

STADT EPPELHEIM

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRT- LICHE BAUVORSCHRIFTEN „Zwischen Hauptstraße und Johann-Sebastian-Bach-Straße“

BEGRÜNDUNG

MÄRZ 2024

Inhalt

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung.....	4
3. Verfahren	5
4. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
5. Schutzgebiete.....	7
6. Ursprüngliches Baurecht	8
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	9
7.5. Bodenschutz	12
8. Planung	12
8.1. Städtebauliche Konzeption	12
8.2. Planungsrechtliche Festsetzungen	13
8.2.1. Art der baulichen Nutzung.....	13
8.2.2. Maß der baulichen Nutzung	13
8.2.3. Bauweise	15
8.2.4. Überbaubare Grundstücksflächen	15
8.2.5. Zahl der Wohnungen je Wohngebäude.....	15
8.2.6. Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	16
8.2.7. Maßnahmen zum Immissionsschutz.....	16
8.3. Örtliche Bauvorschriften	19
8.4. Verkehrserschließung.....	20
8.5. Grünordnung.....	20
8.5.1. Umfang der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft	20
8.5.2. Festsetzungen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.....	22
8.6. Ver- und Entsorgung.....	23
9. Bodenordnung	24

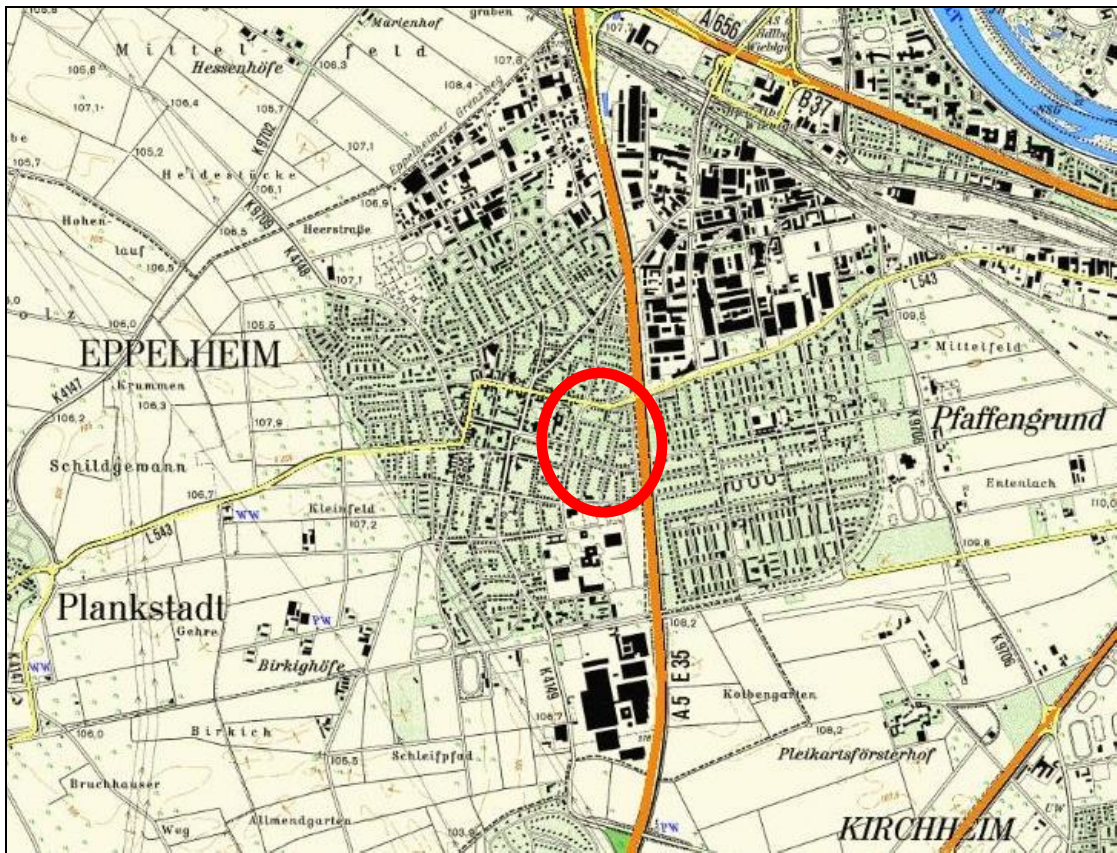
1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Ortslage von Eppelheim zwischen der Hauptstraße im Norden, der Autobahn A5 im Osten, der Johann-Sebastian-Bach-Straße im Süden und der Mozartstraße im Westen und umfasst eine Fläche von ca. 6,1 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden: durch die Hauptstraße bzw. die Brückenstraße
- im Osten: durch die Freiherr-von-Drais-Straße
- im Süden: durch die Johannes-Sebastian-Bach-Straße
- im Westen: durch die Mozartstraße

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 4195, 4195/1, 4195/5, 4195/6, 4195/7, 4195/3, 4195/4, 4195/8, 4196 (Karl-Benz-Straße), 4197/3, 4195/10, 4197/, 4197/5, 4197, 4197/4, 4197/1, 1463, 1462/2, 1462, 1462/3, 1461/1, 1461/5, 1461/4, 1461, 1460, 1459/1, 1459/2, 1459, 1459/3, 1458, 1457, 4191, 4191/2, 4190, 4190/1, 4189, 4189/2, 4189/1, 4206/12, 4206/11, 4188, 4187, 4187/2, 4187/1, 4206/10 (Langer-Stein-Straße), 4186/2, 4186/3, 4186/4, 4186/5, 4206/9, 4210/3, 4210/2, 4210/5, 4210/8, 4184, 4184/1, 4184/2, 4183, 4183/1, 4183/2, 4206/2, 4206/3, 4206/4, 4206/5, 4206/6, 4206, 4212, 4212/1, 4213, 4214, 4215, 4215/1, 4205/7, 4205/6, 4205/5, 4205/4, 4205/3, 4205/1, 4205/2, 4204/2, 4204/1, 4203/2, 4203/1, 4203/3, 4204/3, 4204/4, 4204/5, 4203/4, 4203/5, 4204/6, 4204/7, 4203/6, 4216/1, 4216, 4217/1, 4217, 4217/2, 4217/3, 4217/4, 4217/5, 4217/6, 4217/7 vollständig sowie die Flurstücke 4194 (Freiherr-von-Wambolt-Straße), 4186/1 (Freiherr-Drais-Straße), 4185, 4430, 4431, 4432, 4206/7 und 4205/8 teilweise.



Lage des Plangebiets

(ohne Maßstab)

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

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Die Stadt Eppelheim unterliegt einer stetigen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine Wohnbebauung. Dieser Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken möchte Eppelheim in einem für die Stadt sinnvollen und verträglichen Maß nachkommen, indem vorzugsweise die bestehenden Potenziale zur Nachverdichtung und Innenentwicklung innerhalb der bestehenden Ortslage in Anspruch genommen werden, bevor weitere Bauflächen im Außenbereich erschlossen werden.

Für die Blockbereiche zwischen Hauptstraße, Freiherr-von-Drais-Straße, Johann-Sebastian-Bach-Straße und Mozartstraße hat sich der in Eppelheim bestehende Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarf bereits in verschiedenen Erweiterungsvorhaben bestehender Gebäude gezeigt. Für den Bereich des Anwesens Daimlerstraße 10 beabsichtigt ein Grundstückseigentümer zudem, den rückwärtigen Bereich seines Grundstücks einer Wohnbebauung zuzuführen.

Planungsrechtlich befindet sich der genannte Bereich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und wird somit momentan nach § 34 BauGB

beurteilt. Eine ergänzende Bebauung durch ein freistehendes Gebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich ist nach Einschätzung der Verwaltung und nach Auskunft des Baurechtsamts des Rhein-Neckar-Kreises nach den Vorgaben des § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig.

Zur planungsmäßigen Absicherung des Vorhabens und auch möglicher Folgebauanträge ist aus städtebaulicher Sicht die Aufstellung eines Bebauungsplans angezeigt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans kann das Ziel, bestehende innerörtliche Baulandpotentiale für bauliche Entwicklung zu nutzen, weiterverfolgt werden. Da im gesamten Gebiet bereits eine Umstrukturierungsdynamik in Form von teilweise großen Anbauten im rückwärtigen Grundstücksbereich genehmigt bzw. erkennbar ist, zeichnet sich ein Regelungsbedarf für den gesamten Blockbereich ab, um die zukünftige Entwicklung und die zunehmende Nutzungsintensität in innerstädtischen Bereichen steuern zu können.

Die Zunahme der Nutzungsintensität in diesem innerstädtischen Bereich hat u.a. zu folgenden, sich gegenseitig bedingenden Problemen geführt:

- hoher Versiegelungsgrad der Grundstücke mit Gebäuden und Hofflächen
- zusätzliche Versiegelung der Blockinnenbereiche zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze
- negative Auswirkungen auf das städtische Mikroklima (Aufheizung, Verschlechterung des Luftaustauschs)
- stärkere Belastung des Kanalsystems durch verstärkten Niederschlagswasseranfall und geringere Versickerungsmöglichkeiten bei gleichzeitig gestiegener Nutzerzahl
- stärkere Belastung der ohnehin schmalen Straßenräume durch Fahr- und Parkverkehr
- Qualitätseinbußen im Wohnumfeld durch abnehmenden Freiraumanteil und höhere bauliche Dichte

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

- Die Schaffung eines planungsrechtlichen Rahmens für die weitere Entwicklung der vorhandenen Bebauung
- Die Schaffung eines planungsrechtlichen Rahmens für die Bebauung der unbebauten Flächen
- die Sicherung eines Mindestgrünanteils innerhalb der bebauten 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

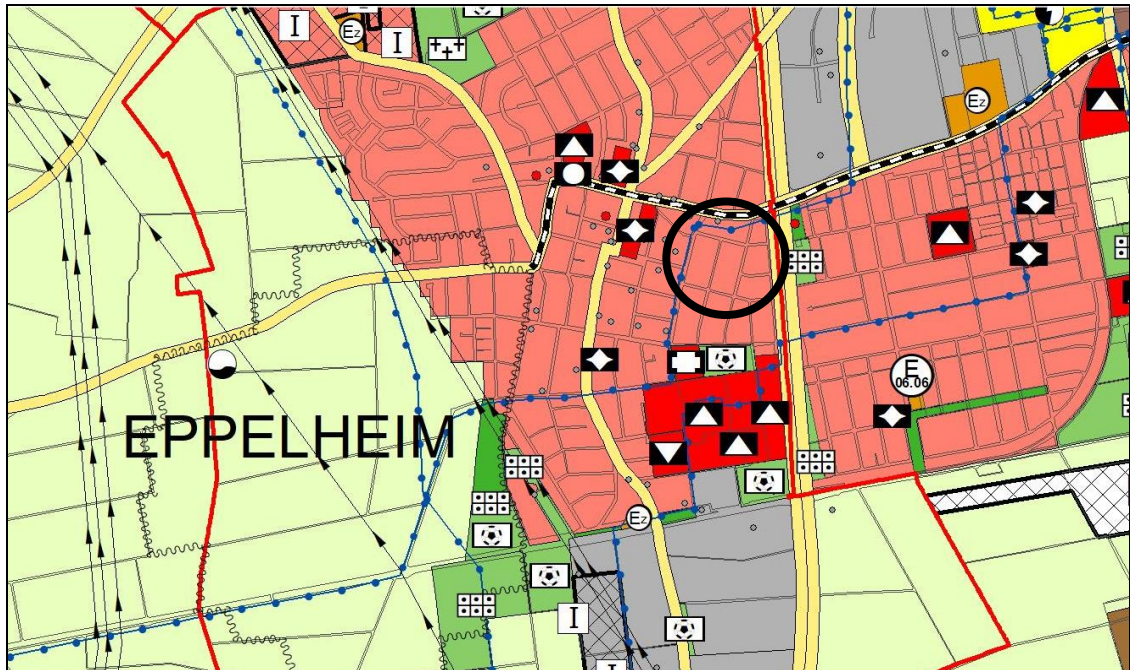
Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen im Bestand dargestellt.



Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2014

Flächennutzungsplan

In der am 07.07.2020 wirksam gewordenen Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim ist die Fläche des Bebauungsplans als Wohnbaufläche im Bestand dargestellt. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim

5. Schutzgebiete

Im Einwirkungsbereich des Plangebiets befinden sich folgende fachrechtlichen Schutzgebiete:

Naturschutzrecht

Förmliche naturschutzrechtliche Unterschutzstellungen sind für das Planungsgebiet nicht gegeben.

Wasserrecht

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebiets Zone IIIb des Wasserwerks Mannheim Rheinau. Aus den Schutzbestimmungen der zugehörigen Rechtsverordnung, die mit Wirkung zum 07.01.2014 neu gefasst wurde, ergeben sich keine grundlegenden Restriktionen, die gegen die Planung sprechen würden.

Denkmalschutz

Denkmalrechtliche Schutzbestimmungen sind für das Planungsgebiet nicht relevant.

6. Ursprüngliches Baurecht

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

Innerhalb des Gebietes bestehen bereits Gebäude, die in den Blockinnenbereich hineinragen und große Mehrfamilienhäuser. Um zukünftige Fehlentwicklungen durch übermäßige Verdichtungen im Blockinnenbereich steuern zu können, ist eine planungsrechtliche Absicherung durch einen Bebauungsplan erforderlich.

7. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

7.1. Vorhandene und umgebende Nutzung

Das Plangebiet ist zum weit überwiegenden Teil durch Wohnnutzung in Form von Einfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern geprägt. Im Umfeld finden sich gewerbliche Nutzungen, die das Maß der Zulässigkeit in einem allgemeinen Wohngebiet nicht überschreiten. Im Norden des Plangebietes befindet sich in der Hauptstraße 7 eine ehemalige Kegelbahn. Die ein- bis dreigeschossigen Wohnhäuser im Plangebiet weisen keine einheitliche Firstrichtung auf und es kam teilweise zu einer Überformung der ursprünglichen Bebauung durch Anbauten im rückwärtigen Bereich.

Im Norden, Süden und Westen schließt sich die Wohnbebauung Eppelheims an das Plangebiet an. In Richtung Osten folgt, hinter einer Lärmschutzwand, die Autobahn A5.

7.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

Das Plangebiet wird durch die Hauptstraße, die Brückenstraße, die Freiherr-von-Drais-Straße, die Johann-Sebastian-Bach-Straße sowie durch die Mozartstraße erschlossen. Innerhalb des Plangebietes verlaufen zudem die Daimlerstraße, die Freiherr-von-Wamboldt-Straße, die Langer-Stein-Straße sowie die Karl-Benz-Straße. Zu den jeweiligen Blockinnenbereichen bestehen derzeit keine öffentlichen Zugänge.

Das Plangebiet ist durch die bestehende Leitungsinfrastruktur in den angrenzenden Straßen bereits vollständig erschlossen.

7.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Die rückwärtigen, unbebauten Teile des Plangebietes zeigen sich als typische Nutz- und Ziergärten, die den heimischen Vogelarten und Tierarten der Sied-

lung und des Siedlungsrandes einen entsprechenden Lebensraum bietet. Ältere Gehölzbestände sind nur vereinzelt vorhanden.

Für die bislang unbebauten Teile des Plangebiets kann daher nicht abschließend ausgeschlossen werden, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

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

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

Artenschutzrechtliche Belange können daher nicht so weitgehend betroffen sein, dass der Vollzug des Bebauungsplans an artenschutzrechtlichen Verboten scheitern könnte.

7.4. Immissionsschutz

Bei der einzigen wesentlich auf das Plangebiet einwirkenden Schallquelle handelt es sich um die östlich an das Plangebiet angrenzende Autobahn A5 sowie die angrenzenden Erschließungsstraßen, der Hauptstraße sowie der Mozartstraße, die sich als durchschnittlich belastete Ortsstraßen einstufen lassen. Da die schutzwürdige Wohnnutzung im Rahmen der vorliegenden Planung nicht näher an den Emissionsort heranrückt, werden durch den Bebauungsplan keine neuen schalltechnischen Konflikte ausgelöst.

Zur Klärung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an den Bebauungsplan wurde zum Bebauungsplan eine Umrechnung der Beurteilungspegel aus der Lärmaktionsplanung auf die Belange der Bauleitplanung erstellt (KOEHLER & LEUTWEIN, Ingenieurbüro für Verkehrswesen, Karlsruhe, März 2021). Damit wurde erreicht, dass die Beurteilungspegel mit den Orientierungswerten der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sowie mit den maßgebenden Außenlärmpegeln gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vergleichbar sind.

In den nachfolgenden Plandarstellungen aus der schalltechnischen Untersuchung ist die flächenhafte Schallausbreitung in 4 m Höhe für den Tageszeitraum von 6 bis 22 Uhr bzw. für den Nachtzeitraum von 22 bis 6 Uhr dargestellt. Laut dem Bericht zur Untersuchung des Ingenieurbüros KOEHLER & LEUTWEIN ist die Autobahn A5 die stärkste Lärmquelle. Durch den vorhandenen Lärmschutzwall entlang der A5 wird die Lärmbelastung der naheliegenden Wohngebäude reduziert.

Die der Autobahn zugewandten Gebäudefassaden liegen im Isophonenintervall zwischen 60 bis 70 dB(A) im Tagzeitraum und im Nachtzeitraum zwischen 55 und 65 dB(A). Diese Lärmbelastungen überschreiten die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht für Allgemeine Wohngebiete erheblich und liegen bereits in einem gesundheitsgefährdenden Bereich.

In der Mozartstraße sind laut Gutachten hohe, jedoch nicht als gesundheitsgefährdend geltende Lärmbelastungen an den der Straße nahestehenden Gebäuden zu verzeichnen. Hier liegen die entsprechenden Fassadenabschnitte im Isophonenintervall zwischen 60 bis 65 dB(A) im Tagzeitraum und im Nachtzeitraum zwischen 50 und 55 dB(A). In der schalltechnischen Untersuchung wurde auch ein Berechnungsvorgang durchgeführt, indem der Verkehrslärm der A5 nicht berücksichtigt wurde. An der Mozartstraße werden dabei nahezu identische Isophonenintervalle für den Tagzeitraum und Nachtzeitraum wie unter Berücksichtigung der A5 verzeichnet.

Zur genauen Abgrenzung eines Bereiches, in dem verkehrsrechtliche Maßnahmen aus Lärmschutzgründen möglich sind, wurden entlang der Mozartstraße Fassadenpegel berechnet. In der Mozartstraße sind bei keinen untersuchten Fassaden Überschreitungen von 65 bzw. 55 dB(A) festzustellen.

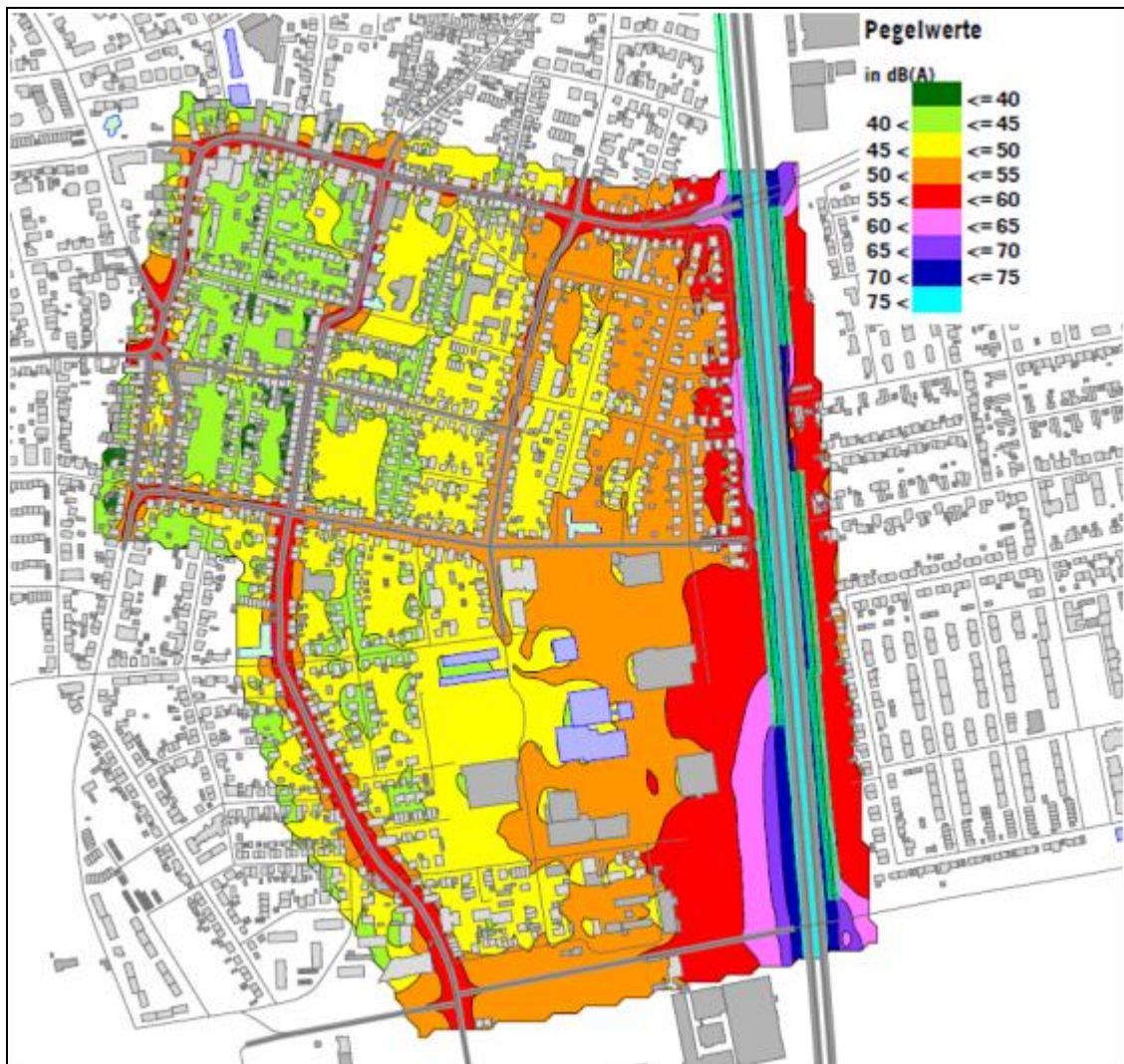
Nach dem Urteil des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg im Juli 2018 können Kommunen, die einen nach der EU-Umgebungslärmrichtlinie vorgeschriebenen Lärmaktionsplan aufstellen, bereits ab Immissionen von 65 dB(A) tags und/oder 55 dB(A) nachts, auf den betroffenen Straßenabschnitten Geschwindigkeitsbeschränkungen aus Lärmschutzgründen in Erwägung ziehen. Im Falle einer rechtsfehlerfreien Abwägung aller Belange des Straßenverkehrs gegenüber den Schallimmissionen, kann eine Kommune auch eine übergeordnete Verkehrsbehörde anweisen, solche Maßnahmen umzusetzen. Der Rechtsprechung des VGH folgte das Land Baden-Württemberg mit der Aktualisierung des Kooperationserlasses zum 30.10.2018.

Stadt Eppelheim, Begründung zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften „Zwischen Hauptstraße und Johann-Sebastian-Bach-Straße“

Entwurfssfassung 07.03.2024



Straßenverkehrslärm Tagzeitraum (06 - 22 Uhr), Straßenverkehrslärm Analyse 2019, Köhler-Leutwein, Karlsruhe, März 2021, Anlage 4.1



Straßenverkehrslärm Nachtzeitraum (22 - 06 Uhr), Straßenverkehrslärm Analyse 2019, Köhler-Leutwein, Karlsruhe, März 2021, Anlage 4.2

7.5. Bodenschutz

Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen liegen nicht vor.

8. Planung

8.1. Städtebauliche Konzeption

Grundlegende Zielsetzung der Aufstellung des Bebauungsplans ist es, für den Baublock eine kontrollierte Innenverdichtung zu ermöglichen. Die angestrebte Innenverdichtung soll demnach nicht nur ökologisch, sondern auch sozial und städtebaulich verträglich sein und die Zukunftsfähigkeit des innerstädtischen Wohnens durch Gewährleistung einer angemessenen Wohnqualität sicherstellen.

Dazu soll die weitere bauliche Entwicklung mit den planerischen Möglichkeiten des Bebauungsplans so gesteuert werden, dass Fehlentwicklungen durch übermäßige Verdichtungen, wie sie in anderen Blockinnenbereichen bereits

entstanden sind, vermieden werden. Gleichzeitig soll die Versiegelung im Plangebiet auf ein verträgliches Maß begrenzt werden.

Im Rahmen der Innenentwicklung ist auch für Gebäude in der ersten Baureihe eine angemessene ausreichende Wohnqualität zu sichern. Die Wohnbebauung an den Blockrändern ist in ihrer Struktur prägend für die Innenstadt von Eppelheim und soll auch künftig in ihrer Funktion erhalten bleiben. Die häufig in Familienzusammenhang entstandenen Bebauungen in zweiter Reihe können jedoch eine zum Teil erforderliche Neunutzung der Vordergebäude erheblich erschweren. Durch die verdichtete Bebauung tritt ein Qualitätsverlust der Grundstücke ein.

In Anlehnung an die angrenzende Bebauung soll im Plangebiet eine lockere Bebauung aus Einzel- oder Doppelhäusern mit maximal zwei Vollgeschossen vorherrschend sein, die sich städtebaulich in Größe und Gestaltung harmonisch in die umgebende Bebauung einfügt. Für die bereits bestehenden dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser wird eine Bestandssicherung vorgenommen. Eine höher verdichtete Bebauung wird aufgrund der direkt angrenzenden Baustrukturen als nicht verträglich angesehen.

8.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.2.1. Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von der bestehenden Wohnnutzung und dem bislang nach § 34 BauGB gegebenen Baurechten wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet werden Gartenbaubetriebe aufgrund ihres großen, mit den Zielen der Planung nicht vereinbaren Platzbedarfs und Tankstellen aufgrund ihres besonderen Störpotenzials nicht zugelassen.

Weitergehende Nutzungsausschlüsse werden nicht als erforderlich erachtet.

8.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird für die Wohnbauflächen im straßenseitigen Bestand eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Durch diese GRZ soll eine der innerörtlichen Lage angepasste angemessene bauliche Dichte planungsrechtlich abgesichert werden. Daher wird der Orientierungswert des § 17 Abs. 1 BauNVO ausgeschöpft.

Für den Blockinnenbereich wird jedoch nur eine verringerte GRZ von 0,35 festgesetzt, um die Versiegelung in diesem Bereich auf ein verträgliches Maß zu begrenzen.

Da von Terrassen, auch wenn sie als Teil des Hauptbaukörpers zu betrachten sind, deutlich geringere städtebauliche Auswirkungen als von Gebäuden ausgehen, wird geregelt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 bzw. 0,35 ausnahmsweise gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO durch Terrassen und überdachte Terrassen überschritten werden darf. Als Grenze der möglichen Überschreitung ergibt sich die maximal zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO. Unter Einschluss der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (insbesondere Nebenanlagen, Stellplätze, Gara-

gen) darf damit eine Gesamtversiegelung von 0,525 bzw. 0,6 nicht überschritten werden.

Um sicher zu stellen, dass sich die Bebauung in Bezug auf Bauhöhe und Baumasse in die umgebend angrenzende Bebauung einfügt, wird die Zahl der Vollgeschosse für die bestehende Bebauung zum überwiegenden Teil mit maximal zwei festgesetzt. Für die Nachverdichtung im Blockinnenbereich, die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert wird, werden ebenfalls zwei Vollgeschosse zugelassen, jedoch muss das mögliche zweite Vollgeschoss hier im Dach liegen, um die Verdichtung und die Höhe der baulichen Anlagen auf ein verträgliches Maß zu reduzieren. Für das bereits bestehende Mehrfamilienhaus Freiherr-von-Wambolt-Straße 18/20 werden drei Vollgeschosse zugelassen. Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich zwar an der vorhandenen Bebauung, sichert aber teilweise entlang der Seitenstraßen nicht die bestehenden Maximalwerte ab. Eine planungsrechtliche Absicherung der vor Ort vorhandenen Maximalwerte würde bei Ausschöpfung auf mehreren Grundstücken eine insgesamt unverträgliche bauliche Dichte entstehen lassen. Soweit bestehende Gebäude mehr als zwei genehmigte Vollgeschosse aufweisen, wird ausnahmsweise bei Neuerrichtung eines Gebäudes eine Überschreitung der festgesetzten Werte bis zum gegebenen Bestand der bestehenden Gebäude zugelassen. Damit werden nachteilige Wirkungen auf bislang bestehende Erweiterungs- und Anbaumöglichkeiten vermieden.

Ergänzt wird die Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse durch Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe, wobei zwischen der Bebauung an den umgebenden Erschließungsstraßen und dem Blockinnenbereich unterschieden wird, da entlang der Erschließungsstraßen höhere Gebäude städtebaulich verträglich erscheinen als auf den rückwärtigen Grundstücksteilen.

Auf eine Festsetzung von Höhen wird im straßenseitigen Bereich verzichtet, da somit eine nicht gewollte Einschränkung bislang bereits nach § 34 BauGB gegebener Baurechte erfolgen würde. Im Blockinnenbereich ist eine Bebauung mit den für den straßenseitigen Bereich gültigen Werten städtebaulich als nicht verträglich einzuschätzen. Daher wird dort die Traufhöhe auf maximal 5,50 m und die Firsthöhe auf maximal 9,00 m festgesetzt. Damit muss im Blockinnenbereich aufgrund der maximal zulässigen Traufhöhe ein mögliches zweites Vollgeschoss als Dachgeschoss ausgebildet werden.

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

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

8.2.3. Bauweise

Ausgehend von der vorgesehenen städtebaulichen Struktur eines durchgrüntes Wohngebiets sowie in Anlehnung an die angrenzenden Wohngebäude wird im weit überwiegenden Teil des Plangebietes die offene Bauweise in Form von Einzel- oder Doppelhäusern festgesetzt. Eine stärker verdichtete Bauweise durch Hausgruppen scheint im vorliegenden baulichen Zusammenhang nicht verträglich und soll nur für die bereits bestehende Reihenhausbauung entlang der Mozartstraße zugelassen werden. Hier wird ebenfalls die offene Bauweise, jedoch ohne Vorgaben zu den Haustypen festgesetzt.

8.2.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen begrenzt.

Die straßenseitig einzuhaltenden Abstände ergeben sich aus der gegebenen und städtebaulich wirksamen Bauflucht der bestehenden Gebäude.

Im Norden des Plangebietes befindet sich in der Hauptstraße 7 eine ehemalige Kegelbahn. Das Gebäude weist eine Länge von ca. 55 m auf und reicht bis in die Freiherr-von-Wambolt-Straße. Da die Nutzung aufgegeben wurde, soll diese künftig auch nicht mehr planungsrechtlich abgesichert werden. Aufgrund dessen verlaufen die Baufenster über die bestehenden Gebäude, um die Entstehung von großen Mehrfamilienhäusern zu verhindern.

Bei Neubauten im rückwärtigen Bereich ist ein ausreichender Freiraum zu erhalten. Es soll sichergestellt werden, dass im Zuge der Nachverdichtung nicht nur die Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, sondern auch die Qualität des privaten Freiraumes sowohl für die bestehende straßenseitige Bebauung als auch für neu entstehende Gebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich gewahrt bleibt. Daher erfolgt eine Trennung der straßenseitigen und rückwärtigen Baufenster, die jeweils einen Abstand von 6 m zueinander einhalten. Somit kann die Entstehung von übergroßen Gebäuden verhindert werden.

Für Terrassen wird, da von Ihnen deutlich geringere städtebauliche Auswirkungen als von Gebäuden ausgehen, eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise zugelassen. Die Vorgabe des § 23 Abs. 3 BauNVO, dass die Überschreitung nur in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden darf, ist angesichts der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen, der Begrenzung auf maximal 20 m² sowie aufgrund der vorgegebenen Grenzabstände (vgl. Ausführungen zu Nebenanlagen) eingehalten.

8.2.5. Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Um eine zu starke Verdichtung der Blockinnenbereiche zu verhindern, wird die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude auf maximal zwei je Einzelhaus und maximal eine Wohnung je Doppelhaushälfte in den Blockinnenbereichen (WA3) beschränkt.

Im restlichen Plangebiet wird keine höchstzulässige Zahl der Wohnungen geregelt, da die bislang nach § 34 BauGB zulässige Ausnutzung der Grundstücke nicht eingeschränkt werden soll.

8.2.6. Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Für genehmigungsfreie Anlagen wie kleine Gartenschuppen oder Spielgeräte sowie für Terrassen und überdachte Terrassen wird grundsätzlich kein Regelungsbedarf gesehen, da diese als Teil der planungsrechtlich zu sichernden Gartennutzung angesehen werden. Verfahrenspflichtige Vorhaben werden jedoch zum Schutz der Freiflächen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Zum Schutz nachbarlicher Belange wird für Terrassen (unabhängig davon, ob sie verfahrenspflichtig oder –frei sind bzw. als Teil des Hauptbaukörpers oder als Nebenanlage zu werten sind) in Orientierung an § 5 Abs. 6 LBO ein Mindestgrenzabstand vorgegeben. Der dort geforderte Grenzabstand für u.a. Balkone von 2,00 m wird jedoch angesichts der ebenerdigen Lage von Terrassen auf 1,50 m reduziert. Zur Klarstellung wird geregelt, dass eine Übernahme von Abständen und Abstandsflächen auf Nachbargrundstücke gemäß § 7 LBO Baden-Württemberg zulässig bleibt.

Aufgrund des gegebenen Bestands werden die Standorte von Stellplätzen und Garagen nicht vorgegeben.

8.2.7. Maßnahmen zum Immissionsschutz

Wie in Kapitel 7.4 dargelegt, unterliegt das Planungsgebiet Verkehrslärmimmissionen der östlich angrenzenden Autobahn A5 sowie der angrenzenden Erschließungsstraßen (Hauptstraße und Mozartstraße), die sich als durchschnittlich belastete Ortsstraßen einstufen lassen.

Im Rahmen des Bebauungsplans ist daher darüber zu entscheiden, durch welche Maßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des BauGB gewährleistet werden können. Als Schallschutzmaßnahmen stehen dabei grundsätzlich die folgenden Möglichkeiten zur Verfügung:

- Einhalten von Mindestabständen (Trennung der Nutzungen),
- Differenzierte Baugebietsausweisungen (Nutzungsgliederung),
- Aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwälle und/oder Lärmschutzwände),
- Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen (Grundrissorientierung, passive Schallschutzmaßnahmen durch Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile und Einbau von technischen Lüftungseinrichtungen in schutzbedürftigen Räumen, die dem Nachtschlaf dienen, z.B. Schlaf- und Kinderzimmer).

Im Folgenden werden die konkreten Möglichkeiten von Schallschutzmaßnahmen für die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans diskutiert und mit den sonstigen, im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans zu beachtenden Belangen abgewogen:

Maßnahmen an der Quelle

Eine Schallminderung im Planungsgebiet wäre grundsätzlich durch aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der für die Immissionsbelastung maßgebenden Verkehrswege denkbar. Entlang der Autobahn A5 besteht bereits eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 7 m bis 7,50 m über Gradienten der Autobahn. Eine weitergehende Erhöhung wurde im Rahmen der Verbesserung des Lärmschutzes entlang der Autobahn A 5 im Jahr 2008 durch die Stadt Eppelheim geprüft. Hierbei ergab sich, dass eine weitere Erhöhung der Lärmschutzwand nur noch geringe zusätzliche Verbesserungen erbringen würde.

Des Weiteren stehen der Aufwand und die Kosten nicht im Verhältnis zum Nutzen, der durch die Erhöhung der Lärmschutzwand erreicht werden könnte.

Eine Begrenzung der zulässigen Geschwindigkeit innerorts von 50 km/h auf 30 km/h liegt außerhalb des Regelungsbereichs eines Bebauungsplans und kann daher nicht in Ansatz gebracht werden.

Einhalten von Mindestabständen bzw. Vergrößerung des Abstands

Das Planungsgebiet ist bereits bebaut und der geringe Abstand zur Autobahn bereits vorhanden. Die Einhaltung von Mindestabständen bzw. eine Vergrößerung des Abstands stellt in der vorliegenden Planungssituation somit kein geeignetes Mittel zur Konfliktbewältigung dar.

Differenzierte Baugebietsausweisung (Nutzungsgliederung)

Im Plangebiet ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets vorgesehen. Die Ausweisung entspricht der Bestandssituation. Die Ausweisung einer weniger stöempfindlichen Nutzung, wie etwa einem Misch-, oder Gewerbegebiet, kommt aufgrund der bereits im Bestand vorhandenen dominierenden Wohnnutzung nicht in Betracht und widerspricht den städtebaulichen Entwicklungszielen für die Fläche. Eine differenzierte Baugebietsausweisung führt zudem weder zu einer Konfliktminderung noch zu einer Verringerung der Anforderungen an den passiven Schallschutz.

Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen

Da andere Maßnahmen – wie dargelegt – ausscheiden, sind nur passive Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen als wirkungsvoll einzustufen. Grundlage für die Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden ist die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“.

Ableitung Beurteilungspegel für das Plangebiet

Gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergibt sich der für die Dimensionierung von passiven Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden maßgebliche Außenlärmpegel im Allgemeinen aus dem Tag-Beurteilungspegel vor der Fassade und einem Zuschlag von 3 dB. Beträgt jedoch die Differenz der Beurteilungspegel von $L_{r,Tag} - L_{r,Nacht}$ weniger als 10 dB, so würde die Berücksichti-

gung des Tag-Beurteilungspegels allein zu einer Unterdimensionierung des Schallschutzes für nachgenutzte Räume im Nachtzeitraum führen. Aus diesem Grund wird nach der DIN 4109-2:2018-01 unter Einbeziehung des Beurteilungspegels Nacht eine Erhöhung des Lärmpegelbereichs erreicht, in dem der Nacht-Beurteilungspegel um 10 dB erhöht und darauf die 3 dB zur Bildung des maßgeblichen Außenlärmpegels addiert werden. Die dann daraus resultierende Bestimmung des erforderlichen Schalldämm-Maßes der Außenbauteile bietet einen ausreichenden Schallschutz in der Nachtzeit.

Aus den in der „Schalltechnischen Untersuchung zur Anordnung von verkehrsrechtlichen Maßnahmen“ (KOEHLER & LEUTWEIN, Ingenieurbüro für Verkehrswesen, Karlsruhe, März 2021) dargelegten Beurteilungspegeln (vgl. Kapitel 7.4) ergeben sich demnach folgende maßgeblichen Außenlärmpegel:

- bis zu einem Abstand von 10 m zur südlichen Grenze der Flurstücke der Hauptstraße bzw. der Brückenstraße 71 – 75 dB(A)
- bis zu einem Abstand von 40 m zur westlichen Grenze der Flurstücke der Freiherr-von-Drais-Straße 71 – 75 dB(A)
- bis zu einem Abstand von 10 m östlich der östlichen Grenze der Daimlerstraße, südlich Flurstück 4205/2 66 – 70 dB(A)
- bis zu einem Abstand von 25 m westlich der westlichen Grenze der Daimlerstraße, südlich Flurstück 4204/2 61 – 65 dB(A)
- Alle übrigen Flächen 66 – 70 dB(A)

Den maßgeblichen Außenlärmpegeln sind gemäß DIN 4109 folgende Lärmpegelbereiche zugeordnet:

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A)
I	bis 55
II	56 bis 60
III	61 bis 65
IV	66 bis 70
V	71 bis 75
VI	76 bis 80
VII	>80 ¹⁾
¹⁾ Die Anforderungen sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.	

Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel nach DIN 4109 - 1

Um gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen zu gewährleisten, wird daher festgesetzt, dass die Außenbauteile (Fassaden und Dachflächen) von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“

- unmittelbar an der Hauptstraße/Brückenstraße gemäß Lärmpegelbereich V
- bis zu einem Abstand von 40 m zum westlichen Straßenrand der Freiherr-von-Drais-Straße gemäß Lärmpegelbereich V
- entlang der Daimlerstraße gemäß Lärmpegelbereich III und
- in allen übrigen Bereichen gemäß Lärmpegelbereich IV

zu dimensionieren sind.

Im Rahmen der Abwägung werden bei der vorgenommenen generalisierenden Betrachtung der Beurteilungspegel Überdimensionierungen der baulichen Schallschutzmaßnahmen in Kauf genommen. Um im Einzelfall eine unbeabsichtigte Überdimensionierung der Maßnahmen zum Schallschutz zu vermeiden, wird daher die Möglichkeit eingeräumt, dass von den Festsetzungen zum Schallschutz eine Ausnahme zugelassen werden kann, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße ausreichend sind.

Da die festgesetzten Maßnahmen zum passiven Schallschutz ihre volle Wirkung nur bei geschlossenem Fenster entfalten können, wird ergänzend festgesetzt, dass bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen sind. Auf schalldämmende Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Außenlärmpegel als 45 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude).

8.3. Örtliche Bauvorschriften

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

Dachform und Dachneigung

Um sicherzustellen, dass sich das Plangebiet in die umgebende Dachlandschaft einfügt, sind ausschließlich Dächer mit einer Dachneigung bis 38° Nei-

gung zulässig, sofern es sich nicht um ein Pultdach handelt. Bei Pultdächern beträgt die maximale Dachneigung 22°.

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung und um die Grundstückseigentümer nicht über Gebühr einzuschränken, kann bei Erweiterungen und Umbauten bestehender Gebäude bzw. bei Anbauten an bestehende Gebäude die vorhandene Dachneigung weitergeführt werden.

Anzahl der Stellplätze/ Garagen

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

Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

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

8.4. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird durch die Hauptstraße, die Brückenstraße, die Freiherr-von-Drais-Straße, die Johann-Sebastian-Bach-Straße sowie durch die Mozartstraße erschlossen. Innerhalb des Plangebietes verlaufen zudem die Daimlerstraße, die Freiherr-von-Wamboldt-Straße, die Langer-Stein-Straße sowie die Karl-Benz-Straße. Ausbauerfordernisse an der öffentlichen Verkehrserschließung ergeben sich nicht.

Die Wohngebäude im rückwärtigen Bereich werden über private Zufahrten erschlossen. Die erforderlichen grundstücksrechtlichen Sicherungen (beschränkt persönliche Dienstbarkeiten bzw. Baulasten) sind von den Grundstückseigentümern in eigener Verantwortung zu bestellen. Eine Regelung im Bebauungsplan erfolgt nicht, da eine lagemäßige Fixierung der Zufahrtsbereiche insbesondere bei den Gebäuden, die im Bestand an keine der beiden seitlichen Grenzen angebaut sind, nicht vorgegeben werden soll. Es soll vielmehr den Grundstückseigentümern obliegen, in eigener Verantwortung zu entscheiden, wo mögliche Zufahrten zu den rückwärtigen Grundstücksbereichen angeordnet werden.

8.5. Grünordnung

8.5.1. Umfang der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 60.720 m² auf und zeigt sich aktuell als Wohnbaufläche mit großen Gartenflächen. Die Fläche ist in einem für ein Wohngebiet typischen Maß versiegelt und weist damit nur eine Lebens-

raumeignung für anspruchslose bzw. nicht störungsempfindliche Vogelarten und sonstigen Tierarten der Siedlung und des Siedlungsrandes auf.

Der Flächenbedarf der Planung lässt sich wie folgt bilanzieren:

Nutzung	Bestand in m²	Planung in m²	Differenz in m²
<i>Versiegelte Flächen</i>			
Tatsächliche Versiegelung	28.940	-	
Verkehrsfläche	9.890	9.890	
Zulässige Versiegelung mit GRZ 0,35 + 50 % Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO	-	2.260	
Zulässige Versiegelung mit GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO	-	27.650	
Summe versiegelte Fläche	38.830	39.800	+ 970
<i>Unversiegelte Flächen</i>			
Tatsächlich unversiegelte Flächen	21.450	-	
Private Gartenfläche bei GRZ 0,35 + 50 % Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO		2.050	
Private Gartenfläche bei GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO		18.430	
Summe unversiegelte Flächen	21.450	20.480	- 970
Gesamtsumme	60.280	60.280	

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere durch die zulässig werdende zusätzliche Flächenversiegelung (bis zu ca. 970 m²) zu erwarten. Weiterhin können im Rahmen der Nachverdichtung die Gärten im rückwärtigen Bereich mit den jeweils vorhandenen Gehölzstrukturen teilweise verloren gehen. Ein Teil dieser zulässigen Mehrversiegelung bzw. der Bebauung von Gartenflächen war jedoch auch bereits bislang gemäß § 34 BauGB zulässig.

Um eine Mindestdurchgrünung des Plangebiets sicher zu stellen, wird festgesetzt, dass innerhalb der privaten Baugrundstücke je angefangenen 250 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder heimischer Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen ist. 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 0,4 bzw. 0,35 und der zulässigen Überschreitung von 50% ist ohnehin sichergestellt, dass ein Anteil von rund 40% der Baugrundstücke (im Blockinnenbe-

reich: 55%) als nicht versiegelbare Fläche verbleibt, die in der Regel als private Gartenfläche gestaltet wird.

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

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

Dieser Eingriff in Natur und Landschaft wird vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung einer 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.

8.5.2. Festsetzungen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Auch wenn keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu erwarten sind, werden innerhalb des Planungsgebiets verschiedene Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung, zur Begrenzung der zusätzlichen Erwärmung und zur Begrünung vorgesehen:

- Durch einen Ausschluss von Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei kann vermieden werden, dass diese Metalle aus dem Dachmaterial auswaschen und sich durch die Versickerung des Regenwassers in Boden und Grundwasser anreichern.
- Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind zur Außenbeleuchtung ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin, die nach unten abstrahlen, zu verwenden.
- Der Ausschluss von Schotter- und Kiesgärten soll die Lebensraumeignung der Frei- und Gartenflächen innerhalb des Plangebiets für die heimischen Tierarten der Siedlung und Gärten (insbesondere für Insekten, heimische Vogelarten, Amphibien und Kleinsäuger) erhalten und gleichzeitig der sommerlichen Überwärmung entgegenwirken. Moderne, nach Abtragung der durchwurzelt Bodenschicht in der Regel durch ein Geotextil unterlegte, Schotter- oder Kiesgärten gelten zwar als „Pflegeleicht“, sowohl in ihrer ökologischen Wertigkeit als auch in ihrer kleinklimatischen Wirkung sind diese Flächen jedoch eher mit einer vollständig versiegelten Pflaster- oder

Asphaltfläche zu vergleichen. Gerade bei sommerlichen Hochdruckwetterlagen heizen sich die Steinschüttungen über Tag in der Sonne stark auf. Die gespeicherte Wärme wird dann – vergleichbar den Steinen eines Saunaofens – bis in die Nacht hinein an die Umgebung abgegeben und wirkt so der nächtlichen Abkühlung der bepflanzten Gartenflächen entgegen.

- Um den Eingriff in die Grundwasserneubildung zu minimieren wird festgesetzt, dass befestigte Stellplätze mit wasserdurchlässiger Oberfläche, wie z.B. Rasengittersteinen, Breulfugenpflaster oder anderen versickerungsfähigen Materialien auszubilden sind, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.
- Die Festsetzung, dass bauliche Einfriedungen für Kleintiere durchwanderbar zu gestalten sind soll ebenfalls die Lebensraumeignung der zusammenhängenden Gartenflächen für heimische Tierarten, insbesondere für Kleinsäuger erhalten.
- Des Weiteren ist auf den privaten Baugrundstücken je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 16 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die Erhaltung vorhandener Bäume kann dabei auf die Pflanzverpflichtung angerechnet werden.

8.6. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist durch die bestehende Leitungsinfrastruktur in den rings um das Plangebiet angrenzenden Straßen vollständig erschlossen. Ausbauerfordernisse an der übergeordneten Infrastruktur entstehen dabei nicht.

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

Das Schmutzwasser der möglichen ergänzenden Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich wird ebenfalls in die bestehenden Kanäle in den umliegenden Straßen eingeleitet. Aufgrund der geringen Größe des erstmalig erschlossenen Teils des Plangebiets ist zu erwarten, dass das bestehende Kanalnetz das zusätzlich anfallende Schmutzwasser problemlos aufnehmen kann.

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

Abfallentsorgung

Die privaten Zufahrten zu den Baugrundstücken im Blockinnenbereich werden jeweils nur für die Zufahrt mit PKW dimensioniert und sind daher nicht für eine Zufahrt mit einem Müllfahrzeug geeignet. Daher muss die Abfallentsorgung an den jeweils umliegenden Erschließungsstraßen erfolgen.

9. Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich – mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen - vollständig in privatem Eigentum.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich.