

**STADT EPELHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN MIT ÖRTLICHEN  
BAUVORSCHRIFTEN  
„SPITALSTRASSE 32-34“**

**BEGRÜNDUNG**

**OKTOBER 2018**

## Inhalt

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....</b>  | <b>3</b>  |
| <b>2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung .....</b>                  | <b>4</b>  |
| <b>3. Verfahren .....</b>   | <b>5</b>  |
| <b>4. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....</b> | <b>5</b>  |
| <b>5. Schutzgebiete.....</b>  | <b>7</b>  |
| <b>6. Ursprüngliches Baurecht .....</b>   | <b>7</b>  |
| <b>7. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation.....</b>                                       | <b>7</b>  |
| 7.1. Vorhandene und umgebende Nutzung .....   | 7         |
| 7.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur .....                                       | 8         |
| 7.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft .....   | 8         |
| 7.4. Immissionsschutz .....   | 8         |
| 7.5. Bodenschutz .....  | 9         |
| <b>8. Planung .....</b>   | <b>9</b>  |
| 8.1. Städtebauliche Konzeption .....  | 9         |
| 8.2. Planungsrechtliche Festsetzungen .....   | 9         |
| 8.3. Örtliche Bauvorschriften .....   | 12        |
| 8.4. Grünordnung.....   | 13        |
| 8.5. Ver- und Entsorgung.....   | 15        |
| <b>9. Bodenordnung .....</b>  | <b>16</b> |

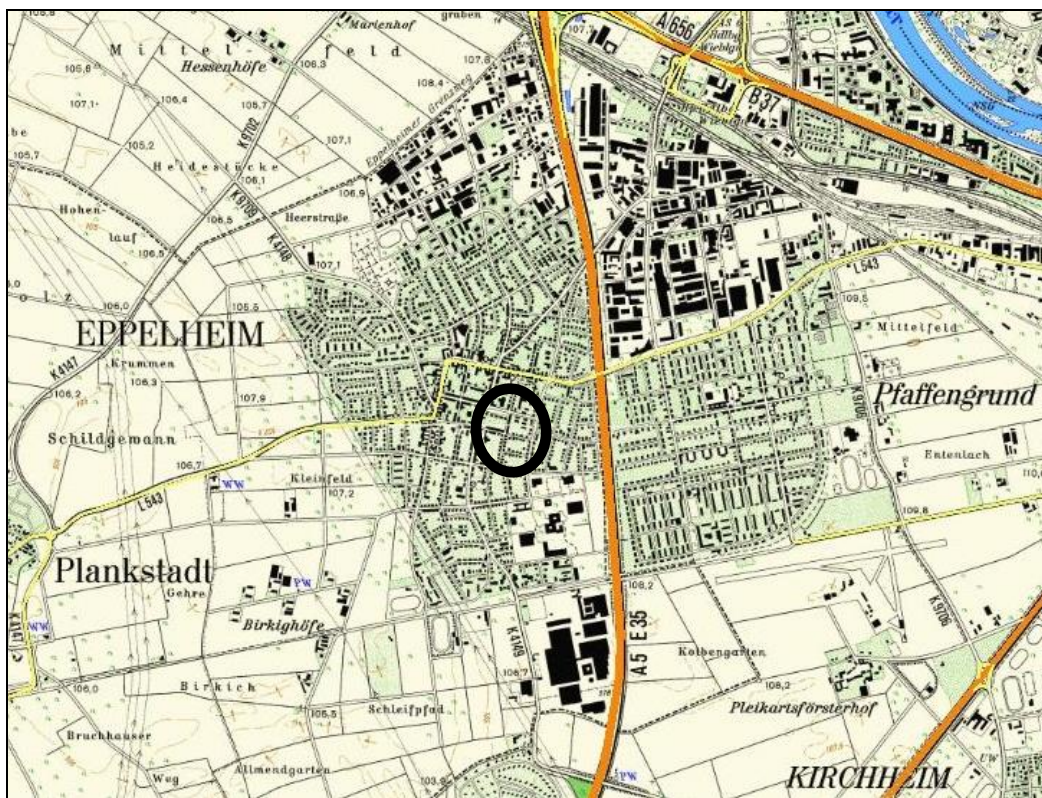
## 1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Ortslage von Eppelheim zwischen der Spitalstraße im Norden, der Christophstraße im Osten, der Peter-Böhm-Straße im Süden und der Rudolf-Wild-Straße im Westen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1.750 m<sup>2</sup> und wird begrenzt:

- im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 1532/6, 1532/5 sowie 1532/4
- im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 1514/6, 1514/7, 1514/8, 1514/9 sowie 1512/10
- im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 1516/1 und 1515/3
- im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstücks 1517.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 1515, 1516 und 1515/2 vollständig sowie das Flurstück 1494 (Spitalstraße) 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 den Bereich des Anwesens Spitalstraße 32-34 südlich der Spitalstraße beabsichtigt der Grundstückseigentümer, den rückwärtigen Bereich seines Grundstücks einer Wohnbebauung zuzuführen. Planungsrechtlich befindet sich die betreffende Fläche nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und wird somit momentan nach § 34 BauGB beurteilt. Es wurde hierzu eine Bauvoranfrage gestellt. Seitens des Landratsamts wurde erklärt, dass dieser Bauantrag auf der Grundlage von § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig ist. Aufgrund der vorhandenen Baustruktur im Umfeld ist die angedachte Bebauung bis in die gewünschte Tiefe bislang nicht zulässig und bedarf daher zur planungsrechtlichen Absicherung der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Die Planungsabsicht des Grundstückseigentümers entspricht grundsätzlich der oben dargestellten Zielsetzung der Stadt, vorrangig bestehende innerörtliche Baulandpotenziale für die weitere bauliche Entwicklung zu nutzen.

Insgesamt besteht zwischen der Spitalstraße und der Peter-Böhm-Straße ein größerer, zusammenhängender innerörtlicher Freibereich, der sich für eine Nachverdichtung eignet. Aufgrund der Grundstücksstruktur bestehen unterschiedliche Möglichkeiten einer weiteren baulichen Entwicklung des Blockinnenbereichs. Da gegenwärtig jedoch keine konkreten Planungsabsichten für andere Grundstücksbereiche bekannt sind, wird der Geltungsbereich auf die Grundstücksbereiche mit konkreten Ergänzungsplanungen begrenzt. Der Stadt ist in diesem Zusammenhang bewusst, dass durch die vorliegende Planung auf den benachbarten Grundstücken die für die Beurteilung des Einfü-gegebots nach § 34 BauGB maßgebliche Gebäudehinterkante um ca. 9 m nach Süden rückt. Das Entstehen erweiterter Baurechte auf den Nachbargrundstücken wird jedoch als städtebaulich unproblematisch angesehen und daher hingenommen.

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

- die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Nachverdichtung in Form einer rückwärtigen Bebauung auf den Anwesen Spitalstraße 32 und 34
- die Schaffung von Baugrundstücken für die Wohnnutzung durch die Nutzung von Baulandpotenzialen innerhalb der bestehenden Ortslage

### 3. Verfahren

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Schaffung eines planungsrechtlichen Rahmens für die weitere Entwicklung der vorhandenen Bebauung sowie für die Bebauung einer unbebauten Fläche innerhalb der bereits bebauten Ortslage. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da

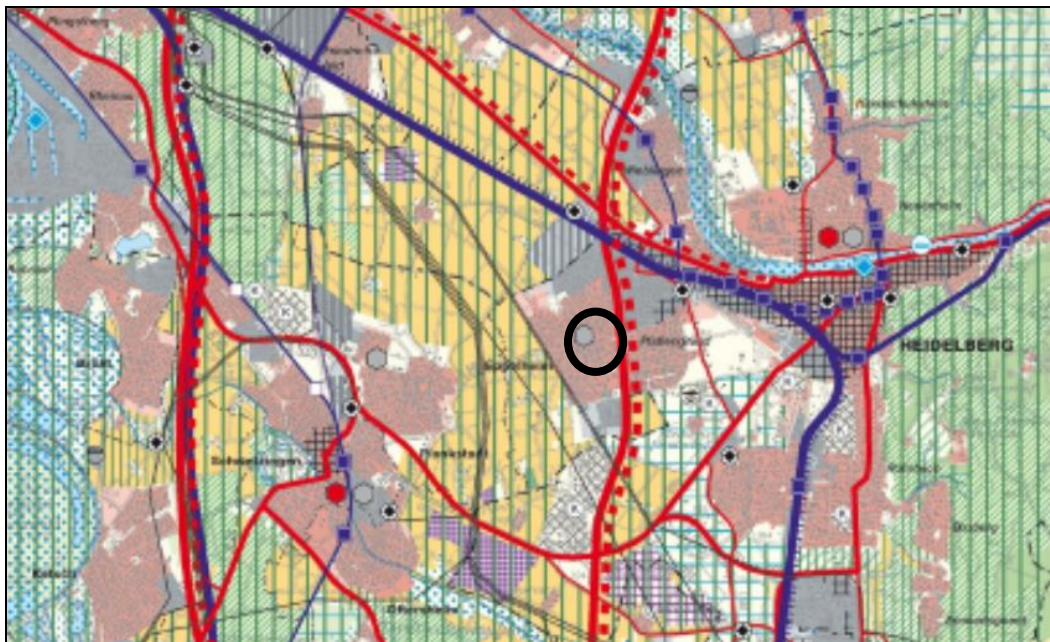
- die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt
- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet.
- keine 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

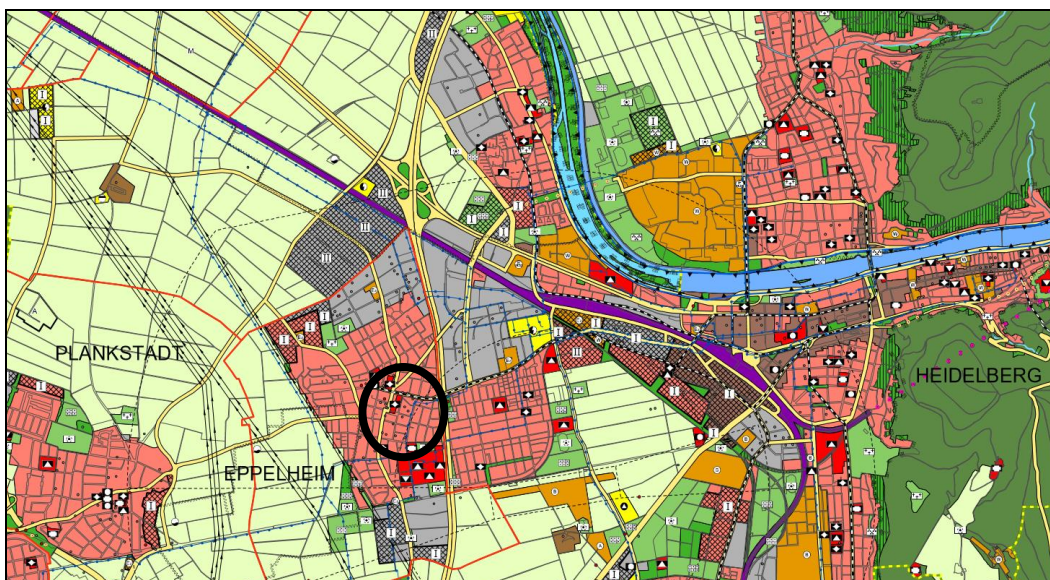
Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen im Bestand dargestellt.



Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2014

### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim aus dem Jahr 2006 stellt das Planungsgebiet als Wohnbaufläche dar.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim

Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

## 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.

Im Umfeld des Plangebietes besteht bereits Wohnnutzung in zweiter Reihe. Diese reicht jedoch nur bis ca. 47 m in den Blockinnenbereich hinein. Eine ergänzende Bebauung tiefer als die bisherige rückwärtige Bauflucht ist daher erst nach planungsrechtlicher Absicherung durch einen Bebauungsplan möglich.

## 7. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

### 7.1. Vorhandene und umgebende Nutzung

Das Plangebiet ist zum weit überwiegenden Teil durch Wohnnutzung in Form von Einzelhäusern geprägt. Im Umfeld finden sich in geringer Zahl gewerbliche Nutzungen, die das Maß der Zulässigkeit in einem allgemeinen Wohngebiet nicht überschreiten. Die meist zweigeschossigen Wohnhäuser im Plangebiet weisen keine einheitliche Firstrichtung auf und es kam teilweise zu einer Überformung der ursprünglichen Bebauung durch Anbauten im rückwärtigen Bereich. Entlang den Erschließungsstraßen sind die Gebäude zur jeweiligen Straße hin orientiert.

Der Blockinnenbereich wird als Garten der jeweiligen Wohnhäuser genutzt.

Rings um das Plangebiet schließt sich die Wohnbebauung Eppelheims an.

## 7.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

Das Plangebiet wird über die nördlich angrenzende Spitalstraße erschlossen. Zum Blockinnenbereich besteht derzeit kein öffentlicher Zugang.

Das Plangebiet kann durch die bestehende Leitungsinfrastruktur in der angrenzenden Spitalstraße erschlossen werden.

## 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 Siedlung und des Siedlungsrandes einen entsprechenden Lebensraum bietet. Ältere Gehölzbestände sind 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 den einzigen auf das Plangebiet einwirkenden Schallquellen handelt es sich um die an das Plangebiet angrenzenden Erschließungsstraßen. Da die schutzwürdige Wohnnutzung im Rahmen der vorliegenden Planung nicht näher an den Emissionsort heranrückt, werden durch den Bebauungsplan keine neuen schalltechnischen Konflikte ausgelöst. Darüber hinaus ist für Wohnge-



bäude unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans gemäß § 14 LBO ein ausreichender Schallschutz nachzuweisen.

#### **7.5. Bodenschutz**

Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen liegen nicht vor.

### **8. Planung**

#### **8.1. 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.

Angesichts der verdichteten straßenseitigen Bebauung soll im rückwärtigen Bereich des Plangebiets nur eine lockere Bebauung in offener Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen ermöglicht werden. Eine höher verdichtete Bebauung wird aufgrund der direkt angrenzenden Baustrukturen als nicht verträglich angesehen.

#### **8.2. Planungsrechtliche Festsetzungen**

##### **Art der baulichen Nutzung**

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

Wesentliches Ziel der Planung ist die Erhaltung, geordnete Umnutzung und Nachverdichtung der bestehenden Baustruktur. Dabei soll die Wohnnutzung den Nutzungsmix zwar auch in Zukunft deutlich dominieren, die Ansiedlung von weiteren, mit der Wohnnutzung vereinbaren Gewerbebetrieben soll jedoch ebenfalls zulässig sein. Aufgrund dessen werden im Allgemeinen Wohngebiet Wohngebäude sowie nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zugelassen. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig.

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

### **Maß der baulichen Nutzung**

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Durch diese GRZ soll eine der innerörtlichen Lage angepasste angemessene bauliche Dichte planungsrechtlich abgesichert werden. Daher wird in Bezug auf die Hauptbaukörper die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO ausgeschöpft.

Für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen etc. sind die innerstädtische Lage und die bereits vorhandene bauliche Nutzung des Grundstücks zu beachten. Eine Begrenzung der Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl auf 50 %, wie dies in § 19 Abs. 4 BauNVO als Regelmaß definiert ist, würde eine bauliche Nutzung des rückwärtigen Grundstücksbereichs massiv einschränken. Daher wird geregelt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Terrassen und überdachte Terrassen sowie durch baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis maximal 0,7 überschritten werden darf. Terrassen sind in diese Regelung einbezogen, da von Terrassen, auch wenn sie als Teil des Hauptbaukörpers zu betrachten sind, deutlich geringere städtebauliche Auswirkungen als von Gebäuden ausgehen.

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

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

Die Maße von maximal 7,0 m Traufhöhe und maximal 11,5 m Firsthöhe für die straßenseitige Bebauung orientieren sich an der vorhandenen Bebauung. Soweit bestehende Gebäude Trauf- und Firsthöhen aufweisen, die höher als die festgesetzten Maximalwerte sind, wird ausnahmsweise beim Anbau an bestehende Gebäude bzw. bei der Erweiterung bestehender Gebäude eine Überschreitung der festgesetzten Werte bis zum gegebenen Bestand der bestehenden Gebäude zugelassen. Damit werden nachteilige Wirkungen auf bislang bestehende Erweiterungs- und Anbaumöglichkeiten vermieden.

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 6,0 m und die Firsthöhe auf maximal 8,00 m reduziert.

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

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

### **Bauweise**

Ausgehend von der bestehenden Bebauung im Plangebiet wird im Bebauungsplan im straßenseitigen Bereich die abweichende Bauweise festgesetzt. Im Bereich der abweichenden Bauweise wird an der westlichen Plangebietsgrenze im Bereich des bestehenden Wohngebäudes (WA 1) zur Sicherung der vorhandenen Bebauung eine Grenzbebauung auf 10 m festgesetzt.

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

### **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen begrenzt.

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

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. Aufgrund dessen erfolgt eine Trennung der straßenseitigen und rückwärtigen Baufenster, die einen Abstand von mindestens 13 m zueinander einhalten. Somit kann die Entstehung von übergroßen Gebäuden verhindert werden.

Für Terrassen wird für das südliche Baufenster im rückwärtigen Bereich eine gesonderte überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Da darüber hinaus von Terrassen deutlich geringere städtebauliche Auswirkungen als von Gebäuden ausgehen, wird zusätzlich 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 sowie aufgrund der vorgegebenen Grenzabstände (vgl. Ausführungen zu Nebenanlagen) eingehalten.

### **Zahl der Wohnungen je Wohngebäude**

Um eine zu starke Verdichtung im rückwärtigen Grundstücksbereich zu verhindern, wird im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude auf maximal eine beschränkt.

### **Fläche für Nebenanlagen**

Für genehmigungsfreie Anlagen wie kleine Gartenschuppen oder Spielgeräte sowie für Terrassen und überdachte Terrassen wird grundsätzlich kein Regelungsbedarf gesehen, da diese als Teil der planungsrechtlich zu sichernden Gartennutzung angesehen werden. Auch verfahrenspflichtige Vorhaben werden aufgrund des gegebenen Bestandes innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Zum Schutz nachbarlicher Belange wird für Terrassen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (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 von 2,50 m entsprechend des bauordnungsrechtlichen Mindestgrenzabstands für Gebäude vorgegeben.

Zum Schutz der rückwärtigen Gartenflächen werden die Standorte von Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten nur zwischen den beiden Baufronten sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

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

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

### **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen**

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

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

## **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 im straßenseitigen Grundstücksbereich (WA1) ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 38° Neigung zulässig. Im rückwärtigen Grundstücksbereich (WA 2 und WA3), sind Dächer mit einer Dachneigung bis 38° 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 im Bereich der geplanten ergänzenden Bebauung 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 Spitalstraße erschlossen. Ausbauerfordernisse an der öffentlichen Verkehrserschließung ergeben sich nicht.

Die Wohngebäude im rückwärtigen Bereich werden über private Zufahrten erschlossen, die im Bebauungsplan durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes gesichert ist. Die erforderlichen grundstücksrechtlichen Sicherungen (beschränkt persönliche Dienstbarkeiten bzw. Baulasten) sind von den Grundstückseigentümern in eigener Verantwortung zu bestellen.

## **8.5. Grünordnung**

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1.750 m<sup>2</sup> 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 Lebensraumeignung für anspruchslose bzw. nicht störungsempfindliche Vogelarten und sonstigen Tierarten der Siedlung und des Siedlungsrandes auf.

Der Flächenbedarf der Planung lässt sich wie folgt bilanzieren:

| Nutzung  | Bestand in m <sup>2</sup> | Planung in m <sup>2</sup> | Differenz in m <sup>2</sup> |
|--|---------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| <i>Versiegelte Flächen</i>   |                           |                           |                             |
| Tatsächliche Versiegelung  | 730                       | -                         |                             |
| Verkehrsfläche   | 205                       | 205                       |                             |
| Zulässige Versiegelung mit GRZ 0,4 + Überschreitung bis 0,7 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO | -                         | 1.080                     |                             |
| <b>Summe versiegelte Fläche</b>  | <b>935</b>                | <b>1.285</b>              | <b>+ 350</b>                |
| <i>Unversiegelte Flächen</i>   |                           |                           |                             |
| Tatsächlich unversiegelte Flächen  | 815                       | -                         |                             |
| Private Gartenfläche bei GRZ 0,4 + Überschreitung bis 0,7 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO   |                           | 465                       |                             |
| <b>Summe unversiegelte Flächen</b>   | <b>815</b>                | <b>465</b>                | <b>- 350</b>                |
| <b>Gesamtsumme</b>   | <b>1.750</b>              | <b>1.750</b>              |                             |

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere durch die zulässig werdende zusätzliche Flächenversiegelung (bis zu ca. 350 m<sup>2</sup>) 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 im Bereich der geplanten ergänzenden Bebauung innerhalb der privaten Baugrundstücke je angefangenen 250 m<sup>2</sup> 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 und der zulässigen Überschreitung von 50% ist ohnehin sichergestellt, dass ein Anteil von 40% der Baugrundstücke als nicht versiegelbare Fläche verbleibt, die in der Regel als private Gartenfläche gestaltet wird.

Nachteilige Auswirkungen auf das Siedlungsbild ergeben sich nicht, da die ergänzende Bebauung aufgrund der rückwärtigen Lage von den öffentlichen Straßenräumen aus nur eingeschränkt wahrnehmbar sein wird und keine 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.

## 8.6. Ver- und Entsorgung

### Versorgung

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

### Schmutzwasserableitung

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

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

### Niederschlagswasser

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 private Zufahrt zu den Baugrundstücken im Blockinnenbereich wird nur für die Zufahrt mit PKW dimensioniert und ist daher nicht für eine Zufahrt mit ei-

nem Müllfahrzeug geeignet. Daher muss die Abfallentsorgung an der Spitalstraße erfolgen.

**9. Bodenordnung**

Das Plangebiet befindet sich vollständig in privatem Eigentum.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich.