gerecht zu werden.

Die dem Konzept zugrundeliegende Idee liegt in der Reduzierung der Wohnfläche je Einwohner, der Ausbildung einer Wohnform mit einem individuellen, aber auch gemeinschaftlichen Ansatz, einer sozialen Durchmischung und der Schaffung offener Strukturen. Geplant ist eine dichte, kleinteilige Bebauung mit einer hohen Lebensqualität und einer gemeinsamen Nutzung der Freiflächen als halböffentliche Räume.

Die entstehende Wohnanlage soll, unter Berücksichtigung der erforderlichen PKW-Stellplätze, auf dem Gelände weitestgehend PKW-frei ausgestaltet werden und damit auch eine hohe Aufenthaltsqualität außerhalb der Gebäude aufweisen.

Das Modellvorhaben besteht aus 17 kleinen Wohnungen in 12 Einzelhäusern. Das entstehende Quartier soll auch hinsichtlich der Versorgung mit Energie einen Modellcharakter aufweisen, in dem es diesen Belang betreffend zukünftig weitestgehend autark sein wird.

Darüber hinaus soll die geplante Wohnanlage dem Anspruch gerecht werden, dass weitestgehend sämtliches, auf das Gebiet auftreffende Regenwasser genutzt, bzw. durch eine Bewässerung der Grünflächen wieder dem natürlichen Kreislauf zugeführt wird.

III. Rechtliche Grundlagen

Bei den Flächen des Geltungsbereiches handelt es sich um innerörtliche, teilweise noch unbebaute Grundstücke. Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Ausweisung einer überbaubaren Fläche $\leq 20.000 \text{ m}^2$ erfolgt daher, als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“, auf der Grundlage des § 13 a BauGB im „beschleunigten Verfahren“.

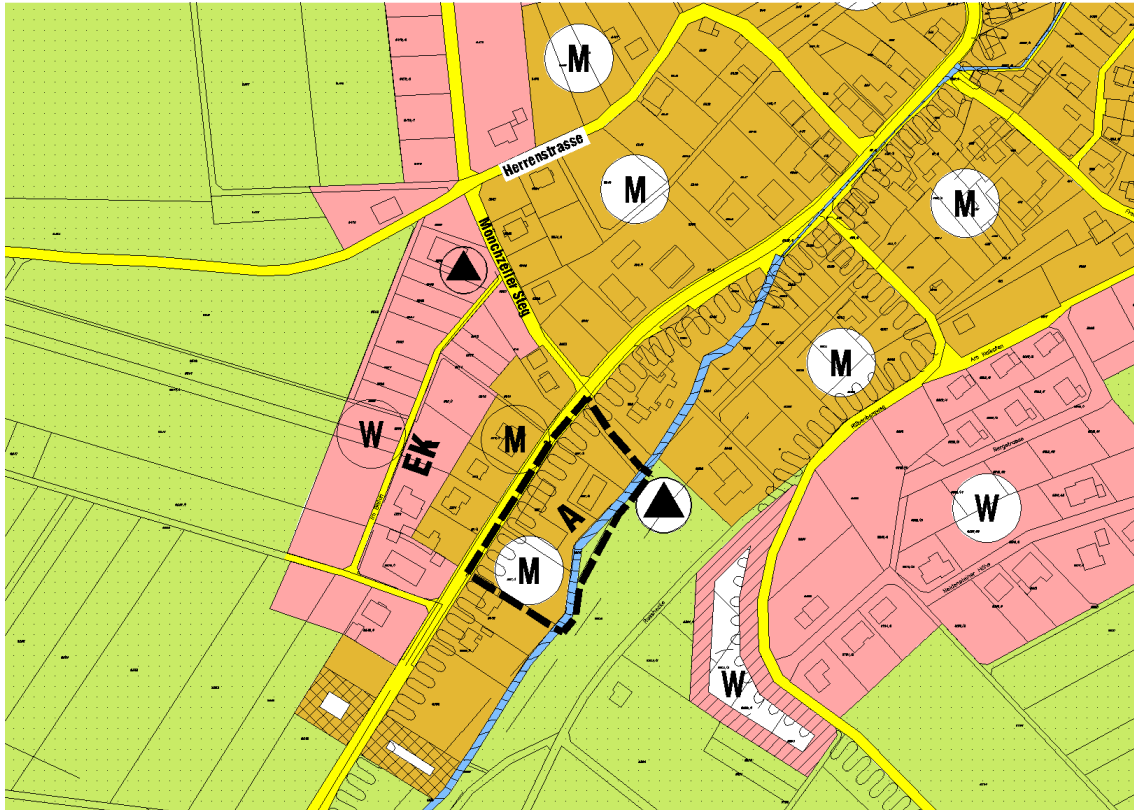
Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass es keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass durch die Planung Erhaltungsziele und Schutzzwecke von „NATURA 2000-Gebieten“ gestört werden oder dass Pflichten missachtet werden, die sich aus den Vorgaben des § 50 BImSchG ergeben.

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Des Weiteren gibt es keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass an dem Standort bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Mit diesem Hintergrund wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB und die Aufstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB verzichtet.

Trotz der Anwendung des § 13 a BauGB wird, parallel zur Durchführung der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung, der Bevölkerung sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Zuge des Bauleitplanverfahrens die Möglichkeit eingeräumt, sich frühzeitig zu den Planungsinhalten zu äußern.

Die Flächen des Plangebietes sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt als „gemischte Bauflächen“ dargestellt. Somit wird gemäß den Vorgaben des § 13 a BauGB der Flächennutzungsplan, nach Abschluss des Verfahrens, durch den Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt berichtigt.



**Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan des
Gemeindeverwaltungsverbandes Elsenzthal, hier: Gemeinde Spechbach**

Die Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hauptstraße 101-105“ und für den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.07.2025 (GBl. S. 71) mit Wirkung vom 01.09.2025, sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Die Gemeinde Spechbach erlässt, neben den planungsrechtlichen Festsetzungen, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch eine Satzung über Örtliche Bauvorschriften.

Rechtsgrundlage hierfür ist die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. S. 26).

IV. Belange der Raumordnung

In der Raumnutzungskarte zum „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ ist die überplante Fläche als Siedlungsfläche „Wohnen“ dargestellt. Damit steht die Planung den Belangen der Regionalplanung nicht entgegen.

V. Städtebauliches Konzept und planungsrechtliche Umsetzung

Im Jahr 1993 wurde auf dem Anwesen „Hauptstraße Nr. 103“ das ursprünglich gewerblich genutzte Gebäude zu einem Mehrfamilien-Wohnhaus **mit ursprünglich 18 Wohneinheiten** gebaut.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hauptstraße 101-105“ soll nunmehr die Möglichkeit geschaffen werden, auf den unmittelbar angrenzenden Grundstücken weitere Wohnflächen zur Verfügung zu stellen.

Die Planung wendet sich an Personen mit dem Wunsch, ihren Bedarf an Wohnbaufläche durch einen „kompakt“ gehaltenen Baukörper ohne spürbaren Komfortverlust zu minimieren und in einem hierfür abgestimmten Wohnquartier, auch durch gemeinsam zu nutzende Freiflächen und Räume, eine gute Nachbarschaft und ein Miteinander zu erleben.

Die den Bestand ergänzende Bebauung soll im Straßenraum räumlich erlebbar sein, sich jedoch der Dominanz des Bestandsgebäudes mit den zulässigen Kubaturen und den gewählten Materialien unterordnen.

Das Plankonzept sieht auf dem Flurstück Nr. 587/1 die Errichtung von sieben zweigeschossigen Einzelhäusern mit einer Grundfläche zwischen ca. 72 m² und 48 m² vor. Die für diesen Bereich erforderlichen PKW-Stellplätze befinden sich, bis auf zwei einzelne Plätze, unmittelbar an der „Hauptstraße“. Damit kann erreicht werden, dass die geplanten, auch zukünftig privaten Erschließungsflächen nur zum Be- und Entladen bzw. im Rettungsfall befahren werden und das Quartier damit weitestgehend „Autofrei“ sein wird.

Die Gebäude des nördlichen Teiles des Plangebietes gruppieren sich um einen zentralen Platz, der mit Sitzgelegenheiten ausgestattet wird und dem gemeinsamen Aufenthalt dienen soll. Neben diesen halböffentlichen Frei- und Grünflächen werden den einzelnen Gebäuden im Hinblick auf die Nutzung und die Pflege weitere Grünflächenanteile direkt zugeordnet.

Auf dem Flurstück Nr. 587/2 ermöglicht der Bebauungsplanentwurf die Errichtung von zwei weiteren kleinen Gebäuden. Nördlich hiervon verläuft ein Graben, der als offenes Gewässer 2. Ordnung uneingeschränkt erhalten bleibt. Die hieran unmittelbar angrenzende Grünfläche ist als Gewässerrandstreifen freizuhalten von jeglicher Bebauung, Versiegelung und mit dem „Wohnen“ in Verbindung stehenden Nutzungen.

Das neben dem vorhandenen Mehrfamilien-Wohnhaus auf dem Flurstück Nr. 587/3 bestehende Scheunen-/Garagegebäude wird in das Plankonzept einbezogen. Hier sollen, durch einen Umbau, ein Veranstaltungsraum und für jeden der zukünftigen Bewohner ein kleiner Aufenthaltsraum entstehen. Ergänzend hierzu sieht das Plankonzept in dem zukünftig zweigeschossigen Flachdachgebäude die Errichtung von zwei weiteren Wohnungen vor.



Die den ausformulierten Festsetzungen zugrunde liegende Idee einer ergänzenden Bebauung der bisher ungenutzten Flächen des Plangebietes.

**(Planverfasser: Büro Ralf Breitner, St.-Leon-Rot;
der Entwurf wurde zwischenzeitlich fortgeschrieben)**

Dem Plankonzept liegt die Idee einer Umsetzung mittels vorgefertigter und damit kostengünstigere Gebäudemodule zugrunde. Einzelne Wohnungen werden zweigeschossig ausgebildet. In anderen Gebäuden kann auf der zweiten, zulässigen Ebene eine weitere separate Wohnung, erschlossen über eine außen geführte Treppe, entstehen.

Zur Verwirklichung der Konzeption wird ein „Angebots-Bebauungsplan“ aufgestellt. Die in der Anlage dieser Begründung abgebildeten Ansichts- und Grundrisszeichnungen haben daher lediglich einen exemplarischen Charakter. Sie verdeutlichen die der Planung zugrundeliegende Zielsetzung eines individuellen Wohnens, in Form einzelner Häuser mit einem deutlich reduzierten Anspruch an Wohnfläche je Einwohner.

Die Gemeinde Spechbach formuliert mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hauptstraße 101-105“ für den Geltungsbereich planungsrechtliche Festsetzungen, die sich sehr eng an den oben beschriebenen Zielsetzungen orientieren.

Die Festsetzungen beinhaltet folgende Grundaussagen :

1. Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Plangebietes werden gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Die hier im Absatz 2 genannten, jedoch aufgrund der Entwurfskonzeption und des städtebaulichen Umfeldes nicht präferierten „Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke“ sollen im Plangebiet lediglich ausnahmsweise zugelassen werden.

Die im § 4 Abs. 3 BauNVO genannten „ausnahmsweise zulässigen Nutzungen“ werden aufgrund der Ortsrandlage des Geltungsbereiches, aber auch mit Blick auf die Zielsetzung des Vorhabens, als „unzulässig“ erklärt – dieses sind „Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen“.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird, in Verbindung mit der Festsetzung der überbaubaren Flächen, grundstücksbezogen bzw. „parzellenscharf“ definiert. Es definiert eine zulässige Grundfläche, die maximale Anzahl zulässiger Vollgeschosse sowie eine nicht zu überschreitende Gebäudehöhe, gemessen über Normalhöhenull.

Mit diesen Vorgaben soll die Umsetzung der Kleinteiligkeit an diesem Standort gewährleistet sein, ohne dass der Bebauungsplan, wie es bei einem „vorhabenbezogenen“ Planwerk der Fall wäre, für den Bauherrn zu engen Vorgaben beinhalten.

Die definierten maximal zulässigen Höhen lassen für die zweigeschossigen Gebäude Flach- oder flach geneigte Dächer zu.

Sie gewährleisten, dass sich die zukünftige Bebauung, der bestehenden Topografie folgend, in das Landschafts- und Siedlungsbild einfügen wird. Diese weist, von der „Hauptstraße“ aus in Richtung des „Spechbach“, ein Gefälle von 2,00 m bis 2,80 m auf.

Für das bestehende Mehrfamilien-Wohnhaus bilden die formulierten planungsrechtlichen Festsetzungen die Bestandskubatur ab. Die Festsetzungen werden diesbezüglich mit dem Bewusstsein formuliert, dass darüber hinausgehende Außenmaße einer zulässigen Bebauung sich nicht mehr in die städtebauliche Struktur der „Hauptstraße“ einfügen würden.

Das Bestandsgebäude wird sich aufgrund seiner Dominanz und der massiven Bauweise weiterhin deutlich von den kleineren und „leichteren“ Neubauten absetzen. Letztere ordnen sich dem Bestand durch die gewählten Materialien und die vorgesehene Durchgrünung unter und repräsentieren durch ihr Erscheinungsbild die angestrebte ressourcenschonende Wohnform.

3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die formulierten Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Erschließung und der vorgesehenen Unterbringung von PKW basiert auf einer nicht zu überschreitenden Anzahl im Plangebiet zu errichtender Wohneinheiten. Diese werden im Bebauungsplan je Baufenster, und damit je Gebäude, als Maximalwert festgesetzt.

4. Ausweisung der überbaubaren Flächen

Die durch die Festsetzung von Baugrenzen formulierten überbaubaren Flächen orientieren sich eng an dem für die Flurstücke Nr. 587/1, Nr. 587/2 und Nr. 587/3 erarbeiteten städtebaulichen Konzept. Der einzuhaltende Mindestabstand zur Gehweg-Hinterkante der „Hauptstraße“ wird im Hinblick auf die Ein- und Ausparkvorgänge der PKW mit einem Maß von 0,50 m festgesetzt.

5. Umgrenzung der Flächen zur Errichtung von PKW-Stellplätzen

Für das bestehende Mehrfamilien-Wohnhaus „Hauptstraße“ Nr. 103 sind, auf dem Flurstück Nr. 587, 18 PKW-Stellplätze vorhanden. Für die gemäß dem Bebauungsplan-Entwurf zukünftig zulässigen weiteren 17 Wohneinheiten werden die hierfür vorgesehenen Standorte im Bebauungsplan verortet.

Ergänzend zu den im Bebauungsplan dargestellten PKW-Stellplätzen ist die Errichtung weiterer PKW-Stellplätze in der Erdgeschoss-Zone der unmittelbar an der „Hauptstraße“ geplanten Einzelhäuser vorgesehen.

6. Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – objektgebundener Lärmschutz

Die zur „Hauptstraße“ hin ausgerichteten Gebäude werden tangiert durch den Straßenverkehrslärm der „Hauptstraße“.

Sie überschreiten gemäß der überschlägigen Prognose folgende diesbezüglich für ein „Allgemeines Wohngebiet“ geltenden Immissionsgrenzwerte :

- tagsüber = 59 dB(A)
- nachts = 49 dB(A)

Da aktive Schallschutzmaßnahmen in der Ortsmitte von Spechbach nicht möglich sind und auch unverhältnismäßig wären, werden im Bebauungsplan gemäß den zeichnerischen und Schriftlichen Festsetzungen passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Gemäß den überschlägigen Ermittlungen ist die dem Straßenverkehr zuzurechnende Belastung bei einem Abstand von 25,00 m, gemessen von der Mitte der dem Gebiet zugewandten Fahrbahn, im Lärmpegelbereich III.

Für die restlichen Gebäudefassaden ist der Lärmpegelbereich II zugrunde zu legen.

Für die im Lärmpegelbereich III geplanten Gebäude mit einer Wohnnutzung ist das Schalldämm-Maß der Fassaden gegen Außenlärm im Rahmen des Bauantrages rechnerisch nachzuweisen.

Des Weiteren wird in diesem Bereich für Räume, die überwiegend im Nachtzeitraum genutzt werden (Schlafzimmer, Kinderzimmer) empfohlen, eine schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftung vorzusehen, sofern der hygienisch notwendige Luftwechsel nicht über andere Räume der Wohnungen sichergestellt werden kann.

Auf die Anlage dieser Begründung wird ergänzend verwiesen.

VI. Belange des Landschafts-, Natur- und Klimaschutzes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes für die innerörtlichen Freiflächen erfolgt auf der Grundlage des § 13 a BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einer Ausarbeitung eines Umweltberichtes.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der vorliegenden Rahmenbedingungen kann auf die Vorprüfung des Einzelfalls verzichtet werden.

Der Planentwurf sieht vor, dass sich die geplanten Neubauten der Bestandsbebauung unterordnen und durch deren Kleinteiligkeit für den Natur- und Klimaschutz eine Durchlässigkeit zwischen der „Hauptstraße“ und der Vegetation am „Spechbach“ ergibt. Die unmittelbar an den Bachlauf angrenzenden Flächen werden im Bebauungsplan als „private Grünfläche“ ausgewiesen. Diese Flächen sind auch weiterhin freizuhalten von jeglicher Bebauung und von Versiegelungen.

Die Gemeinde Spechbach geht auf die Lage des Plangebietes unmittelbar am „Spechbach“ mit folgenden verbindlich einzuhaltenden Festsetzungen ein :

- Einfriedungen sind ausschließlich auf dem Flurstück Nr. 587 zulässig.
Sie müssen, abgesehen von solchen, die unmittelbar an der Grenze zur „Hauptstraße“ errichtet werden, einen kleintierpassierbaren Abstand zur späteren Geländeoberfläche aufweisen.
- Sämtliche Befestigungen der Freiflächen müssen wasserdurchlässig ausgebildet, so dass das hierauf auftreffende Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht wird.
Des Weiteren gilt die Vorgabe, dass Regenwasser, das auf die Dachflächen auftrifft, in ausreichend dimensionierten Zisternen zu speichern ist.
- Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Lampen und, entlang dem „Spechbach“, ein fledermausfreundliches Lichtkonzept zu wählen.
- Größere Fenster- und Glasflächen sind zum Schutz vor Vogelschlag zu gliedern oder mit entsprechenden Gläsern zu versehen.

Die oben formulierten Vorgaben werden zum Schutz der im Plangebiet vorkommenden Arten festgesetzt, bzw. sollen gewährleisten, dass weitestgehend sämtliches Regenwasser im Plangebiet verbleibt und hier zur Versickerung bzw. Verdunstung gebracht wird. Damit können negative, mit der Maßnahme in Verbindung zu bringende Veränderungen des Kleinklimas vermieden werden.

Die ergänzenden Wohngebäude sollen im Hinblick auf die Versorgung mit Wärme und Strom weitestgehend autark sein. Zu diesem Zweck werden, über die Vorgaben des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg hinausgehend, die Dachflächen mit Photovoltaik-Modulen versehen.

Auf eine verbindliche Forderung einer durchzuführenden Dachbegrünung wird, aus der Abwägung heraus, mit diesem Hintergrund verzichtet.

Die Gemeinde Spechbach hat im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes, aufbauend auf einer artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse, durch das Büro Bioplan, Heidelberg, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchführen lassen.

Für Brutvögel und Fledermäuse fanden hieraufhin verbindlich durchzuführende „CEF-Maßnahmen“ Eingang in die Schriftlichen Festsetzungen. Diese sind vor der Umsetzung der Maßnahme entsprechend dem Prüfungsergebnis der Untersuchung umzusetzen und der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises ein diesbezüglicher Nachweis vorzulegen.

Bei allen Eingriffen in die vorhandene Bausubstanz, bzw. in bestehende Vegetationszonen ist die unter dem Abschnitt „B“ der Schriftlichen Festsetzungen formulierte Bauzeitenregelung zu beachten und ist im Sinne des Artenschutzes zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Am östlichen Rand des Plangebietes bildet der unbeleuchtete und durch Gehölze abgeschirmte „Spechbach“ eine für Fledermäuse bedeutsame Leitstruktur. Der Bach und die Ufergehölze werden vermutlich von siedlungsbewohnenden Fledermausarten als Flugkorridor zu Jagdhabitaten außerhalb der Ortschaft genutzt.

Die Vegetation entlang des „Spechbach“ gilt für zahlreiche Fledermausarten als essenzielles Nahrungshabitat. Eine Minderung der Habitatqualität, beispielsweise durch weitere Eingriffe in den Gehölzbestand, und/oder Lichtverschmutzungen sind dringend zu vermeiden.

Ein Schwerpunkt der artenschutzrechtlichen Untersuchung war somit die Untersuchung im Hinblick auf eine Betroffenheit streng geschützter Fledermausarten im Plangebiet. Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandene und derzeit ungenutzte Scheunengebäude hat für Fledermäuse eine Bedeutung als sommerliches Männchenquartier, für eine potenzielle Wochenstubennutzung sowie für ein (potenzielles) Winterquartier.

Das Plangebiet ist für die nachfolgend dargestellten Fledermausarten von Bedeutung :

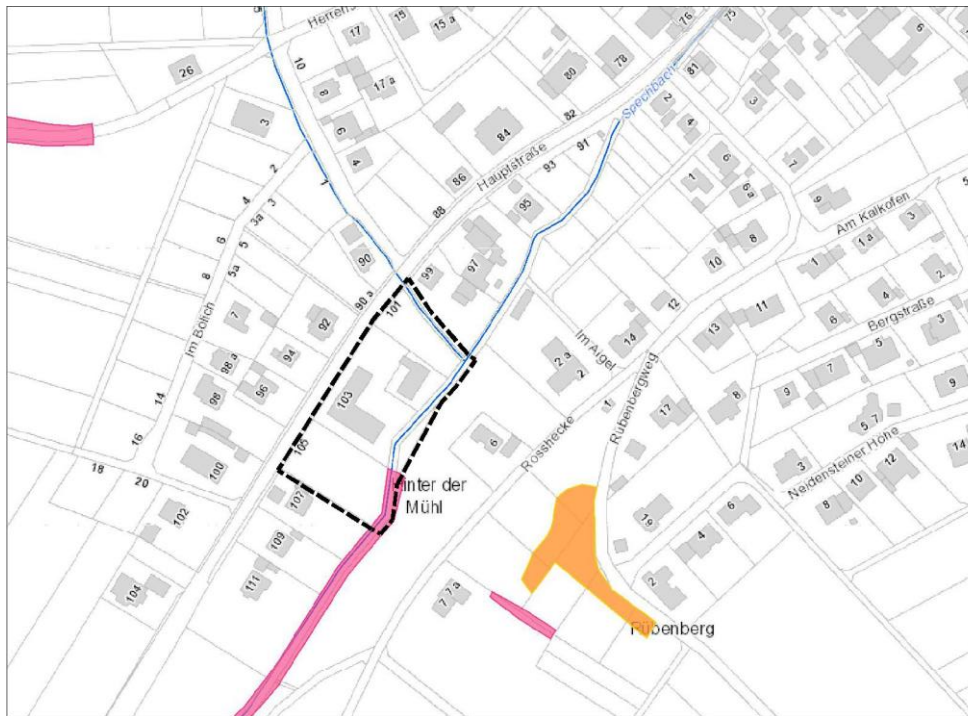
Tabelle 5: Bedeutung des Untersuchungsgebietes für die im Untersuchungsgebiet „Tiny-House-Siedlung“ in Spechbach nachgewiesenen Fledermausarten	
Art	Bedeutung des Untersuchungsgebietes
Zwergfledermaus (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)	<ul style="list-style-type: none"> • 5 Männchenquartiere (Frühjahr-Herbst) (Winternutzung ebenfalls anzunehmen) • Wochenstubenquartiere möglich • Nahrungshabitat am Spechbach
Rauhaut-/ Weißbrandfledermaus (<i>Pipistrellus nathusii/ kuhlii</i>)	<ul style="list-style-type: none"> • Nutzung temporärer Einzelquartiere möglich • Nahrungshabitat am Spechbach
Kleine/ Große Bartfledermaus (<i>Myotis mystacinus/ brandtii</i>)	<ul style="list-style-type: none"> • Nahrungshabitat am Spechbach
Fransenfledermaus (<i>Myotis nattereri</i>)	<ul style="list-style-type: none"> • 1 Quartier an Außenwand (3 Tiere festgestellt, verm. Männchenquartier) • Wochenstubenquartier möglich • Nahrungshabitat am Spechbach
Großes Mausohr (<i>Myotis myotis</i>)	<ul style="list-style-type: none"> • 1 Männchenquartier oder Nachthangplatz (Nachweis durch Kot; temporäre Nutzung von Frühjahr bis Herbst)
Braunes/ Graues Langohr (<i>Plecotus auritus/ austriacus</i>)	<ul style="list-style-type: none"> • Einzelquartier und Fraßplatz (oder ggfs. temporäre Wochenstubennutzung) • Quartiernahes Nahrungshabitat
Breitflügelfledermaus (<i>Eptesicus serotinus</i>)	<ul style="list-style-type: none"> • Einzelquartiernutzung möglich • Jagdaktivität entlang des Spechbachs • Quartiere möglich, da wiederholt Aktivität nahe Gebäude um Sonnenuntergang rum nachgewiesen wurde
Großer Abendsegler (<i>Nyctalus noctula</i>)	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Hinweise auf Quartiere • Teil-Jagdgebiet

**Abbildung aus dem Bericht der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung,
Büro Bioplan, Heidelberg**

Dieses gilt insbesondere für das im Plangebiet vorhandene Scheunengebäude.

Im Hinblick auf die Vorgehensweise bei der Umsetzung der Planung wird darauf hingewiesen, dass alle Maßnahmen von einem fachkundigen Personal bzw. einem Fachbüro zu betreuen sind. Sanierungsmaßnahmen und Abbrucharbeiten an diesem Gebäude können erst nach einer vorherigen Besatzfreiheitskontrolle erfolgen.

Dieses gilt insbesondere auch für den bestehenden Vegetationszug süd-westlich des Flurstückes Nr. 587/1.
Dieser ist als „geschütztes Biotop“ kartiert.



der Veröffentlichung der LUBW entnommene Darstellung geschützter Biotope

Unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden in dem Gehölzstreifen entlang des „Spechbach“ Fällarbeiten vorgenommen. Auf der Grundlage der im Bebauungsplan für diese Flächen formulierten „Pflanzbindung“ und dem damit festgesetzten „Erhaltungsgebot“, wird sich der bachbegleitende Bewuchs wieder einstellen und damit der Fledermauspopulation auch weiterhin als Nahrungshabitat und Leitstruktur zur Verfügung stehen. Unterstützend hierzu wird als Aufwertungsmaßnahme entlang des „Spechbach“ ein ergänzendes „Pflanzgebot“ ausgesprochen. Die Vorgaben des Bebauungsplanes sehen vor, die auf dem Flurstück Nr. 6805/1 vorhandene, nicht standortgerechte Vegetation zu roden und gegen heimische, standortgerechte Gehölze auszutauschen.

Ein grundsätzliches Ziel der Planung ist der Erhalt und die Weiterentwicklung der Vegetation entlang des „Spechbach“. Dieses betrifft insbesondere das geschützte Biotop „Auwald südlich Spechbach – Rosenhecke“ (Nr. 166192260209). Die sich hier nach dem erfolgten Rückschnitt wieder entwickelnde Vegetation ist während der Bauausführung, aber auch nach einer Realisierung des Vorhabens, besondere zu schützen. Es sind entsprechende Maßnahmen, wie ein Wurzelschutz im Zuge der Bauausführung, zu ergreifen.

Gewässerrandstreifen

Die ergänzende Bebauung hält zur Böschungsoberkante des „Spechbach“ bzw. zur Grundstücksgrenze den gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz Baden-Württemberg geforderten Gewässerrandstreifen ein. Bestehende Unterschreitungen ergeben sich aus der Bestandsbebauung bzw. aus der hier für die Planung bereits seit Jahrzehnten vorhandenen Freiflächenversiegelung.

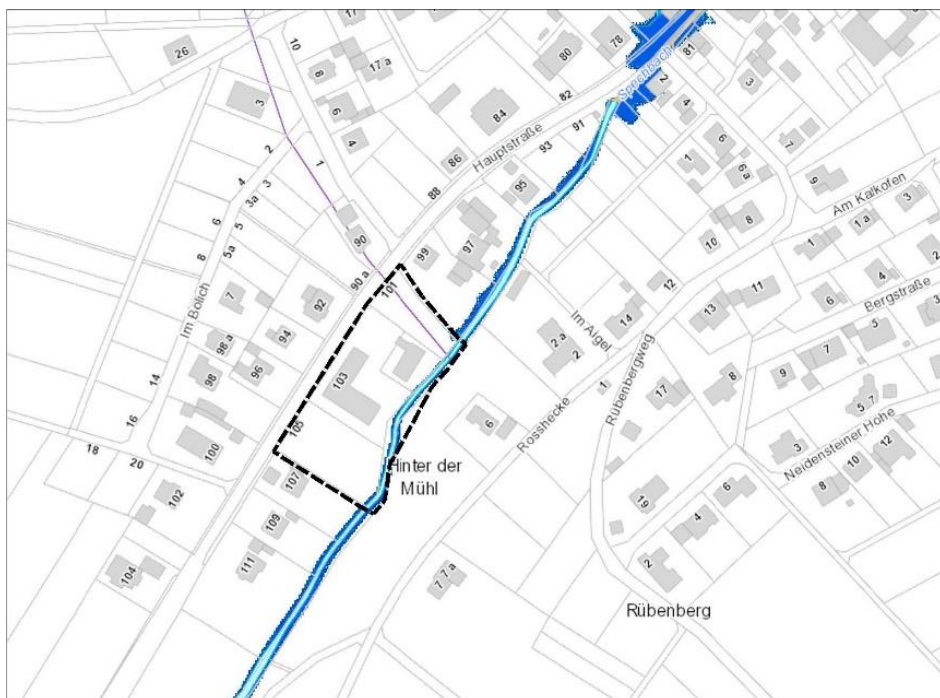
Analog der an den „Spechbach“ angrenzenden Flächen, werden auch die von einer Bebauung freizuhaltenen Abstandsflächen zu dem bestehenden Graben auf dem Flurstück Nr. 5983 als „private Grünflächen“ ausgewiesen.

Die Fläche ist gemäß den Vorgaben der Ziffer 6. der Schriftlichen Festsetzungen freizuhalten von baulichen Anlagen sowie von Versiegelungen jeglicher Art. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass sowohl der „Spechbach“ als auch der „Bocksberggraben“ in ihrer Funktion durch die geplante bauliche Nutzung keine Beeinträchtigung erfahren.

Bei der Bauausführung ist sicherzustellen, dass, auch bei Starkregenereignissen, die Bachläufe nicht durch Betriebsmittel oder Baustoffe verunreinigt werden.

VII. Belange des Hochwasserschutzes

Die Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg belegt, dass auf Höhe des Plangebietes, auch bei einem extremen Hochwasserereignis, der „Spechbach“ nicht über die Ufer treten und damit die geplante innerörtliche Nachverdichtung auf den Flächen des Geltungsbereiches zu keinem Konflikt mit den Belangen des Hochwasserschutzes führen wird.



**aus der Veröffentlichung der LUBW – Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte
mit Darstellung des überplanten Gebietes**

VIII. Geologische Gegebenheiten

Gemäß der beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Daten befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Auenlehm) mit einer im Detail nicht bekannten Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine des mittleren Muschelkalks erwartet.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die gegebenenfalls nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Gegebenenfalls vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwerissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen.

Zur Beantwortung geotechnischer Fragen im Zuge der weiterführenden Planungen (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei einem Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen, wie z. B. offenen oder lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Braugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

IX. Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinde Spechbach erlässt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Hauptstraße 101-105“ für das Plangebiet eine Satzung über Örtliche Bauvorschriften. Grundlage hierfür bildet der § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg.

Ein Schwerpunkt der Örtlichen Bauvorschriften ist die Formulierung verbindlicher Vorgaben hinsichtlich der zulässigen Dachgestaltung, welche für das Erscheinungsbild der das Plangebiet ergänzenden Bebauung von erheblicher Bedeutung ist.

Für eine differenzierte Betrachtung und Unterscheidung zwischen der Bestands- und der ergänzenden Bebauung, werden für die Örtlichen Bauvorschriften die Flächen in ein „WA1“, „WA2“ und „WA3“ unterteilt.

Während im „WA1“-Gebiet die städtebaulich gewünschten dominanten Dächer weiterhin vorherrschen sollen, lassen die Örtlichen Bauvorschriften im „WA3“-Gebiet für die Flächen einer Neubebauung lediglich Flachdächer bzw. geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von bis zu 12° zu.

Damit ist gewährleistet, dass die Proportionen dieser sehr kleinen Einzelgebäude auch im Hinblick auf die Gestaltung der Dachflächen ihren „zurückhaltenden Charakter“ bewahren.

Die Gemeinde Spechbach verzichtet bei der Aufstellung der Örtlichen Bauvorschriften auf die Möglichkeit, eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung gemäß § 74 Abs. 2 LBO vorzunehmen.

Dieses wird begründet mit der dem Plankonzept zugrunde liegenden Philosophie einer deutlichen Reduzierung des Wohnraumbedarfes je Einwohner und der hieraus abgeleiteten geringen Größe der einzelnen Wohnungen. Mit diesem Hintergrund kann davon ausgegangen werden, dass je Wohneinheit lediglich der Bedarf an einem PKW-Stellplatz entstehen wird.

X. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Flächen des Geltungsbereiches werden an den in der „Hauptstraße“ vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen. Hierüber wird das im Plangebiet entstehende Schmutzwasser der Kläranlage zugeführt.

Mit der Entwurfskonzeption wird eine ausgeglichene Wasserhaushaltsbilanz angestrebt, nach der die Abfluss-, Verdunstungs- und Versickerungswerte von Niederschlagswasser dem ursprünglich unbebauten Zustand der Fläche nahekommen. Dieses wird erreicht, indem die zu befestigenden Freiflächen wasserdurchlässig ausgebildet werden, bzw. das hierauf auftreffende Oberflächenwasser in angrenzenden Grünflächen über eine mindestens 30 cm starke Oberbodenschicht zur Versickerung gebracht wird.

Die Dachflächen werden vollständig mit Photovoltaik-Modulen überdeckt, so dass eine Dachbegrünung nicht sinnvoll ist. Das von diesen Flächen abfließende Oberflächenwasser wird in Zisternen eingeleitet und für die Bewässerung der Grünflächen genutzt.

Lediglich bei Starkregenfällen wird überschüssiges Oberflächenwasser über den Überlauf der Zisternen, bzw. über Versickerungsmulden unmittelbar dem „Spechbach“ zugeführt.

Auf den unter dem Abschnitt „B“ der Schriftlichen Festsetzungen gegebenen Hinweis im Hinblick auf mögliche Starkregenereignisse wird ergänzend verwiesen.

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, elektrischem Strom und Telekommunikation kann durch eine Erweiterung der bestehenden Versorgungsnetze erfolgen.

XI. Flächenbilanz

Die Gesamtgröße des Bebauungsplanes „Hauptstraße 101-105“ beträgt ca. 5.089 m².

Die Flächen teilen sich in dem vorliegenden Entwurf wie folgt auf :

- | | |
|--|----------------------|
| ▪ Wohnbaufläche | 3.486 m ² |
| ▪ Bach- und Grabenverläufe als öffentliche Fläche | 546 m ² |
| ▪ private Grünfläche | 1.034 m ² |
| ▪ der öffentlichen Verkehrsfläche zukünftig zugeordneter Flächenanteil („Hauptstraße“) | 23 m ² |

Aufgestellt : Sinsheim, 11.04.2024 / 04.02.2025 / 10.11.2025 / 20.01.2026 – GI/Ru

STERNEMANN
UND GLUP 
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Werner Braun, Bürgermeister

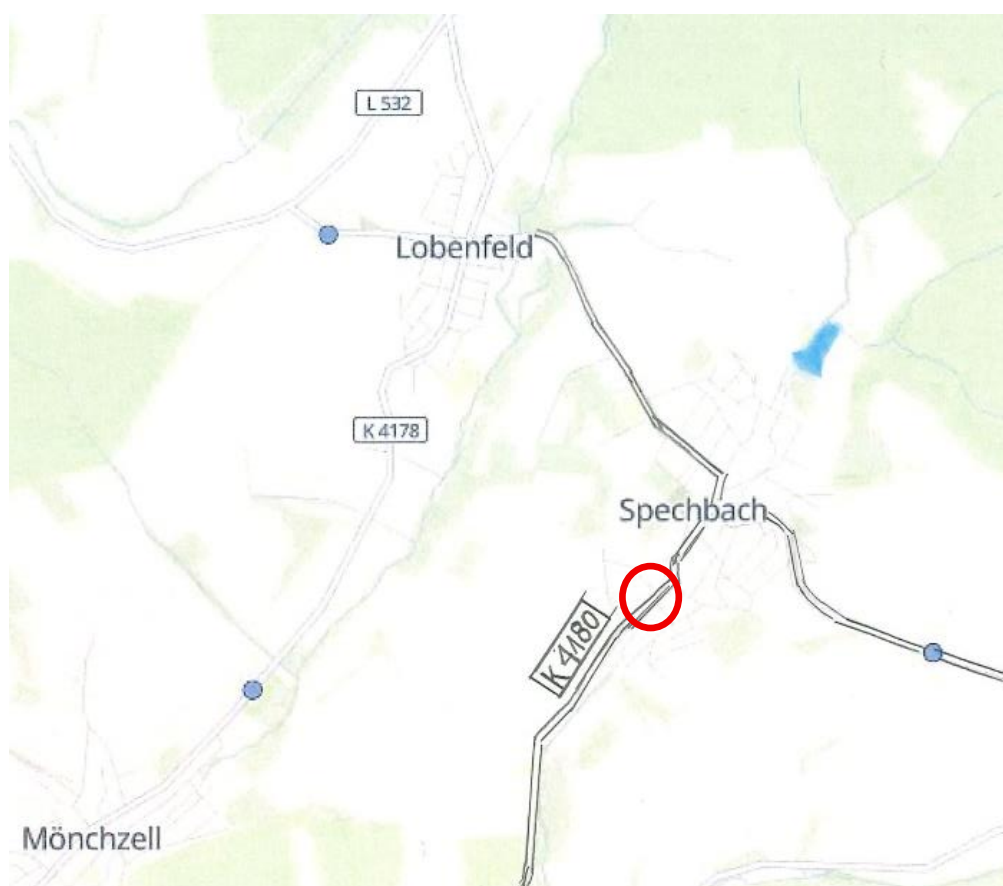
Architekt

Anlage 1

**Schalltechnische Bewertung
der im Bebauungsplan „Hauptstraße 101-105“ der Gemeinde Spechbach
ausgewiesenen Bauflächen**



Teile der im Bebauungsplan „Hauptstraße 101-105“ ausgewiesenen „überbaubare Flächen“ grenzen unmittelbar an die „Hauptstraße“ an – sie ist als „K 4180“ klassifiziert.



Zählstellenkarte

MapLibre | © OpenStreetMap Mitwirkende © MapTiler

(Quelle: Ministerium für Verkehr Baden-Württemberg)

Da dieser Straßenabschnitt im „Verkehrsmonitoring 2023 zweispuriger Land- und Kreisstraßen in Baden-Württemberg“ nicht erfasst ist, greift diese überschlägige Ermittlung der zu erwartenden Lärmimmissionen auf die Daten einer mobilen Messstelle zurück.

Demnach haben gemäß den erfassten Daten in dem Zeitraum von Juni 2024 bis Dezember 2024, gerechnet über alle Tage der Woche, durchschnittlich ca. 1.200 Fahrzeuge den Straßenabschnitt auf Höhe der geplanten Bebauung passiert.

Mit diesem Hintergrund kann von einem durchschnittlichen DTV-Wert von 1.500 Kfz/24 Stunden ausgegangen werden.

Für die schutzbedürftigen Nutzungen sind für ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) als Beurteilungspegel folgende Orientierungswerte zugrunde zu legen :

- tagsüber 55 dB(A)
- nachts 45 dB(A)

Die der Beurteilung zugrundeliegende „Hauptstraße“ weist auf Höhe des Plangebietes eine offenporige Asphaltdecke und kein bei der Beurteilung zu berücksichtigendes größeres Straßenlängsgefälle auf.

Die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf dem Straßenabschnitt liegt bei 50 km/h, so dass bei dem zur Anwendung kommenden Diagramm, als vereinfachtes Schätzverfahren für Verkehrsanlagen, die Straßengattung „Stadt- und Gemeindestraßen“ in Ansatz gebracht wird.

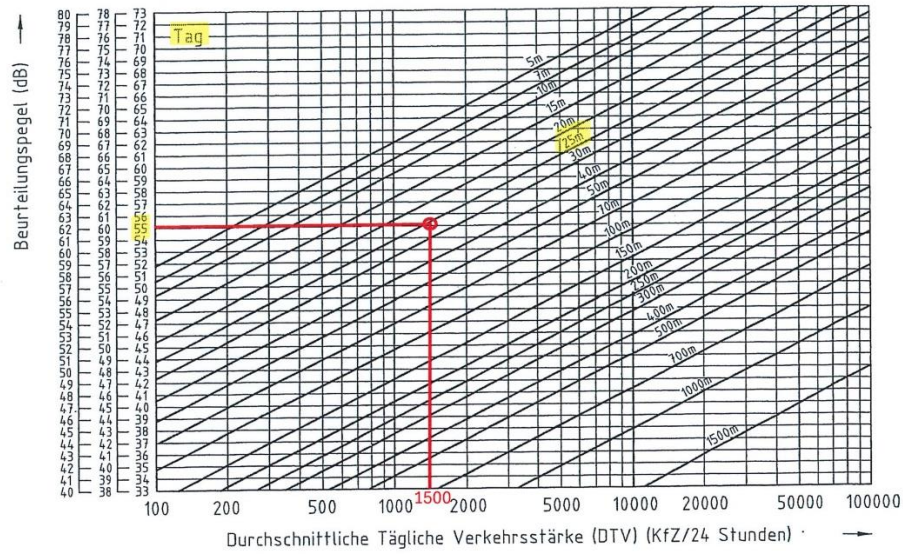
Der geringste Abstand einer Bebauung zur Mitte der an das Plangebiet angrenzenden Fahrspur beträgt ca. 5,00 m.

Die nachfolgend abgebildeten, bei der Einschätzung der Beurteilungspegel zur Anwendung gekommenen Diagramme verdeutlichen, dass tagsüber ab einer Unterschreitung eines Abstandes von 25,00 m, gemessen von der Fahrbahnmitte, der für ein „Allgemeines Wohngebiet“ geltende Orientierungswert von 55 dB(A) überschritten wird.

Im Nachtzeitraum liegt eine Überschreitung des Orientierungswertes von 45 dB(A) ab einem Abstand von weniger als 22,00 m vor.

Vereinfachtes Schätzverfahren für Verkehrsanlagen

A.2 Straßenverkehr



Straßengattung	Korrektur
Autobahn	- 2,5 dB
Bundes-, Landes- und Kreis- und Gemeindeverbindungsstraße	0 dB
Stadt- und Gemeindestraßen	+ 2,5 dB

Korrekturen für Sonderfälle

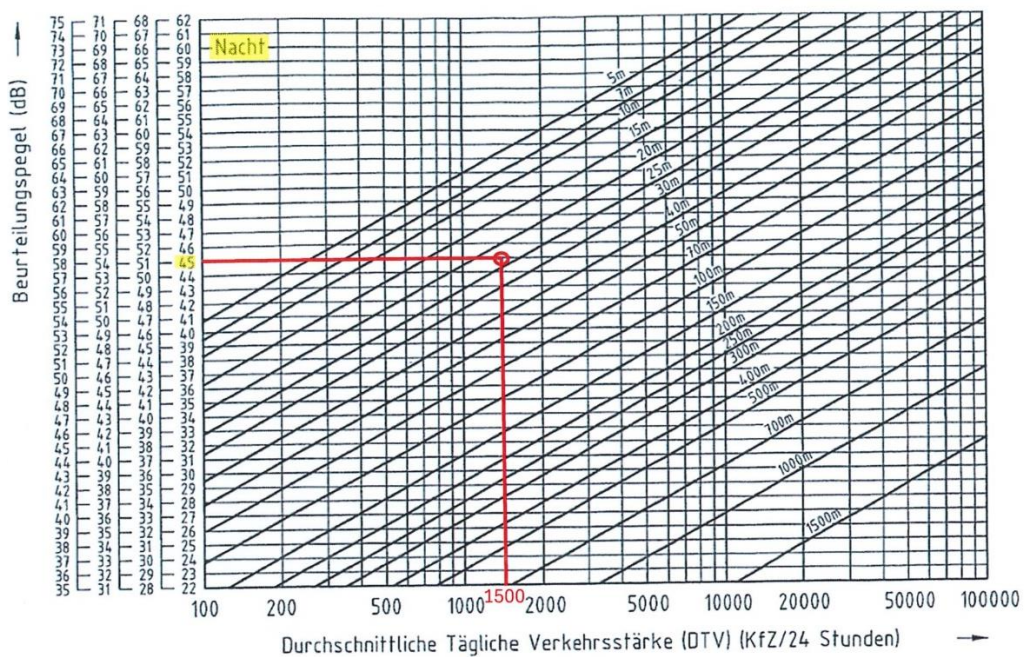
Zulässige Höchstgeschwindigkeit
 - auf Autobahnen 80 km/h oder
 auf Stadtstraßen 30 km/h: - 2,5 dB

Straßenoberfläche

- offenporiger Asphalt auf Außerortsstraßen mit zulässigen Höchstgeschwindigkeiten von mehr als 60 km/h: - 3 dB
- unebenes Pflaster auf Straßen mit zulässigen Höchstgeschwindigkeiten von 50 km/h und mehr: + 6 dB
- unebenes Pflaster auf Straßen mit zulässigen Höchstgeschwindigkeiten von 30 km/h und mehr: + 3 dB

Befindet sich ein Immissionsort in weniger als 100 m Entfernung von einer Lichtsignalanlage, sollte ein Zuschlag von 2 dB auf den Beurteilungspegel erfolgen. Auch die Beurteilungspegel für Immissionsorte in Straßenschluchten (beidseitige, mehrgeschossige und geschlossene Bebauung) sollten mit 2 dB beaufschlagt werden.

Bild A.1 – Diagramm zur Abschätzung des Beurteilungspegels von Straßenverkehr für verschiedene Abstände als Parameter, Tag



Die Diagramme des vereinfachten gewählten Schätzverfahrens zeigen auch, dass weder im Tages- noch im Nachtzeitraum die Werte des Lärmpegelbereiches III (61 dB(A) bis 65 dB(A)) überschritten werden.

Da aus städtebaulichen Gründen aktive Lärmschutzmaßnahmen auszuschließen sind, wird die Empfehlung gegeben, in den Bebauungsplan „Hauptstraße 101-105“ eine Festsetzung zu einer „Durchführung besonderer Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (objektgebundener Lärmschutz)“ aufzunehmen. Dieses gilt für die Fassaden geplanter Gebäude, welche sich innerhalb eines Abstandes von 25,00 m, gemessen von der Mitte der an das Plangebiet angrenzenden Fahrbahn, befinden. In diesem Korridor wurden die Orientierungswerte der TA-Lärm von 55 dB(A) / 45 dB(A) überschritten.

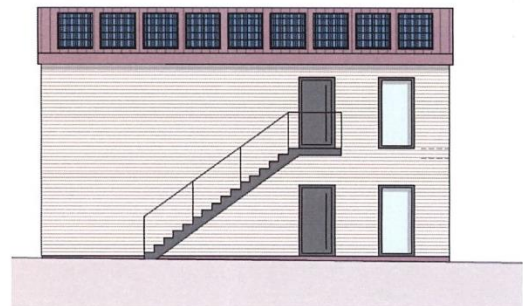
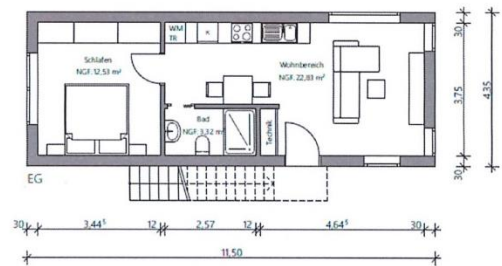
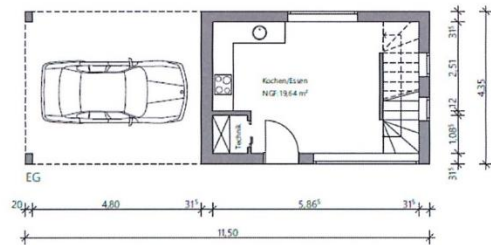
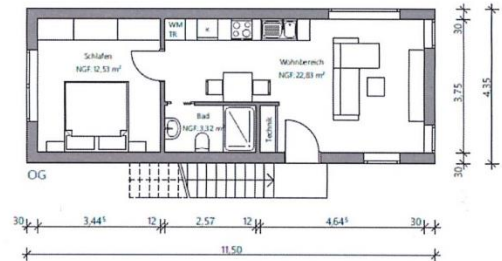
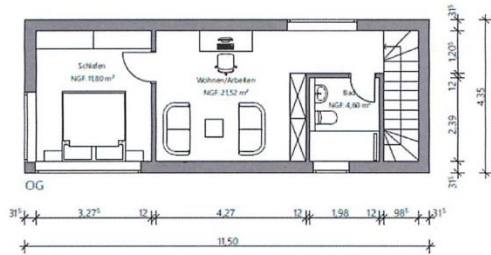
Es wird darauf hingewiesen, dass ab einem mittleren Beurteilungspegel im Nachtzeitraum von ≥ 45 dB(A) an den Fassaden eine schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftung für Räume, die vorwiegend im Nachtzeitraum genutzt werden, zu empfehlen ist. Es ist sinnvoll, in schutzbedürftigen Räumen eine von den Fenstern unabhängige Lüftung zu ermöglichen, so dass der Nutzer der Wohnung auch die nötige Ruhe finden kann, welche bei einem geschlossenen Fenster über das erforderliche Schalldämm-Maß der Fassade nach DIN 4109 ermöglicht wird.

Im Zuge eines Bauantrages ist ein rechnerischer Nachweis zum Schutz der Gebäude mit einer Wohnnutzung im Hinblick auf das Schalldämm-Maß der Fassade zu erstellen.

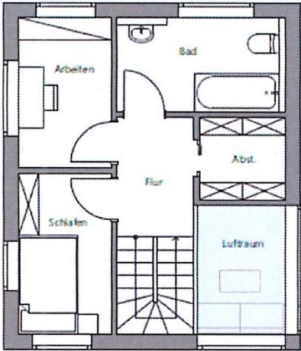
Aufgestellt : Sinsheim, 13.11.2025 – GI/Ru

Anlage 2

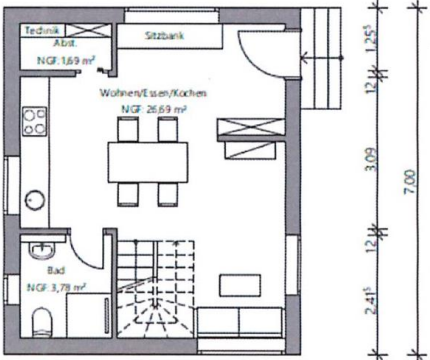
Mögliche Haus-Typen



Mögliche Haus-Typen



OG



EG

