

# **STADT EPELHEIM**

## **BEBAUUNGSPLAN MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN „ZWISCHEN HUMBOLDT- STRASSE UND KLEINFELD- STRASSE“**

### **BEGRÜNDUNG**

**FEBRUAR 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 .....	9
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 .....	13
8.4. Grünordnung.....	14
8.5. Ver- und Entsorgung.....	15
<b>9. Bodenordnung .....</b>	<b>16</b>

*Stadt Eppelheim, Begründung zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften  
„Zwischen Humboldtstraße und Kleinfeldstraße“*

*Fassung zum Satzungsbeschluss vom 19.02.2018*

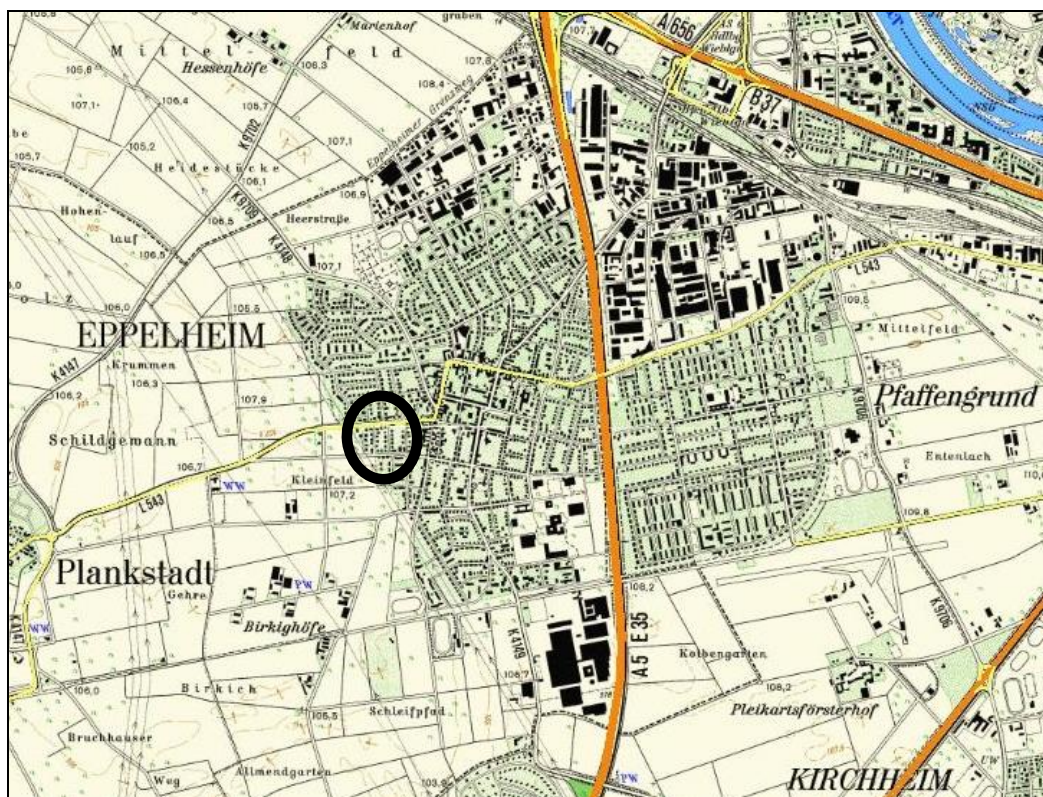
**1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Ortslage von Eppelheim zwischen der Schwetzingener Straße im Norden, der Humboldtstraße im Osten, der Brahmstraße im Süden und der Kleinfeldstraße im Westen und umfasst eine Fläche von ca. 8.000 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 155 (Schwetzingener Straße)
- im Osten: durch die östliche Grenze des Flurstücks 3628 (Humboldtstraße)
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 3614 (Brahmstraße)
- im Westen: durch die westliche Grenze des Flurstücks 3625 (Kleinfeldstraße).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 3625 (Kleinfeldstraße), 3625/1, 3625/2, 3625/3, 3625/4, 3625/5, 3625/6, 3626, 3626/1, 3627, 3627/1, 3627/2, 3627/3, 3627/4, 3627/5, 3627/6 sowie das Flurstück 3628 (Humboldtstraße).



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 Blockbereich zwischen Humboldtstraße und Kleinfeldstraße hat sich der in Eppelheim bestehende Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarf bereits in verschiedenen Erweiterungsvorhaben bestehender Gebäude gezeigt. Für den Bereich des Anwesens Brahmsstraße 8 nördlich der Brahmsstraße beabsichtigt ein Grundstückseigentümer zudem, den rückwärtigen Bereich seines Grundstücks einer Wohnbebauung zuzuführen.

Planungsrechtlich befindet sich der Bereich zwischen der Humboldtstraße und Kleinfeldstraße nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und wird somit momentan nach § 34 BauGB beurteilt. Aufgrund der vorhandenen Baustruktur sind rückwärtige Anbauten an bestehende Gebäude grundsätzlich denkbar. Eine ergänzende Bebauung durch ein freistehendes Gebäude im rückwärtigen Gartenbereich ist jedoch 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 Eppelheim, vorrangig bestehende innerörtliche Baulandpotenziale für die weitere bauliche Entwicklung zu nutzen.

Da im gesamten Gebiet bereits eine Umstrukturierungsdynamik in Form von teilweise großen Anbauten im rückwärtigen Grundstücksbereich genehmigt 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.

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

- Die Schaffung eines planungsrechtlichen Rahmens für die weitere Entwicklung der vorhandenen Bebauung
- die planungsrechtliche Absicherung einer Nachverdichtung in Form einer rückwärtigen Bebauung eines großen Grundstücks
- 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 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.

*Stadt Eppelheim, Begründung zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften  
„Zwischen Humboldtstraße und Kleinfeldstraße“*

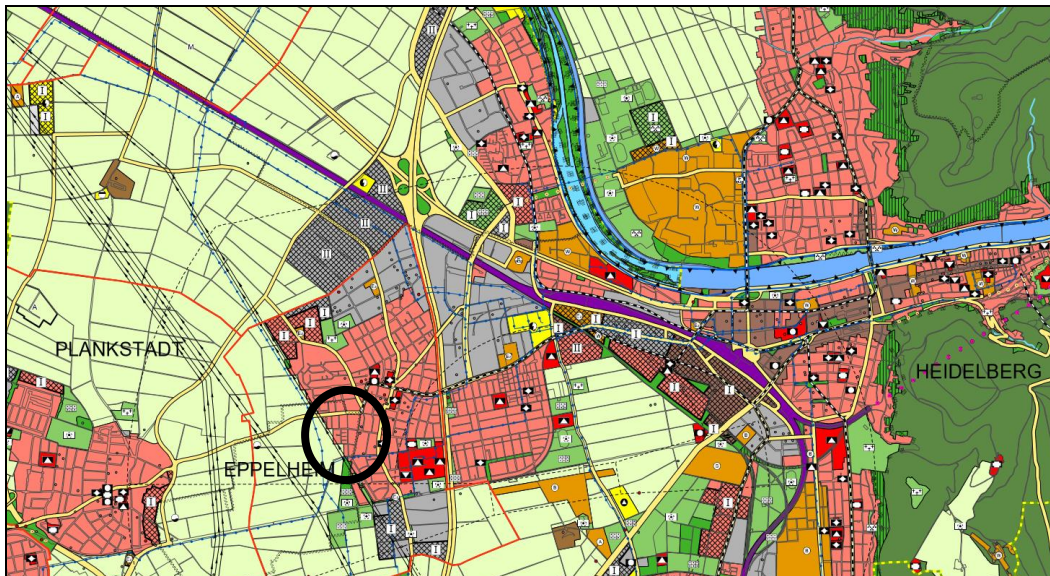
*Fassung zum Satzungsbeschluss vom 19.02.2018*



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.

Auf dem Flurstück 3626 wurde bereits ein früheres Stallgebäude in zweiter Reihe mit einer Wohnung umgenutzt. Eine Bebauung im Blockinnenbereich besteht im Umfeld des Plangebietes bislang nicht. Eine ergänzende Bebauung 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 gewerbliche Nutzungen, die das Maß der Zulässigkeit in einem allgemeinen Wohngebiet nicht überschreiten. Die ein- bis zweigeschossigen Wohnhäuser im Plangebiet weisen keine einheitliche Firstrichtung auf und es kam teilweise zu einer Überformung der ursprünglichen Bebauung durch Anbauten im rückwärtigen Bereich. Der Blockinnenbereich wird als Garten des Wohnhauses Brahmstraße 8 genutzt und erstreckt sich über die gesamte Länge des Blockinnenbereichs.

Rings um das Plangebiet schließt sich die Wohnbebauung Eppelheims an das Plangebiet an. In Richtung Westen geht die Brahmsstraße in einen Feldweg am Stadtrand über.

## **7.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur**

Das Plangebiet wird über die nördlich angrenzende Schwetzinger Straße, die östlich angrenzende Humboldtstraße, die südlich angrenzende Brahmsstraße sowie die westlich angrenzende Kleinfeldstraße erschlossen. Zum Blockinnenbereich besteht derzeit kein öffentlicher Zugang.

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 Siedlung 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 nördlich an das Plangebiet angrenzende Schwetzingen Straße. 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 Wohngebäude unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans gemäß § 14 LBO ein ausreichender Schallschutz nachzuweisen.

#### **7.5. Bodenschutz**

Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen liegen nicht vor.

### **8. Planung**

#### **8.1. 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.

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. 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 bestehenden Wohnnutzung und dem bislang nach § 34 BauGB gegebenen Baurecht für nicht störende Gewerbebetriebe 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.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Als Maß der baulichen Nutzung wird für den Bereich der bestehenden Bebauung eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Durch diese GRZ soll eine der innerörtlichen Lage angepasste angemessene bauliche Dichte planungsrechtlich abgesichert werden. Daher wird die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO ausgeschöpft. Die GRZ von 0,4 ist durch die vorhandene Bebauung bereits weitgehend ausgeschöpft.

Für den Blockinnenbereich wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt, um die Versiegelung des großen Grundstückes auf ein verträgliches Maß festzulegen.

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 0,3 bzw. 0,4 ausnahmsweise 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, Garagen) darf damit eine Gesamtversiegelung von 0,45 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 mit maximal zwei festgesetzt. Gegenüber dem Bestand kann somit insbesondere entlang der Kleinfeldstraße ein weiteres Vollgeschoss entstehen. Die in jüngerer Zeit entstandenen rückwärtigen Anbauten sind jedoch bereits zweigeschossig.

Ergänzt wird die Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse durch Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe, wobei zwischen der Bebauung an der Schwetzingener Straße und den südlich davon liegenden Teilflächen unterschieden wird, da an der Schwetzingener Straße höhere Gebäude städtebaulich verträglich erscheinen als entlang der untergeordneten Seitenstraßen.

Die Maße von maximal 6,5 m Traufhöhe und maximal 10,5 m bzw. 11,5 m Firsthöhe für die straßenseitige Bebauung orientieren sich zwar an der vorhandenen Bebauung, sichern aber vor allem 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 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 4,80 m und die Firsthöhe auf maximal

7,00 m reduziert. 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.

### **Bauweise**

Ausgehend von der vorgesehenen städtebaulichen Struktur eines durchgrüntes Wohngebiets sowie in Anlehnung an die angrenzenden Wohngebäude wird im Plangebiet die offene Bauweise in Form von Einzel- oder Doppelhäusern festgesetzt. Eine stärker verdichtete Bauweise durch Hausgruppen erscheint im vorliegenden baulichen Zusammenhang nicht verträglich.

### **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.

Um eine übermäßige Verdichtung in den Gartenbereichen zu verhindern, wird dort für bauliche Anlagen ein Abstand von mindestens 5,0 m zur rückwärtigen Grenze vorgegeben.

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 wird die überbaubare Grundstücksfläche zwischen der bestehenden Bebauung und der geplanten rückwärtigen Bebauung getrennt. Von der nördlichen Grenze des Flurstückes 3626 hält die überbaubare Grundstücksfläche im Blockinnenbereich daher einen Abstand von 5 m ein. Das Baufenster wird auf eine Tiefe von 15 m begrenzt und hält von der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze den Mindestabstand von 2,5 m ein.

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 sowie aufgrund der vorgegebenen Grenzabstände (vgl. Ausführungen zu Nebenanlagen) eingehalten.

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

Die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude wird für den Blockinnenbereich auf maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird keine höchstzulässige Zahl der Wohnungen geregelt, da die bislang nach § 34 BauGB zulässige Ausnutzung der Grundstücke nicht eingeschränkt werden soll.

### **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 von 1,50 m 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 im Bereich der straßenseitigen Bebauung nicht vorgegeben. Im Blockinnenbereich werden Stellplätze und Garagen dagegen nur in den dafür vorgesehenen Flächen zugelassen, um eine weitest mögliche Freihaltung des Gartenbereichs von Fahrzeugen sicher zu stellen.

### **Verkehrerschließung**

Das Plangebiet wird durch die Schwetzingen Straße, die Humboldtstraße, die Brahmsstraße und die Kleinfeldstraße erschlossen. Ausbauerfordernisse an der öffentlichen Verkehrerschließung ergeben sich nicht.

Das geplante Wohngebäude im rückwärtigen Bereich wird über eine von der Brahmsstraße ausgehenden privaten Zufahrt erschlossen. Hierzu muss die Garage des Wohnhauses Brahmsstraße 8 zurückgebaut werden. Aufgrund der Bestandsgebäude kann die private Zufahrt nur eine Breite von 3,5 m aufweisen, was für die Erschließung eines einzelnen Wohnhauses jedoch ausreichend ist.

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

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

### **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

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 ausschließlich geneigte Dächer in Form von Satteldächern, Walmdächern, Krüppelwalmdächern, Zeltdächern und versetzten Pultdächern mit einer Dachneigung von 15°- 38° Neigung zulässig. Flachdächer und normale Pultdächer sind für Hauptgebäude bewusst nicht zulässig, da sich diese Dachformen städtebaulich nicht in die umgebende Bebauung einfügen. Bei der Verwendung von versetzten Pultdächern wird ergänzend festgesetzt, dass der auf die Horizontale projizierte Abstand der kürzeren Dachseite zwischen dem First und der zugehörigen Außenwand mindestens 1/3 der zugehörigen Gebäudebreite betragen muss. Damit sollen extrem stark versetzte Pultdächer vermieden werden, die in der städtebaulichen Wirkung einem normalen Pultdach gleichkommen.

Für Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Gebäudeteile sind zusätzlich Flachdächer und Dächer geringerer Dachneigung zulässig, da diese Anlagen nicht wesentlich auf die Dachlandschaft einwirken.

### 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. Grünordnung

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 8.000 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	4.030	-	
Zulässige Versiegelung mit GRZ 0,3 + 50 % Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO	-	290	
Zulässige Versiegelung mit GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO	-	4.410	
<b>Summe versiegelte Fläche</b>	<b>4.030</b>	<b>4.700</b>	<b>+ 670</b>
<i>Unversiegelte Flächen</i>			
Tatsächlich unversiegelte Flächen	3.970	-	
Private Gartenfläche bei GRZ 0,3 + 50 % Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO		350	
Private Gartenfläche bei GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO		2.950	
<b>Summe unversiegelte Flächen</b>	<b>3.970</b>	<b>3.300</b>	<b>- 670</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>8.000</b>	<b>8.000</b>	

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere durch die zulässig werdende zusätzliche Flächenversiegelung (bis zu ca. 670 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 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 bzw. 0,3 und der zulässigen Überschreitung von 50% ist ohnehin sichergestellt, dass ein Anteil von rund 40% der Baugrundstücke (im Blockinnenbereich: 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. 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. Um die Verlegung der erforderlichen Leitungsinfrastruktur auch innerhalb der privaten Verkehrsflächen rechtssicher zu ermöglichen, wird die private Zufahrt als mit

Leitungsrecht zugunsten der im Plangebiet tätigen oder tätig werdenden Leitungsbetreiber zu belastende Flächen festgesetzt.

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

Das Schmutzwasser der geplanten ergänzenden Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich wird ebenfalls in den bestehenden Kanal in der Brahmsstraße 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.

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 zum Baugrundstück im Blockinnenbereich wird nur für die Zufahrt mit PKW dimensioniert und ist daher nicht für eine Zufahrt mit einem Müllfahrzeug geeignet. Daher muss die Abfallentsorgung an der Brahmsstraße erfolgen.

## **9. Bodenordnung**

Das Plangebiet befindet sich vollständig in privatem Eigentum.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich.