



B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Rippenweier Nr. 5/03-11
für den Bereich „Steingrund Süd“

Stand: 12.05.2016



Planungsbüro
Holger Fischer

Konrad-Adenauer-Straße 16, 35440 Linden

Tel. 06403/9537-0, Fax. 06403/9537-30

E-Mail : fischer@fischer-plan.de, Internet: www.fischer-plan.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	3
1.1.	Anlass der Planung.....	3
1.2.	Ziele des Bebauungsplans.....	3
1.3.	Städtebaulicher Entwurf.....	4
1.4.	Grundzüge der Planung.....	5
1.5.	Lage und räumlicher Umgriff des Geltungsbereichs	6
1.6.	Bestandsbeschreibung	7
2.	Verfahren	7
3.	Übergeordnete Planungen / sonstige relevante Planungen	9
3.1.	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar.....	9
3.2.	Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim (2004)	9
3.3.	Verbindliche Bauleitplanung.....	10
4.	Auswirkungen der Planung	11
4.1.	Immissionsschutz.....	11
4.2.	Verkehr	11
4.3.	Ver- und Entsorgung.....	12
4.4.	Bodenschutz	13
5.	Berücksichtigung umweltschützender Belange	14
6.	Begründung der Festsetzungen / Örtlichen Bauvorschriften	17
6.1.	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	17
6.1.1.	Art der baulichen Nutzung	17
6.1.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	18
6.1.3.	Überbaubare Grundstücksflächen	21
6.1.4.	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	21
6.1.5.	Zahl der Wohnungen je Wohngebäude	21
6.1.6.	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	21
6.1.7.	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	22
6.1.8.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	22
6.1.9.	Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind	23
6.2.	Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO BW)	23
6.2.1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	23
7.	Hinweise	24
7.1.	Denkmalschutz	24
7.2.	Entsorgungsrelevantes Bodenmaterial	24
7.3.	Radonpräventionsmaßnahmen.....	24
8.	Verzeichnis der Gutachten	26

1. Allgemeines

1.1. Anlass der Planung

Das Flurstück, Gemarkung Rippenweier, Nr. 391/6 befindet sich im Südosten von Rippenweier inmitten eines ländlichen Wohngebietes und wurde in der Vergangenheit landwirtschaftlich genutzt. Nach einem Eigentümerwechsel und der Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebs, stellte sich die Frage einer sinnvollen Nachnutzung der Fläche. Erste Gespräche zur Entwicklung des Grundstückes wurden bereits im Jahr 2010 geführt.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim wird das Areal bereits als Wohnbaufläche dargestellt und somit das Ziel der Flächenentwicklung aufgezeigt, der Bedarf an Wohnbauflächen im Ortsteil Rippenweier ist gegeben. Aufgrund der Lage der Fläche im Innenbereich und der benachbarten Wohnnutzung eignet sich das Areal für eine Nutzung zu Wohnzwecken. Da die Fläche aufgrund ihrer Größe jedoch nicht hinreichend durch den umgebenden Bebauungszusammenhang geprägt wird, ist eine vollständige Bebauung auf Grundlage des § 34 BauGB nicht zulässig. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung und planungsrechtlichen Vorbereitung des Areals für eine Wohnnutzung erforderlich.

Der Investor Egon Scheuermann aus Mannheim beabsichtigt auf dem Flurstück ca. 21 Grundstücke für Einzelwohnhäuser zu entwickeln, die im Anschluss veräußert werden sollen.

1.2. Ziele des Bebauungsplans

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans ist zur Gewährleistung einer städtebaulich sinnvollen und verträglichen Gesamterschließung des Flurstücks erforderlich, da eine vollständige Überplanung und Genehmigung nach § 34 BauGB nicht möglich ist.

Das Grundstück wird aufgrund seiner Größe und der Topographie des Geländes nicht ausreichend baulich geprägt. Zudem ist zu befürchten, dass die Realisierung von möglicherweise genehmigungsfähigen Einzelbauvorhaben in Randlage des Grundstücks in Folge einer Gesamterschließung entgegensteht.

Es soll in landschaftlich reizvoller Lage Wohnraum, vorrangig für Familien, geschaffen werden.

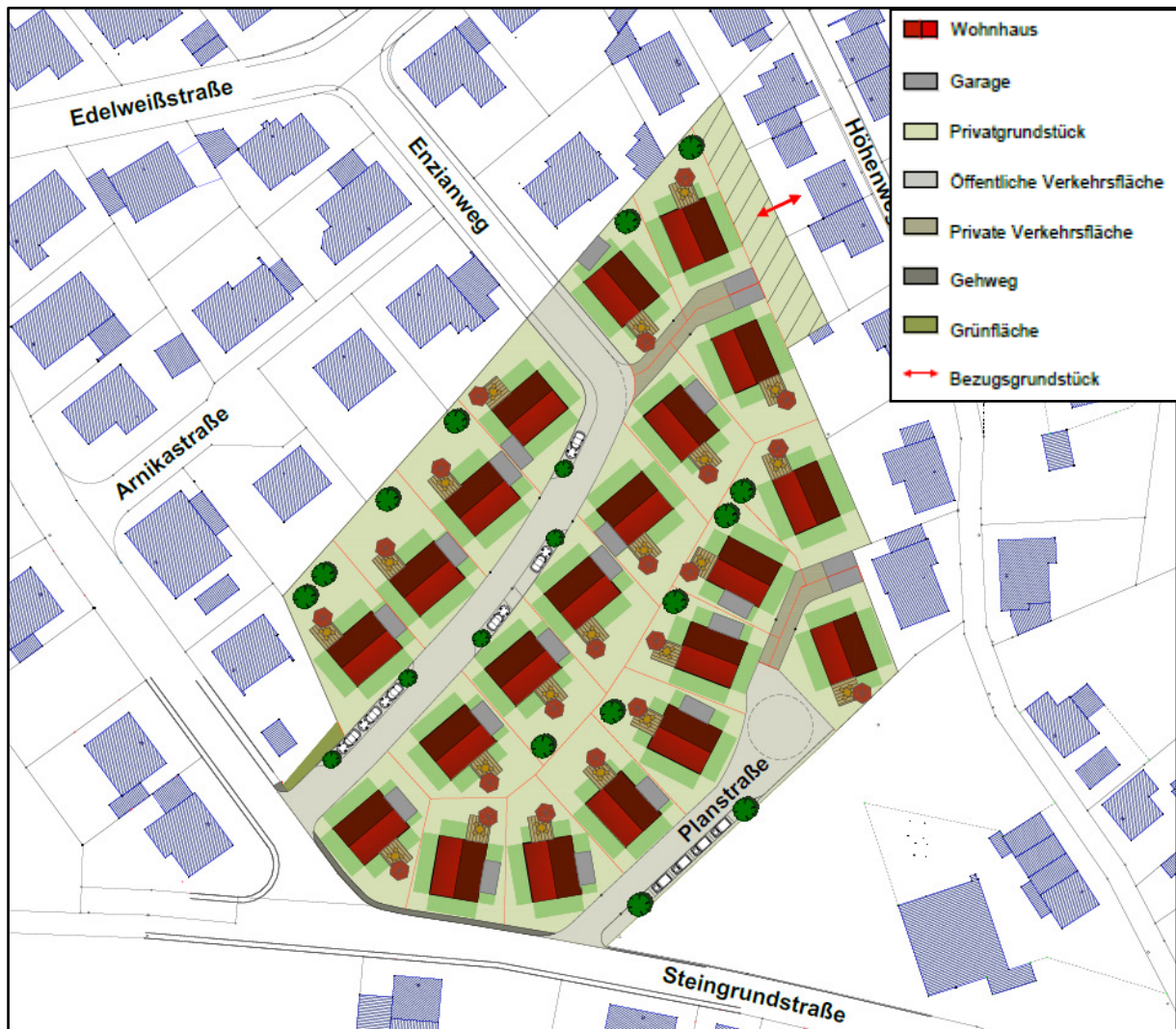
Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5/03-11 verfolgt die Stadt Weinheim das Ziel, das Areal planungsrechtlich für eine Wohnnutzung vorzubereiten.

Planziel des Bebauungsplanes ist deshalb die nachfrageorientierte Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und damit die bedarfsmäßige Nachverdichtung mit Wohnungsbau sowie zugleich die Schließung der städtebaulichen Lücke zwischen Höhenweg im Osten und Steingrundstraße im Südwesten.

1.3. Städtebaulicher Entwurf

Der durch das Stadtplanungs- und Architekturbüro Fischer erstellte städtebauliche Entwurf wurde durch den Ausschuss für Technik und Umwelt am 11.02.2015 als Grundlage zur Erarbeitung des Bebauungsplanvorentwurfes beschlossen. Der städtebauliche Entwurf ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

Städtebaulicher Entwurf „Steingrund Süd“



Quelle: Stadtplanung + Architektur Fischer, Mannheim

genordet, ohne Maßstab

Er sieht die Erschließung des Baugebietes über zwei Planstraßen vor, wobei die südlich gelegene von der Steingrundstraße abzweigende Planstraße als Stichstraße mit Wendehammer ausgeführt werden soll. Die nördlich vorgesehene Planstraße dient der Schaffung einer Verbindung der bisher als Stichstraße ausgeprägten Enzianstraße mit der Steingrundstraße. Weiterhin ist für die im Nordosten des Plangebietes befindlichen Grundstücke eine Anbindung über private Erschließungswege beabsichtigt.

Darüber hinaus kann ein Teil des Flurstücks im Nordosten, welches sich direkt im Anschluss an die Grundstücke der Höhenwegbebauung befindet, sowohl den neu zu parzellierenden Grundstücken als auch den bereits bebauten Grundstücken am Höhenweg zugeordnet werden.

Insgesamt sieht der städtebauliche Entwurf eine aufgelockerte Bebauung des Plangebietes mit Ein- bis Zweifamilienhäusern bzw. Doppelhäusern vor, sodass auf dem rd. 1,05 ha großen Gelände die Errichtung von etwa 21 Ein- bis Zweifamilienhäusern ermöglicht wird.

Das Plangebiet selbst weist insgesamt eine Größe von rd. 10.500 m² auf, wovon rd. 8.700 m² auf das Allgemeine Wohngebiet entfallen. Die öffentlichen Verkehrsflächen umfassen alles in allem eine Fläche von rd. 1.565 m². Den privaten Verkehrsflächen können etwa 200 m² und den Grünflächen rd. 35 m² zugeordnet werden.

1.4. Grundzüge der Planung

Die Planung sieht gemäß dem beabsichtigten Planziel für alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die nachfrageorientierte Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) im Sinne § 4 BauNVO vor. Im Hinblick auf die erforderliche Erschließung der künftigen Baugrundstücke ist die Errichtung von zwei Planstraßen anberaunt, welche als öffentliche Verkehrsflächen ausgeführt werden und einen Großteil der Flurstücke des Plangebietes zugänglich machen. Die im Nordosten des Plangebietes befindlichen Grundstücke werden über zwei jeweils von den öffentlichen Planstraßen abzweigende private Erschließungswege erschlossen.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung soll im Wesentlichen die im Bestand vorhandene und maßstabsprägende Körnung der im näheren Umfeld bereits vorhandenen Wohnbebauung beibehalten werden.

Der Bebauungsplan regelt die Höhenentwicklung im Plangebiet, indem er an den Geländeverlauf angepasste, differenzierte Höhenfestsetzungen der Gebäude trifft. Die Höhenentwicklung der Gebäude soll dem Geländeverlauf folgen.

In Kombination mit der Festsetzung von zwei zulässigen Vollgeschossen wird so eine städtebaulich verträgliche Bebauung ermöglicht und gleichzeitig Spielraum für individuelle Lösungen gegeben.

1.5. Lage und räumlicher Umgriff des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt inmitten des Stadtteils Rippenweier südöstlich der Kernstadt von Weinheim auf einer durch die Straßen Steingrundstraße, Edelweißstraße und Höhenweg umschlossenen derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebiets umfasst in der Gemarkung Rippenweier das Flurstück mit der Nummer 391/6 und wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Nordwesten:** Wohnbebauung Arnikastraße und Enzianstraße, im Anschluss daran Edelweißstraße. Die Enzianstraße läuft auf den Geltungsbereich zu und endet direkt am Flurstück.
- Osten:** Flst. 394, Höhenweg 5 mit kleinflächiger Mähwiese sowie einer bestehenden Holzhackschnitzelanlage, des Weiteren Wohnbebauung, im Anschluss daran Höhenweg
- Süden/Südwesten:** Steingrundstraße mit sich anschließender Wohnbebauung, südlich sowie westlich hiervon grenzt ein FFH-Gebiet an
- Westen:** Steingrundstraße mit sich anschließender einreihiger Wohnbebauung, hieran schließen sich Grün- und Ackerflächen an

Im Umgriff des so begrenzten räumlichen Geltungsbereiches liegt eine Fläche von rd. 1,05 ha. Die Fläche wurde bisher landwirtschaftlich genutzt und stellt sich derzeit als Wiesenfläche dar. Eine Bestandsaufnahme hinsichtlich natur- und artenschutzrechtlicher Belange findet sich in der im Rahmen des Verfahrens erstellten artenschutzrechtlichen Bestandsüberprüfung (Götte Landschaftsarchitekten GmbH, 65929 Frankfurt am Main, 23.01.2015).

Luftbild des Plangebietes



Quelle: Google Maps und eigene Bearbeitung, 30.04.2015

genordet, ohne Maßstab

1.6. Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 1,05 ha und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Das zu überplanende Flurstück befindet sich in Hanglage und steigt von Nordwesten nach Südosten um rund neun Höhenmeter an.

2. Verfahren

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Voraussetzung für eine Aufstellung bzw. Änderung im beschleunigten Verfahren ist, dass ein Bebauungsplan der Innenentwicklung vorliegt, durch die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO die in § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB genannten Schwellenwerte nicht überschritten werden, kein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht begründet wird (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB) und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) bestehen.

Da das Plangebiet allseits von Bebauung umgeben ist, handelt es sich zweifelsfrei um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Die festgesetzte Grundfläche des Bebauungsplans, dessen Geltungsbereich rund 10.500 m² groß ist, liegt unter 20.000 m² (Schwellenwert des § 13a Abs 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Es werden zudem keine anderen Bebauungspläne in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt.

Der Bebauungsplan lässt eine Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zu. Es erfolgt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA). UVP-pflichtige Vorhaben sind damit ausgeschlossen.

Auf Grund der räumlichen Nähe zum FFH-Gebiet 6518-341 "Odenwald bei Schriesheim" wurde im Vorfeld der Verfahrenswahl zunächst die Beeinträchtigung auf das angrenzende Schutzgebiet im Rahmen einer Vorprüfung abgeschätzt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass keine Anhaltspunkte bestehen, dass durch die Planung die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck des FFH-Gebietes beeinträchtigt werden.

Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte, dass ein Vogelschutzgebiet beeinträchtigt wird.

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB liegen somit vor. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Es wird im vorliegenden Fall gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB auf folgende Verfahrensschritte verzichtet:

- die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- den Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB,
- die Überwachung gemäß § 4c BauGB.

Da die Grundfläche, die mit dem Bebauungsplan festgesetzt wird, unter 20.000 m² liegt, gelten zudem Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Dessen ungeachtet sind die Umweltbelange in der Planung zu ermitteln und zu berücksichtigen sowie Aussagen über die Umweltwirkungen der Planung zu treffen.

§ 13a BauGB erlaubt grundsätzlich, auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB zu verzichten und stattdessen die Öffentlichkeit frühzeitig über die Planung zu unterrichten.

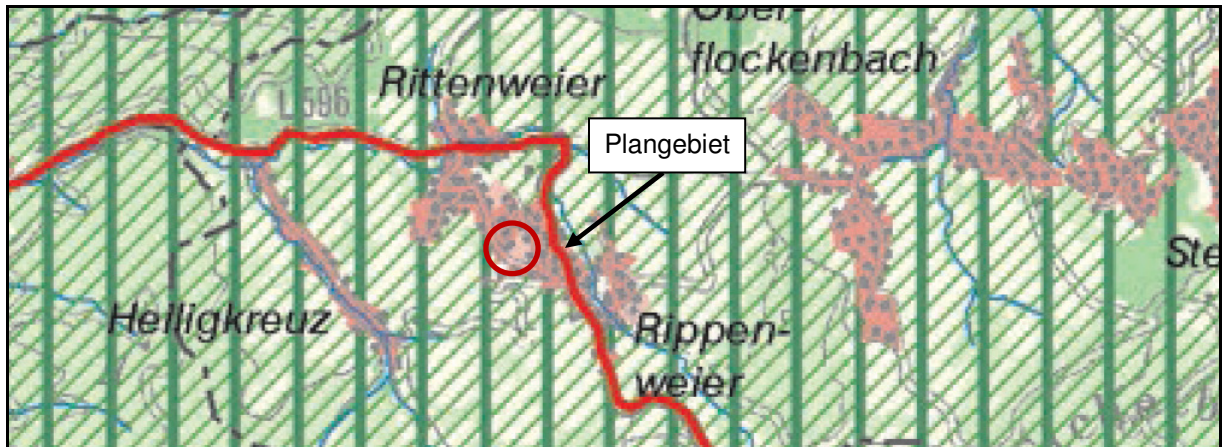
Um Stellungnahmen Privater frühzeitig vor der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bei der Planung berücksichtigen zu können, wurde von dieser Möglichkeit kein Gebrauch gemacht. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

3. Übergeordnete Planungen / sonstige relevante Planungen

3.1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Der seit 2014 rechtsgültige einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar bildet den Planungsbereich nachrichtlich als Siedlungsfläche Wohnen (geplant) ab. Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wird den Zielen der Regionalplanung entsprochen.

Ausschnitt des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar



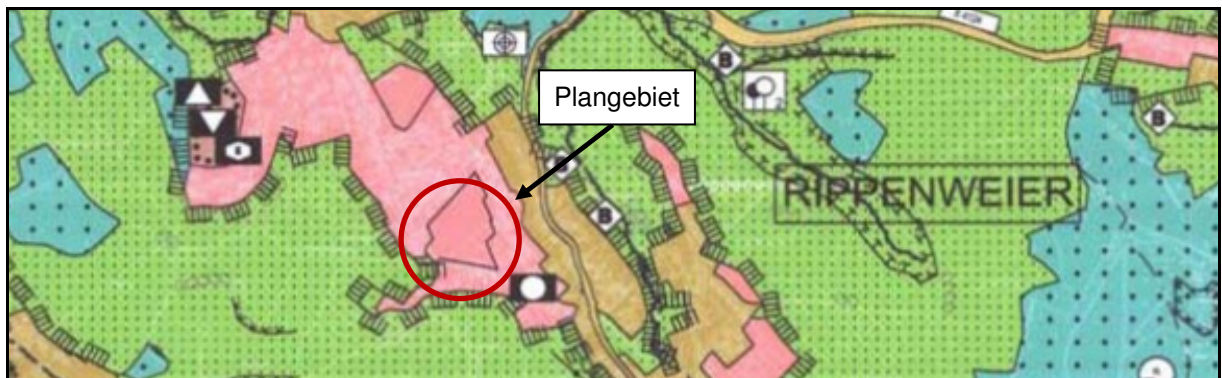
Quelle: Metropolregion Rhein-Neckar, Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

genordet, ohne Maßstab

3.2. Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim (2004)

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der seit dem Jahr 2004 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim stellt für den Planbereich Wohnbaufläche dar. Insofern ist die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, eine Änderung oder Anpassung des Flächennutzungsplans wird nicht erforderlich.

Ausschnitt genehmigter und rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim



Quelle: Stadt Weinheim, FNP

genordet, ohne Maßstab

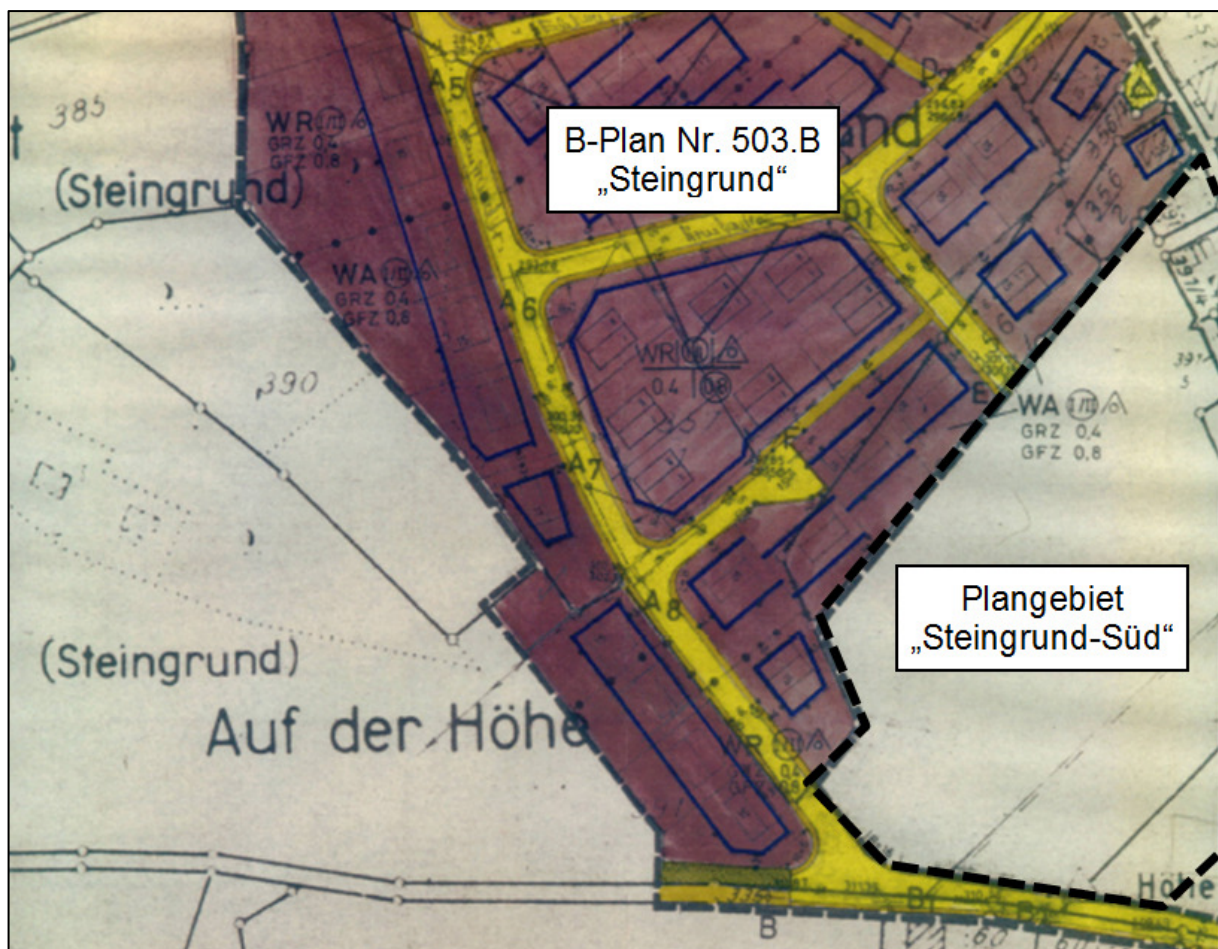
3.3. Verbindliche Bauleitplanung

Die Fläche befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Rippenweier und liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Da die Fläche jedoch durch ihre Größe nicht hinreichend durch den umgebenden Bebauungszusammenhang geprägt wird, ist eine Bebauung auf Grundlage des § 34 BauGB nicht zulässig.

Das vorliegende Plangebiet grenzt mit seinem Geltungsbereich im Süden sowie nordwestlich an den räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 503.B „Steingrund“, welcher im Jahr 1976 Rechtskraft erlangt hat.

Der Bebauungsplan Nr. 503.B „Steingrund“ weist für seinen Geltungsbereich Reines Wohngebiet sowie Allgemeines Wohngebiet aus, wobei das gegenständliche Plangebiet insbesondere im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes an den Bestandsplan grenzt. In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan für die an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung eine GRZ = 0,4 und GFZ = 0,8 fest bei zwingender Ausführung von bergseitig einem und talseitig zwei Geschossen. Es wird eine offene Bauweise und eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt.

Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 503.B „Steingrund“



Quelle: Stadt Weinheim, eigene Bearbeitung

genordet, ohne Maßstab

4. Auswirkungen der Planung

4.1. Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5/03-11 „Steingrund Süd“ wurde vom Büro WSW & Partner GmbH, Kaiserslautern, eine schalltechnische Untersuchung für den Bereich des Bebauungsplanes durchgeführt, welches die vorliegend relevanten schalltechnischen Aufgabenstellungen untersucht und bewertet. Die Notwendigkeit dieses Lärmgutachtens ergibt sich aus der Nähe der geplanten Wohngebietsfläche zu der südöstlich im Höhenweg 5 betriebenen Holzhackschnitzelanlage.

Gegenstand der schalltechnischen Untersuchung war die Ermittlung und Bewertung der Geräuscheinwirkungen, die aufgrund des Betriebes der Holzhackschnitzelanlage im Plangebiet entstehen. Darüber hinaus wurden neben der derzeitigen Bestandssituation ebenfalls die zu erwartenden Geräuschimmissionen für die Prognosesituation mit zwei Anlagen ermittelt, da der Betreiber der Anlage beabsichtigt, evtl. eine weitere Holzhackschnitzelanlage in Betrieb zu nehmen.

Dabei kommt das Gutachten im Wesentlichen zu folgendem Ergebnis: „Die in Beiblatt 1 der DIN 45680 zur Beurteilung tieffrequenter Geräuschimmissionen genannten Anhaltswerte werden sowohl durch die Mittelungspegel als auch durch die Spitzenpegel eingehalten. Es sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch tieffrequente Geräusche zu erwarten. (...)

Die Auswertung der Messungen sowie die Prognoseberechnungen zeigen, dass sowohl für die Bestandssituation mit 1 Anlage als auch für die Prognosesituation mit 2 Anlagen die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht (lauteste Nachtstunde) im Plangebiet eingehalten werden. Es sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche zu erwarten. Schallschutzmaßnahmen bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan werden nicht erforderlich.“

4.2. Verkehr

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt inmitten des Stadtteils Rippenweier südöstlich der Kernstadt von Weinheim auf einer durch die Straßen Steingrundstraße, Edelweißstraße und Höhenweg umschlossenen Fläche. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Rippenweier Pflug“ befindet sich in der Odenwaldstraße rd. 300 Meter südöstlich des Plangebietes. Über die Steingrundstraße ist die Odenwaldstraße (L596) erreichbar, welche zugleich die Anbindung an die westlich von Rippenweier verlaufende B3 und damit die überörtliche Anbindung sichergestellt. Im Übrigen kann angesichts des dörflichen Charakters des Stadtteils Rippenweier mit gemäßigten Verkehrsströmen in Verbindung mit der Lage des Plangebietes inmitten der Ortslage von einer guten fußläufigen Verbindung ausgegangen werden.

Die direkte Erschließung des Plangebietes erfolgt zum einen von der südlich an das Plangebiet angrenzenden Steingrundstraße, von welcher zwei Querstraßen in das Plangebiet abzweigen. Die am südöstlichen Geltungsbereich gelegene Planstraße wird als Stichstraße mit Wendehammer ausgebildet und dient der Erschließung der südöstlichen Grundstücke. Die nordwestlich vorgesehene Planstraße soll die bisher als Stichstraße ausgeführte Enzianstraße an die Steingrundstraße anbinden. Ferner ist für die im Nordosten entstehenden Grundstücke eine Anbindung über private Erschließungswege beabsichtigt.

Bauliche Maßnahmen zur Steigerung bzw. Gewährleistung der Leistungsfähigkeit an den Knotenpunkten werden voraussichtlich nicht notwendig. Infolge der Umsetzung des Planvorhabens wird es im Umfeld des Plangebietes zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf den Knotenpunkt Enzianstraße / Edelweißstraße und das angrenzende Straßennetz, insbesondere im Bereich der Steingrundstraße, kommen. Um das künftige Verkehrsgeschehen des planinduzierten Verkehrsaufkommens zu beurteilen, wurde eine überschlägige Abschätzung vorgenommen. Im Rahmen der vorliegenden Planung ist die Bebauung von insgesamt 21 Grundstücken beabsichtigt. Einhergehend mit der im Bebauungsplan festgesetzten Begrenzung der max. zulässigen Wohneinheiten auf zwei Wohnungen je Einzelhaus und eine Wohnung je Doppelhaushälfte wird sich voraussichtlich ein planinduziertes Verkehrsaufkommen von durchschnittlich rd. 212 Pkw-Fahrten/Tag im Ziel- und Quellverkehr ergeben. Da es sich vorliegend um ein Neubaugebiet handelt, unterliegt dem die Annahme, dass alle 21 Grundstücke zunächst von Familien mit jeweils 2 Pkw bebaut werden. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass lediglich ein gewisser Anteil der Grundstücke um eine zweite Wohneinheit ergänzt wird, sodass für 50 % der vorgesehenen Grundstücke die Errichtung einer weiteren Wohneinheit vorausgesetzt wird. Dabei wird jeder Wohneinheit lediglich 1 Pkw zugeordnet, da damit zu rechnen ist, dass es sich in erster Linie um Ein-Personen-Haushalte handelt. Demzufolge sind im Plangebiet insgesamt rd. 53 Pkw vorhanden.

Sowohl die im Bebauungsplan vorgesehenen Planstraßen als auch die der Anbindung dienenden bestehenden Straßen Steingrundstraße, Enzianstraße und Edelweißstraße sind hinreichend dimensioniert, das zusätzlich induzierte Verkehrsaufkommen abzuwickeln. Weiterhin ist ebenfalls nicht damit zu rechnen, dass es an den durch die Mehrbelastung betroffenen Knotenpunkten (Enzianstraße / Edelweißstraße, Edelweißstraße / Steingrundstraße, Enzianstraße / Steingrundstraße, Planstraße / Steingrundstraße) zu einer Beeinträchtigung des Verkehrsablaufes kommen wird. Durch das zusätzlich generierte Verkehrsaufkommen sind keine vorliegend beachtlichen immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

4.3. Ver- und Entsorgung

Im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Vorentwurf teilt das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, Grundwasserschutz / Wasserversorgung mit, dass im neuen, noch nicht genehmigten Gesamtentwässerungsentwurf das Gebiet als Wohngebiet mit einem Befestigungsgrad von 50% enthalten ist. Der Kanal in der Steingrundstraße ist demnach im Prognosefall überlastet. Die Wassermengen lassen sich auf das Neubaugebiet zurückführen. Bei Erschließung des Gebiets, sind die betroffenen Kanäle entsprechend dem Sanierungsvorschlag des Gesamtentwässerungsentwurfs aufzudimensionieren.

Die Entsorgung des Plangeltungsbereichs wird über die Aufdimensionierung der umliegenden Abwasserkanäle gesichert.

Um eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung sicher zu stellen ist die Entwässerung des Bebauungsplangebietes (Schmutzwasser, Niederschlagswasser) nach § 48 (1) WG im Benehmen mit dem Wasserrechtsamt zu planen und auszuführen.

Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Drainagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist getrennt abzuleiten. In Bereichen mit höherem Grundwasserstand dürfen Drainagen nur in ein Gewässer bzw. in einen Regenwasserkanal abgeführt werden. Ansonsten ist auf den Bau von Kellern zu verzichten oder die Keller sind als weiße Wanne auszubilden.

Zwar werden die nicht überbaubaren Grundstücksflächen i.d.R. wasserdurchlässig hergestellt, sodass das hierauf anfallende Niederschlagswasser versickern kann. Es sei aber darauf hingewiesen, dass die Eigentümer höher liegender Grundstück Sorge dafür zu tragen haben, dass auf ihren Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser nicht auf Nachbargrundstücke abfließt.

4.4. Bodenschutz

Laut Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) befinden sich innerhalb des Vorhabensbereiches nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten und/oder altlastverdächtigen Flächen. Diese Angabe beruht auf der Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis (HISTE-Fortschreibung, Stand 2011) und dem aktuellen Stand des Altlastenkatasters.

Um den Anteil an versiegelten Flächen etwas zu verringern, wurde eine Festsetzung zur versickerungsaktiven Gestaltung von befestigten, nicht überdachten Flächen der Baugrundstücke wie PKW-Stellplätze, Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen getroffen. Weitere Festsetzungen auf Bebauungsplanebene werden nicht erforderlich.

Auf Vorhabenebene sind rechtlichen Vorgaben zum Umgang mit Grund und Boden beachtlich. Die nachfolgenden Hinweise dienen dem Schutz des Bodens und seiner Funktionen und stellen, soweit nicht anderweitig gesetzlich geregelt, Handlungsempfehlungen für die Bauausführung dar:

- Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.
- Ausbau, Lagerung und Wiederverwendung haben gemäß DIN 18915 zu erfolgen. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.
- Als Lager sind ordnungsgemäße Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung etc.).
- In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.
- Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidbare Bodenverdichtungen auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Die Böden sind nach Ende des Vorhabens fachgerecht wiederherzustellen oder zu rekultivieren.
- Die anfallenden Erdaushubmassen sind vorrangig im Plangebiet zu belassen. Sofern das anfallende Bodenmaterial nicht an Ort und Stelle wiedereingebaut werden kann, ist es in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und einer geordneten Wiederverwertung zuzuführen.
- Als Aufschüttungsmaterial darf kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden.
- Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw.

Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).

- Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist die untere Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

5. Berücksichtigung umweltschützender Belange

Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes wurden die Umweltbelange entsprechend der Vorgaben des § 13a BauGB im Rahmen einer FFH-Vorprüfung, einer artenschutzrechtlichen Bestandsüberprüfung und einer artenschutzrechtlichen Betrachtung gewürdigt.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass die rechtlichen Regelungen den Artenschutz betreffend auch auf Vorhabenebene zu beachten sind.

FFH-Vorprüfung

In räumlicher Nähe zum Plangebiet befindet sich das FFH-Gebiet 6518-341 „Odenwald bei Schriesheim“, weswegen im Vorfeld der Verfahrenswahl für die Bebauungsaufstellung zunächst eine FFH-Vorprüfung für das Gebiet 6518-341 „Odenwald bei Schriesheim“ zum Bebauungsplanverfahren „Steingrund Süd“ beauftragt wurde. Im Ergebnis wurde keine erhebliche Beeinträchtigung der Erhaltungsziele für das FFH-Gebiet festgestellt, eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich. Auch ein Konflikt mit dem gemäß Art. 6 Abs. 2 FFH-RL im Zusammenhang mit § 33 BNatSchG geltenden Verschlechterungsverbot ist laut Gutachten nicht zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Bestandsüberprüfung

Insgesamt wurden im Zuge der artenschutzrechtlichen Bestandsüberprüfung im Randbereich der Planfläche sowie in den angrenzenden Gärten sechs Vogelarten festgestellt, wobei es sich um häufige und weit verbreitete Arten handelt, die im Siedlungsbereich und dessen Rand regelmäßig vorzufinden sind. Hochgradig gefährdete und störungsempfindliche Arten konnten nicht festgestellt werden.

Daneben wurde ein Männchen der Zauneidechse am Nordostrand des Plangebietes beobachtet. Diesbezüglich ist anzunehmen, dass es sich aufgrund der suboptimalen Lebensraumbedingungen für Reptilien im Plangebiet und der Bebauung um ein isoliertes Vorkommen mit vermutlich wenigen Individuen handelt. Da es sich bei der Zauneidechse um eine streng geschützte Art handelt, wurde dieses Vorkommen bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Eine Überprüfung der beiden großen Bäume auf der Untersuchungsfläche verlief ergebnislos.

Am südlichen Rand des Plangebietes kommt das Acker-Löwenmaul mit wenigen Exemplaren vor. Es gilt sowohl landesweit als auch in der naturräumlichen Region Odenwald, in der das Untersuchungsgebiet liegt, als stark gefährdet.

Bezüglich des Acker-Löwenmauls kommen die Gutachter zu dem Ergebnis, dass es vermutlich günstiger ist die Art umzusiedeln, da die dauerhafte Gewährleistung des Fortbestandes in isolierter Lage und in Anbetracht der Nutzungsänderung als fragwürdig erscheint. Die Samen sollten in der kommenden Vegetationsperiode abgesammelt und an einem geeigneten Ort (Ackerrand) im Umfeld von Rippenweiher ausgebracht werden.

Die Anzahl der im Plangebiet vorkommenden, bemerkenswerten Arten ist sehr gering. Bzgl. der europarechtlich geschützten Arten, die den Regelungen der §§ 44 und 45 BNatSchG unterliegen, sind dies die Zauneidechse, der Haussperling und die Rauchschnalbe. Für die beiden Vogelarten, die im Geltungsbereich lediglich als Nahrungsgäste vorkamen, sind keine Brutplätze unmittelbar betroffen.

Artenschutzrechtliche Betrachtung

Die artenschutzrechtliche Betrachtung basiert auf den Daten der Bestandserhebung von April – Mai 2014 (vgl. Artenschutzrechtliche Voruntersuchung von Flora und Fauna zum Bebauungsplanverfahren Nr. 5/03-11 „Steingrund Süd“ der Stadt Weinheim, 23.01.2015).

Für den Bebauungsplan wurde überprüft, ob und inwieweit durch die Planung bzw. deren Umsetzung die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände berührt werden, Vermeidungsmaßnahmen werden benannt.

Pflanzenarten

Für die Flora besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit aufgrund des Fehlens europarechtlich geschützter Pflanzenarten.

Ackerlöwenmaul

Da die Pflanzenart 2015 nicht mehr nachgewiesen werden konnte und weiterhin keine seltene Art für die Weinheimer Gemarkung darstellt, wird von weiteren Maßnahmen abgesehen.

Reptilien (Zauneidechse)

Das Vorkommen der Zauneidechse wurde im Zuge der faunistischen Kartierung 2014 im nördlichen Randbereich des Geltungsbereichs (brachliegender Grünstreifen am Rande der angrenzenden Hausgärten) mit einer Sichtung von einem männlichen Individuum nachgewiesen. Das Vorkommen befindet sich unmittelbar innerhalb des Grünstreifens entlang der Hausgärten. Der angrenzende Acker hat für die Art keine Relevanz.

Da ein kleines Vorkommen der streng geschützten Art am Rande, im Bereich einer nicht baulich genutzten Fläche nachgewiesen wurde und diese Fläche erhalten und gesichert wird, ergeben sich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine Betroffenheiten. Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden nicht beeinträchtigt, so dass keine CEF-Maßnahmen erforderlich werden.

Im Rahmen der Entwurfsplanung wurde die Fläche als Grundstücksfreifläche gesichert: Die Planungen sehen für die Fläche keine Bebauung vor und setzen zum Entwurf auch fest, dass Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den hierfür vorgesehen Flächen zulässig sind.

Die rückwärtigen Gartenbereiche inklusive der betreffenden Fläche werden so von Bebauung freigehalten.

Über eine vertragliche Vereinbarung im Städtebaulichen Vertrag wird sichergestellt, dass die Fläche während der Bauphase geschützt ist und hier keine Eingriffe, wie bspw. das Lagern von Material oder Maschinen erfolgt.

Vögel

Gemäß Gutachten, wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Art des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie nachgewiesen. Um ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu verhindern sind insbesondere Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen, die sich hinsichtlich der Vögel auf Bauzeitenregelungen und der Baufeldräumung vorgreifende Kontrollen fokussieren.

Die aus der Artenschutzrechtlichen Betrachtung hervorgehenden Vermeidungsmaßnahmen wurden in den Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Weinheim und dem Investor aufgenommen.

Fledermäuse

Für Fledermäuse ist das Plangebiet lediglich als Transferraum (Überflug) relevant. Durch die Bebauung der Fläche mit Wohnhäusern kann das Gebiet weiterhin überflogen werden, so dass sich keine Betroffenheit dieser Säugetierart ergibt. Die beiden alten Obstbäume weisen Höhlen auf. Ein positiver Besatz konnte hier auch mittels Endoskop nicht bestätigt werden. Die Höhlen waren ungenutzt. Eine zwischenzeitliche Besiedelung kann allerdings nicht ausgeschlossen werden, so dass vorab der Rodung Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen sind.

Die im Gutachten benannten Maßnahmen wurden in den Städtebaulichen Vertrag zwischen Investor und der Stadt Weinheim aufgenommen.

Unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen kann gemäß Artenschutzrechtlicher Betrachtung nach aktuellem Kenntnisstand die planungsrechtlich zulässige bauliche Nutzung für das Gebiet realisiert werden, ohne dass gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen wird.

Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Vorentwurfsoffenlage teilte das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Untere Naturschutzbehörde mit, dass der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb des Naturparks "Neckartal-Odenwald" liegt. Weitere Schutzgebiete oder Biotopsstrukturen i. S. d. 23 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind nicht berührt.

Hinsichtlich des Artenschutzes weist die Untere Naturschutzbehörde ausdrücklich darauf hin, dass die Vorschriften des allgemeinen und besonderen Artenschutzes (§§ 39, 44, 45 BNatSchG) zwingend zu beachten sind. Es ist insbesondere sicherzustellen, dass die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht eintreten.

6. Begründung der Festsetzungen / Örtlichen Bauvorschriften

6.1. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 4 BauNVO und § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO)

Im Anschluss an den angrenzenden Bestand und mit dem Planziel, das vorliegende Areal planungsrechtlich für eine Wohnnutzung vorzubereiten gelangt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) zur Ausweisung.

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet entspricht der Festsetzung für einen überwiegenden Teil der im Westen angrenzende Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 503.B, berücksichtigt zugleich die Schutzwürdigkeit der teilweise angrenzenden umliegenden reinen Wohnnutzung und die Nachbarschaft der Holz-schnitzelanlage südöstlich des Plangeltungsbereichs.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets entspricht der städtebaulichen Zielstellung nicht ausschließlich Wohnnutzungen, sondern auch ergänzende wohnverträgliche Nutzungen wie Läden oder soziale Einrichtungen zuzulassen.

Um Nutzungen, die dem Gebietscharakter nicht entsprechen bzw. die Gebietsentwicklung negativ beeinflussen könnten, auszuschließen, wird die Möglichkeit der Feinsteuerung gemäß § 1 Abs. 4 ff. BauNVO genutzt.

Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, weiterhin Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden, die Verträglichkeit einer der vorgenannten Nutzungen ist somit im Einzelfall zu überprüfen und bedarf einer Ausnahmegenehmigung.

Die im Nutzungskatalog eines allgemeinen Wohngebietes sonst ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden als nicht zulässig festgesetzt, da diese Festsetzungen mit der Plankonzeption, d. h. der angestrebten Nutzung und der umgebenden Nutzung nicht in Einklang gebracht werden können. Betriebe des Beherbergungsgewerbes könnten zwar von der landschaftlich reizvollen Lage profitieren, die durch den Betrieb eines solchen Gewerbes auftretenden Emissionen sind jedoch mit der umgebenden besonders schutzwürdigen reinen Wohnbebauung nicht vereinbar. Dazu gehören Emissionen durch den Zu- und Anlieferverkehr, der häufig in den frühen Morgenstunden erfolgt, oder durch Abendveranstaltungen.

Ein Gartenbaubetrieb erfordert in der Regel eine große Betriebsfläche. Zudem können Störungen durch einen Gartenbaubetrieb, z.B. in Form von Maschinengeräuschen oder dem Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, nicht ausgeschlossen werden. Damit der Standort der städtebaulichen Zielstellung entsprechend als attraktives Wohnquartier für Familien entwickelt werden kann, werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Tankstellen benötigen einen geeigneten Standort an einer öffentlichen Straße mit ausreichendem Durchgangsverkehr. Diese Voraussetzung ist im Plangebiet nicht gegeben. Zudem gehen von Tankstellen regelmäßig erhebliche Beeinträchtigungen

für die Umgebung aus. Neben erheblichen Lärmemissionen, z.B. durch Reparatur- oder Autowascheinrichtungen, kommt es auch zu olfaktorischen Auswirkungen (Benzolgeruch). Zudem wird ein hohes Verkehrsaufkommen erzeugt. Aus diesen Gründen können Tankstellen nur in Ausnahmefällen verträglich in Wohngebiete integriert werden. Eine solche Ausnahmesituation liegt hier nicht vor. Um Beeinträchtigungen auszuschließen werden Tankstellen ausgeschlossen.

6.1.2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff. BauNVO)

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (Z) und die Höhe der Gebäude in Metern über Normalnull (m ü NN) festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO)

Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine **GRZ von 0,4** fest, welche sich an der umliegenden Bebauung sowie den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 503.B „Steingrund“ für den westlich an das Plangebiet angrenzenden Teilbereich orientiert und dem Planziel der Entwicklung einer aufgelockerten Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern entspricht.

Die ausgewiesene GRZ entspricht zugleich der gem. § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

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

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird vorliegend durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Höhe der Gebäude bestimmt. Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO-BW) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Vollgeschosse sind Geschosse, die mehr als 1,4 m über die im Mittel gemessene Geländeoberfläche hinausragen und, von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden der darüber liegenden Decke oder bis Oberkante Dachhaut des darüber liegenden Daches gemessen, mindestens 2,3 m hoch sind. Die im Mittel gemessene Geländeoberfläche ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage der Geländeoberfläche an den Gebäudeecken. Keine Vollgeschosse sind

1. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung von haustechnischen Anlagen und Feuerungsanlagen dienen,

2. oberste Geschosse, bei denen die Höhe von 2,3 m über weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses vorhanden ist.

Hohlräume zwischen der obersten Decke und dem Dach, deren lichte Höhe geringer ist, als sie für Aufenthaltsräume nach § 34 Abs. 1 erforderlich ist, sowie offene Emporen bis zu einer Grundfläche von 20 m² bleiben außer Betracht.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II** fest. Diese Festsetzung ermöglicht eine gewisse Flexibilität bei der Bebaubarkeit der Grundstücke. Je nach Lage des Baukörpers am Hang kann sowohl ein Untergeschoss als auch ein Dachgeschoss zum Vollgeschoss werden und entsprechend voll genutzt werden. Gleichzeitig wird jedoch unter anderem durch die Begrenzung des Maßes auf zwei Vollgeschosse verhindert, dass der umliegenden Bebauung nicht angepasste zu wuchtige Baukörper entstehen. Die Festsetzung entspricht zudem der überwiegend zweigeschossigen Ausführung der Bebauung, die sich in der Umgebung befindet.

Höhe der Gebäude

(§16 Abs. 2 und 3 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Um die Höhe der Gebäude im Plangebiet abschließend zu begrenzen und ein prüfbares Maß der Höhenentwicklung zu gewährleisten, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen.

Zur eindeutigen Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhen werden die Höhen der baulichen Anlagen als maximale Gebäudehöhe und maximale Traufhöhe in Metern über Normalnull festgesetzt. Es sollen keine Gebäudehöhen in Abhängigkeit zum Gelände definiert werden, da die Geländehöhen innerhalb des Geltungsbereichs verändert werden können und infolgedessen immer neue untere Bezugshöhen zu definieren wären.

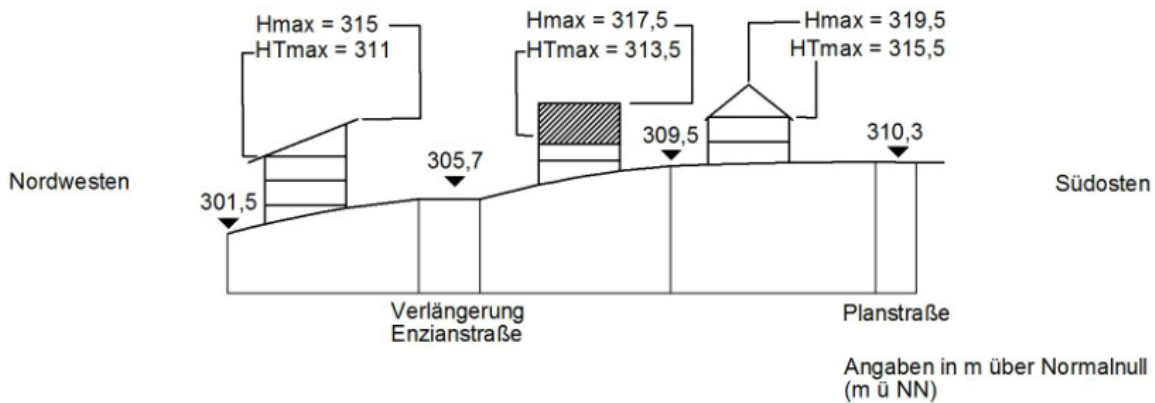
Die Höhenentwicklung orientiert sich an dem das Plangebiet umgebenden Gebäudebestand und berücksichtigt gleichzeitig den vorzufindenden Geländeverlauf, indem der Bebauungsplan eine an die Geländehöhen angepasste, differenzierte Höhenfestsetzung der Gebäude vornimmt.

Im Rahmen der Planungen wurde das Gelände des Geltungsbereiches bezüglich der Höhenlage vermessen. Das zu überplanende Flurstück befindet sich in Hanglage. Das Gelände steigt von Nordwesten nach Südosten um rund neun Höhenmeter an. Die wesentlichen Höhenpunkte gelangen in der Plankarte zur Darstellung.

Um eine an den Geländeverlauf angepasste Höhenfestsetzung treffen zu können, wurde das Allgemeine Wohngebiet in insgesamt sechs Teilgebiete untergliedert, die jeweils eine ähnliche mittlere Geländehöhe aufweisen. Für die unterschiedlichen Gebiete wurde anschließend eine jeweils modifizierte maximal zulässige Gebäudeoberkante in Metern über Normalnull (Oberkante First) und eine maximal zulässige Traufhöhe festgesetzt. Der in der Plankarte dargestellte Geländeschnitt A-A greift die in den Teilgebieten 1, 3 und 5 festgesetzten max. zulässigen Gebäudehöhen auf und veranschaulicht die Höhenwirkung der Gebäude bei maximaler Ausnutzung der jeweils festgesetzten Gebäudehöhe. Der in der Plankarte dargestellte Geländeschnitt B-B greift die in den Teilgebieten 2, 4, 5 und 6 festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen auf.

Schemaschnitt A-A Geländelage

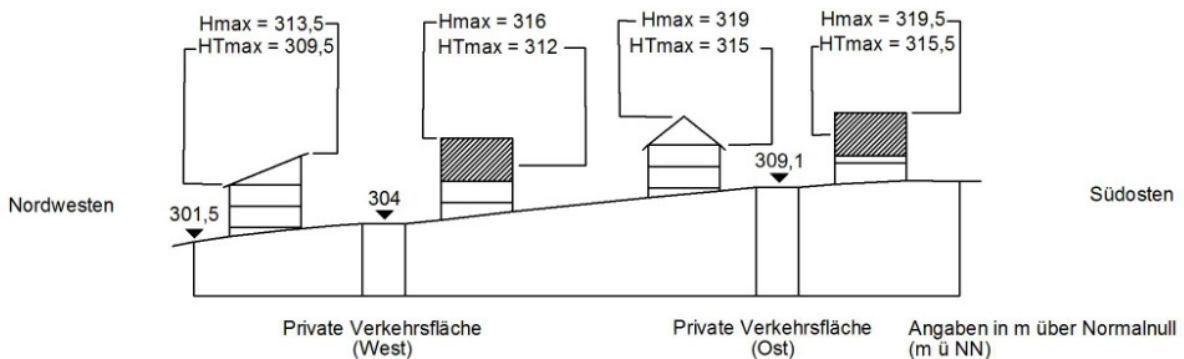
Schnitt A-A



Eigene Darstellung

Schemaschnitt B-B Geländelage

Schnitt B-B



Eigene Darstellung

Bauweise und Hausformen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Um der Lage am Ortsrand und dem Übergang zur freien Landschaft sowie der umliegenden Bebauungsstruktur Rechnung zu tragen, setzt der Bebauungsplan fest, dass ausschließlich die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig ist.

Darüber hinaus wird vorliegend eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die der Hauptnutzung zugehörigen baulichen Anlagen, i.d.R. handelt es sich um Wohnhäuser, sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Einzelhäuser sowie Doppelhäuser sind bis zu einer Länge von 20 m zulässig. Diese Festsetzungen ergeben sich aus der städtebaulichen Struktur der umliegenden Bebauung, die vorwiegend aus Gebäuden besteht, die mit Grenzabstand errichtet wurden und eine Länge von 20 m nicht überschreiten.

6.1.3. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Vorliegend erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen, bis an die gebaut werden kann. Bewusst wurde auf die Ausweisung von Einzelbaufenstern zugunsten großer Baufenster verzichtet, um eine größtmögliche Flexibilität bei der Grundstücksparzellierung zu erhalten.

6.1.4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Im Übrigen trifft der Bebauungsplan die Festsetzung, dass Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig sind. Dies dient der Freihaltung der rückwärtigen Gartenbereiche und gliedert den privaten ruhenden Verkehr in Nähe der Straßenverkehrsflächen an.

Festgesetzt wird auch, dass Garagen einen Abstand von min. 5,0 m zur erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten haben. Mit dieser Festsetzung wird zum Einen verhindert, dass durch die Anordnung von Garagen direkt an den Verkehrsflächen, der Straßenraum optisch verengt wird, zum anderen führt diese Festsetzung dazu, dass innerhalb der Zufahrt zur Garage jeweils mindestens ein zusätzlicher Stellplätze auf dem Privatgrundstück zur Verfügung steht. Dem Parken auf nicht dafür vorgesehenen Straßenverkehrsflächen wird damit entgegengewirkt.

6.1.5. Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Um sicherzustellen, dass zu keinem Zeitpunkt eine mit der benachbarten Bebauung potenziell in Konflikt tretende Dichte entsteht und im Hinblick darauf, dass die Planung zur Ergänzung des Bestandes die Errichtung von Gebäuden zur Wohnnutzung vorbereiten soll, wird festgesetzt, dass je Wohngebäude (Einzelhaus) zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig ist.

6.1.6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

In der Planzeichnung wurde ein Bereich mit einem Leitungsrecht zur Sicherung der Entsorgung der Grundstücke belegt.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erstreckt sich auch über die privaten Verkehrsflächen, um den möglichen Zugang der Ver- und Entsorger auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorzubereiten und die Entsorgung der Grundstücke zu sichern.

Weiterhin wird durch diese Festsetzung sichergestellt, dass unabhängig von den Eigentumsverhältnissen die Anliegergrundstücke voll erschlossen sind.

6.1.7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Um den Versiegelungsgrad des Bodens möglichst gering zu halten und die natürliche Bodenfunktion nicht über das erforderliche Maß hinaus zu beeinträchtigen, wird festgesetzt, dass nicht überdachte PKW-Stellplätze, Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen mit wasserdurchlässigen Materialien mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,4 herzustellen sind. Ferner trägt diese Festsetzung dazu bei, die Unterbrechung des Wasserkreislaufs zu minimieren. Eine möglichst zeitnahe Versickerung des Niederschlagswassers (und damit der Verbleib im Plangebiet) wird sichergestellt und damit gleichzeitig die Grundwasserneubildung gefördert.

6.1.8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die gegenständliche Planung sieht verschiedene Festsetzungen vor, welche ein nutzungsbezogenes und standortabhängiges Maß der Eingrünung des Plangebietes sicherstellen sollen. So weist der Bebauungsplan zur Eingrünung des Straßenraumes an der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze entlang der Verlängerung der Enzianstraße eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün aus und sieht ergänzend hierzu außerdem die Anpflanzung von Bäumen im Randbereich der beiden Planstraßen vor. Auch auf den Grundstücksflächen sind insgesamt Bäume zur Anpflanzung vorgesehen.

Straßenbegleitgrün

Zeichnerisch festgesetzt wird die Anpflanzung, Pflege und dauerhafte Unterhaltung von großkronigen einheimischen Laubbäumen, welche in der Fläche der Planstraßen randlich anzuordnen sind, wobei mindestens 5 großkronige einheimische Laubbäume auf die Verlängerung der Enzianstraße sowie zusätzlich mindestens 2 großkronige einheimische Laubbäume auf die Planstraße entfallen. Die Anordnung der Bäume in der Enzianstraße soll versetzt erfolgen, drei Bäume sind auf der nordwestlichen Straßenseite anzuordnen, zwei Bäume auf der südöstlichen Seite. Erreicht werden soll zum einen der Eindruck eines begrüneten Straßenbildes, zum anderen soll durch die versetzte Anordnung und den entstehenden Verschwenk der Fahrbahn der Verkehrsfluss verlangsamt und die Attraktivität der Straße als Verbindungsweg eingeschränkt werden.

Grundstücksflächen

Die Planung sieht vor, dass je 200 m² Grundstücksfläche ein einheimischer, standortgerechter Baum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten ist. Mit der Festsetzung soll ein Minimum an standortgerechter Bepflanzung gewährleistet werden.

Da ältere Bäume eine naturschutzfachliche höhere Wertigkeit besitzen als junge Bäume, sollten die im Plangebiet vorhandenen Bäume nach Möglichkeit erhalten und

in die Planungen zur Freiflächengestaltung der jeweiligen Grundstücke integriert werden. Der Erhalt der Bäume wird den Eigentümern empfohlen, insbesondere da die Bäume potenzielle Habitate für Vögel und Fledermäuse darstellen.

6.1.9. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Eine Festsetzung zur Zulässigkeit von Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind wurde in den Festsetzungskatalog aufgenommen, um die Realisierung des Straßenkörpers auf dem Gelände in Hanglage vorzubereiten.

6.2. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO BW)

6.2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO BW)

Dachform und -neigung

Die Dachlandschaft stellt sich in Bezug auf die das Plangebiet umgebende Wohnnutzung in ihrer Formensprache als harmonisch dar, da die Bestandsgebäude im Wesentlichen mit geneigten Dächern (Sattel- und Walmdächern) versehen sind.

Um zu gewährleisten, dass sich neue Gebäude in diese baukulturelle Landschaft einfügen, enthält der Bebauungsplan eine Gestaltungsvorschrift zur Dachgestaltung. Hierzu setzt der Bebauungsplan fest, dass nur Dächer mit geneigten Dachflächen (zulässige Dachneigung: 15°- 45°) zulässig sind.

Bei Pultdachgebäuden deren First parallel zum Hang ausgebildet wird, ist die untere Traufe talseitig anzuordnen, um im Straßenbild die Proportionalität der Gebäude zueinander zu wahren.

7. Hinweise

7.1. Denkmalschutz

Der Hinweis zum Denkmalschutz gibt bestehendes Recht wieder, wird jedoch zur Information der zukünftigen privaten Grundstückseigentümer und Bauherren als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

7.2. Entsorgungsrelevantes Bodenmaterial

Gemäß Bodenzustandsbericht Großraum Mannheim/Heidelberg des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg wurden im Raum Weinheim auf Ackerflächen, in Gärten und Parks erhöhte Chromgehalte festgestellt. Aufgrund der geplanten Nutzungsform „Wohnen“ wurden deshalb Bodenuntersuchungen gemäß Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) hinsichtlich des Wirkungspfad „Boden – Mensch“ in Bezug auf Chrom und weitere Schwermetalle durchgeführt.

Nach dem Gutachten der AS Reutemann GmbH vom 05.04.2016 liegen die gemessenen Werte der Parameter Arsen, Blei, Cadmium, Chrom, Nickel und Quecksilber in den Oberbodenschichten 0 - 10 cm und 10 - 35 cm unterhalb der Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für den Wirkungspfad Boden-Mensch für Wohngebiete. Ebenso liegen die Analysenwerte, für den Parameter Arsen unterhalb der Prüfwerte für Kinderspielflächen.

Die analysierten Werte für alle untersuchten Bodenschichten weisen jedoch insbesondere für die Parameter Chrom und Arsen Überschreitungen der Z 0-Werte der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) auf (vereinzelt Werte bis Z 1.2).

Es handelt sich daher um entsorgungsrelevantes Bodenmaterial.

Eingriffe in den Untergrund sind deshalb durch ein in der Altlasten- und Schadensfallbearbeitung versiertes Ing.-Büro zu begleiten.

Anfallendes Aushubmaterial ist nach Durchführung einer Deklarationsanalyse in Abstimmung mit der Abfallrechtsbehörde des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung/Beseitigung) zuzuführen. Verunreinigte Bodenpartien sind bis zur Klärung des Entsorgungswegs in Containern tagwasserdicht zwischen zu lagern.

7.3. Radonpräventionsmaßnahmen

Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist der Hinweis eingegangen, dass der vordere Odenwald gemäß Radonkarte des Bundesamtes für Strahlenschutz zu den Gebieten mit möglicher erhöhter Radonbelastung gehört. In Anbetracht dessen hat die Stadt Weinheim Radonmessungen mit gutachterlicher Stellungnahme für das Baugebiet Steingrund Süd beauftragt. Anhand der Radon-

konzentration im Boden sollte festgestellt werden, ob und in welchem Umfang Maßnahmen zum Schutz vor Radon bei der Bebauung des Geländes zu empfehlen sind.

Das Gutachten der GeoConsult Rein mit Datum vom 01.05.2016 kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung des für die künftige Bebauung verwendeten Baugrundes sowie der im Plangebiet durchgeführten Messungen für die Bebauung im gesamten Plangebiet Radonpräventionsmaßnahmen entsprechend Radonvorsorgegebietsklasse II (RVK II) zu empfehlen sind.

„Typische Präventivmaßnahmen in einem Radonvorsorgegebiet RVK II umfassen:

1. Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke: ≥ 15 cm).
2. Radondichte, komplett geschlossene gasdichte Hülle im erdberührten Perimeterbereich des Gebäudes (Radonfolie oder Polymerbitumenhülle bzw. Schwarze Wanne).
3. Abdichtung von Zu- und Ableitungen im erdberührten Bereich mit radondichten Materialien, bzw. Verwendung gasdichter Komponenten für Durchführungen.
Durchführungen durch die Bodenplatte und durch erdumlagerte Wände sind für den Radonschutz von besonderer Bedeutung, weil bereits kleinste Leckagen zu einem bedeutenden Zustrom von Bodenluft und Radon führen können. Diese Abdichtungsmaßnahmen umfassen sowohl die gasdichte Abdichtung des Anschlusses von Rohrdurchführungen zum Mauerwerk, aber auch die häufig unterschätzten, freibleibenden Wegsamkeiten innerhalb der, durch die Leitungen nur teilgefüllten Leerrohre. Auch wenn diese nur einen kleinen Durchmesser besitzen, können Sie unsachgemäß abgedichtet, bedeutende Radonmengen in das Gebäude liefern.
4. Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel, Kaminöfen u. ä. von außen zur Reduktion des Gebäudeunterdruckes.
5. Hinterfüllung vor erdberührten Außenwänden mit nicht-bindigen Materialien und Gewährleistung, dass die Hinterfüllung einen Anschluss an die kapillarbrechende Schicht unter der Bodenplatte besitzt, um eine Entlüftung der letzteren zu gewährleisten. An den erdberührten Wänden kann diese Funktion auch eine vliesbeschichtete Noppenfolie übernehmen.
6. Ggf. eine Bodengasdrainage zur Erzeugung eines Unterdruckes unter dem Gebäude und Ableitung von Bodengas in die Drainage, vor allem, wenn das Gebäude nicht unterkellert geplant ist und Frostschränken eine passive Entlüftung des Schotterbettes unter dem Gebäude verhindern.

Eine Bodengasdrainage entfällt zwangsläufig für die Standorte mit hohem Hang-/Grundwasserspiegel.“

Weiterhin führt der Gutachter aus, dass, sollten durch bauvorbereitende Aushubarbeiten unerwartet andere als die im Gutachten beschriebenen Bodenverhältnisse angetroffen werden, das Hinzuziehen des Radongutachters empfohlen wird, um die Eignung der vorgeschlagenen Schutzmaßnahmen für den entsprechenden Bereich zu überprüfen.

8. Verzeichnis der Gutachten

- Artenschutzrechtliche Bestandsüberprüfung, Götte Landschaftsarchitekten GmbH, 65929 Frankfurt am Main, 23. Januar 2015
- Artenschutzrechtliche Betrachtung zum Bebauungsplan in Rippenweier Nr. 5/03-11 für den Bereich "Steingrund-Süd", Götte Landschaftsarchitekten GmbH, Frankfurt am Main, 13. Oktober 2015
- FFH-Verträglichkeitsprognose (Vorprüfung), Götte Landschaftsarchitekten GmbH, 65929 Frankfurt am Main, 23. Januar 2015
- Schalltechnische Untersuchung, WSW & Partner GmbH, 67657 Kaiserslautern, 30. April 2014
- BVH Baugebiet „Steingrund-Süd“ in Weinheim-Rippenweier – Bodenuntersuchungen (Chrom), AS Reutemann GmbH, 68167 Mannheim, 05. April 2016 (ergänzt am 18.04.2016)
- Radonbelastung in der Bodenluft, BPL Nr. 5/03-11, „Steingrund Süd“, Rippenweier, GeoConsult Rein, 55276 Oppenheim, 01. Mai 2016