



B E G R Ü N D U N G

zu dem Bebauungsplan Nr. 7/07-98-c
für den Bereich „Östlich Am Steinbrunnen“

Stand: 22.05.2015

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	4
1.1. Anlass der Planung	4
1.2. Ziele des Bebauungsplans	4
1.2.1. Städtebauliches Konzept	5
1.2.2. Grundzüge der Planung	5
1.2.3. Grün- und Freiflächen	6
1.2.4. Erschließung, Ver- und Entsorgung	6
1.3. Lage und räumlicher Umgriff des Geltungsbereichs	6
1.4. Bestandsbeschreibung und heutige Nutzung	9
1.4.1. Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen	9
2. Verfahren	9
3. Übergeordnete Planungen / sonstige relevante Planungen	11
3.1. Regionalplan Unterer Neckar/Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	11
3.2. Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim (2004)	11
3.3. Bebauungsplan Nr. 707-A "Hohensachsen West II"	12
4. Auswirkungen der Planung	13
4.1. Verkehr	13
4.2. Technische Infrastruktur	14
5. Umweltbelange	14
5.1. Naturschutz	14
5.2. Artenschutz	15
5.3. Lärmschutz	16
5.4. Boden, Altlasten	16
6. Begründung der Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften	17
6.1. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	17
6.1.1. Art der Nutzung	17
6.1.2. Maß der baulichen Nutzung	18
6.1.2.1. GRZ	18
6.1.2.2. Vollgeschosse	18
6.1.2.3. Höhe baulicher Anlagen	19
6.1.3. Bauweise	19
6.1.4. Überbaubare Grundstücksflächen	20
6.1.5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	20
6.1.6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	21
6.1.7. Verkehrsflächen	21
6.1.8. Maßnahmen zu Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	22
6.1.9. Immissionsschutz	22

6.2. Örtliche Bauvorschriften	23
6.2.1. Dachform.....	23
6.2.2. Einfriedungen	23
6.2.3. Stellplatzverpflichtung	23
6.2.4. Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser	24
7. Umsetzung der Planung.....	24
7.1. Bodenordnung.....	24
8. Verzeichnis der Gutachten	24

1. Allgemeines

1.1. Anlass der Planung

Im August 2003 wurde der Stadt Weinheim in der Baulandumlegung „Hohensachsen-West II“ der Bauplatz Flurstück Nr. 2356 mit einer Fläche von 5.987 m² zugeteilt. Das Grundstück liegt im Weinheimer Ortsteil Hohensachsen innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 707 A „Hohensachsen West II“ (1. Änderung B-Plan Nr. 707) östlich der Straße „Am Steinbrunnen“.

Nach der Zielsetzung des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 707 aus dem Jahre 1998 sollte auf diesem Grundstück die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs (Nahversorger) zur Versorgung des Gebietes, aber auch zur Versorgung der benachbarten Orte ermöglicht werden. Ein entsprechender Nutzer konnte am freien Markt jedoch nicht gefunden werden. Offensichtlich war und ist der Standort insbesondere aufgrund seiner Topographie und Ortsrandlage für eine Einzelhandelsnutzung nicht geeignet bzw. marktgängig.

Ein Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 707 war es, das Grundstück als Mischgebiet (MI) auszuweisen, um ein größeres Spektrum an zulässigen Nutzungen und auch eine größere Flexibilität bei der Vermarktung des Bauplatzes zu ermöglichen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 707 trat am 12. April 2003 in Kraft. In den folgenden Jahren bemühte sich die Stadtverwaltung intensiv, einen Käufer für das Mischgebietsgrundstück zu finden.

Im Jahre 2008 konnte schließlich ein Investor gefunden werden, der auf dem Grundstück ein Altenwohn- und Pflegeheim errichten wollte. Die hierfür erforderliche Änderung des Bebauungsplans kam allerdings nicht zu Stande. Als Ziel für die künftige Nutzung des Grundstückes wurde seither eine Wohnbebauung verfolgt.

Die Verwaltung hat daher die Fläche als Wohnbauland am Markt angeboten und seit Anfang 2012 verschiedene Investoren/Bauträger zur Abgabe eines Kaufpreisangebotes auf Basis konkreter städtebaulicher Entwürfe aufgefordert.

In der Sitzung des Gemeinderats am 15.05.2013 wurde die Vergabe des städtischen Grundstückes unter Bezugnahme auf das eingereichte städtebauliche Konzept beschlossen.

1.2. Ziele des Bebauungsplans

Planerisches Ziel ist es, die Fläche einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Hierbei sind die folgenden Planungsgrundsätze berücksichtigt:

- Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit freistehenden Ein- bis Zweifamilienhäusern.
- Ausbildung einer städtebaulichen Kante und Arrondierung des Ortsrandes von Hohensachsen entlang der Straße „Am Steinbrunnen“.
- Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes.

1.2.1. Städtebauliches Konzept

Die Planung sieht zwei Reihen mit freistehenden Ein- bzw. Zweifamilienhäusern mit Flachdächern vor. Die erste Reihe ist von der Straße "Am Steinbrunnen" erschlossen, die zweite Reihe über einen Erschließungsstich von der Muckensturmer Straße aus, der gemeinsam mit dem bestehenden Fußweg "Im Schillich" als Mischverkehrsfläche geführt werden soll. Es sind insgesamt 13 freistehende Ein- bzw. Zweifamilienhäuser vorgesehen.

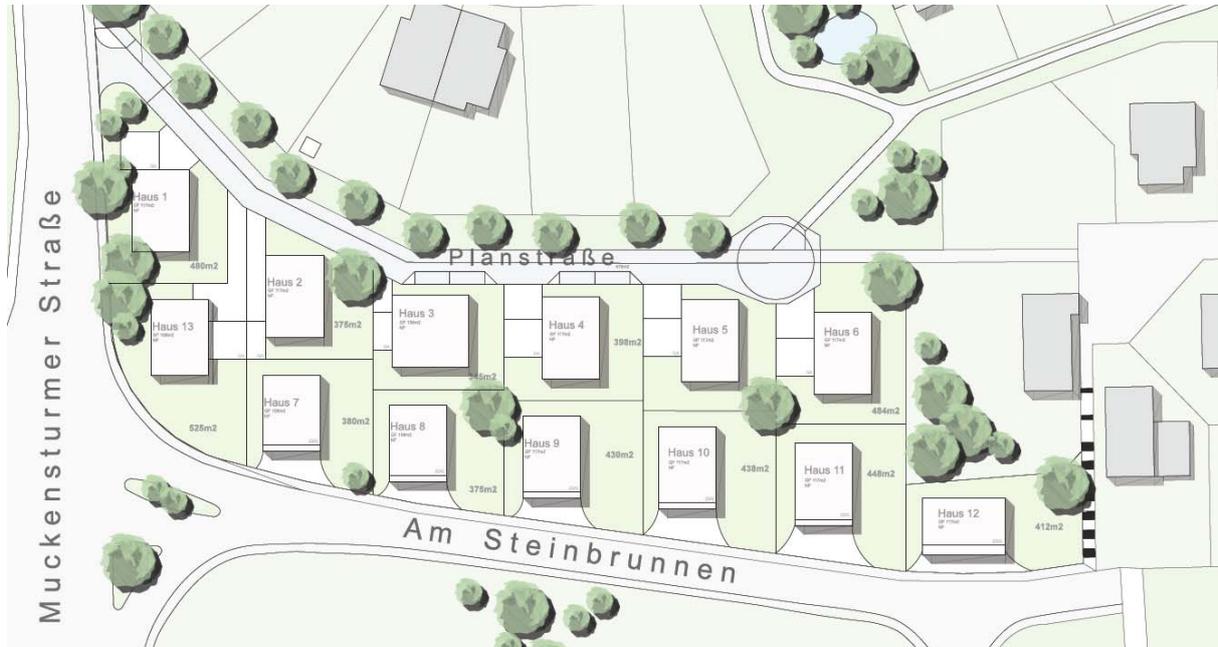


Abbildung 1: Städtebauliches Konzept Wohnbebauung "Östlich Am Steinbrunnen" (Quelle: Götz Bauträger GmbH)

Von der Straße "Am Steinbrunnen" aus entstehen sechs private Zufahrten zu den Grundstücken.

Die Planung sieht vor, den Geländeunterschied vor allem innerhalb der Gebäude durch ein Garagen- bzw. Kellergeschoss abzufangen sowie teilweise das Gelände entlang der Grundstücksgrenzen über Stützmauern zu terrassieren.

Durch die Anordnung der beiden Gebäudereihen kann der Geländeverlauf des Grundstückes für eine Ausblicksmöglichkeit in die Rheinebene für die 2. Gebäudereihe optimal genutzt werden.

Der Entwurf sieht jeweils zwei Vollgeschosse pro Gebäude (plus Keller- bzw. Garagen- und ggf. ein Staffelgeschoss) vor. Der Entwurf sieht eine sehr aufgelockerte Bauweise der freistehenden Ein- bis Zweifamilienhäuser vor und knüpft an die Bebauung des östlich angrenzenden Wohngebietes an. Die Höhe der Einzelgebäude folgt in Nord-Süd-Richtung dem Geländeverlauf.

1.2.2. Grundzüge der Planung

Planerisches Ziel ist es, die Einfamilienhausstruktur des bestehenden Baugebietes Hohensachsen West II auf das als Mischgebiet festgesetzte Grundstück zu übertragen und so ein attraktives Wohngebiet am Ortsrand von Hohensachsen zu schaffen.

Dabei sind die Festsetzungen eng an das städtebauliche Konzept (siehe Abbildung 1) orientiert.

Die wesentlichen Inhalte der Planung sind:

- Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes
- grundsätzlich sind nur Einzelhäuser zulässig
- es sind maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig
- Festsetzung der maximal zulässigen Höhen
- Festsetzung von maximal 2 Vollgeschossen
- GRZ von 0,35
- Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen
- offene Bauweise

1.2.3. Grün- und Freiflächen

Öffentliche Grün- und Freiflächen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Die privaten Grün- und Freiflächen sind ein zentraler Inhalt des städtebaulichen Konzeptes und werden in Form nicht überbaubarer Grundstücksflächen in den Bebauungsplan übernommen.

1.2.4. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt im Westen über die bestehende Straße "Am Steinbrunnen", im Osten über einen noch herzustellenden Erschließungsstich von der Muckensturmer Straße aus. Diese Erschließungsstraße soll nach endgültiger Herstellung durch den Investor in das Eigentum der Stadt übergehen.

Der ruhende Verkehr kann vollständig auf den privaten Grundstücken untergebracht werden. Es sind zusätzlich vier öffentliche Stellplätze entlang der Mischverkehrsfläche geplant, die den Besucherstellplatzbedarf decken sollen.

Die Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) sowie die Müllentsorgung kann über die Straße "Am Steinbrunnen" sowie die Planstraße erfolgen.

1.3. Lage und räumlicher Umgriff des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im Westen des Stadtteils Hohensachsen und hat eine Größe von ca. 6.700 m². Es wird begrenzt

- im Norden durch die Muckensturmer Straße,
- im Osten durch die öffentliche Grünfläche Flurstück Nr. 2463,
- im Süden durch die Grenze des Flurstücks Nr. 2355 und die Wegeparzelle Nr. 2460 sowie
- im Westen durch die Straße "Am Steinbrunnen".

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Nrn. 2461, 2356, sowie in Teilen die Flurstücke Nrn. 2107 (Muckensturmer Straße), 2462 (Fußweg "Im Schillich"), sowie 2463 (öffentliche Grünfläche). Die genaue Abgrenzung ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

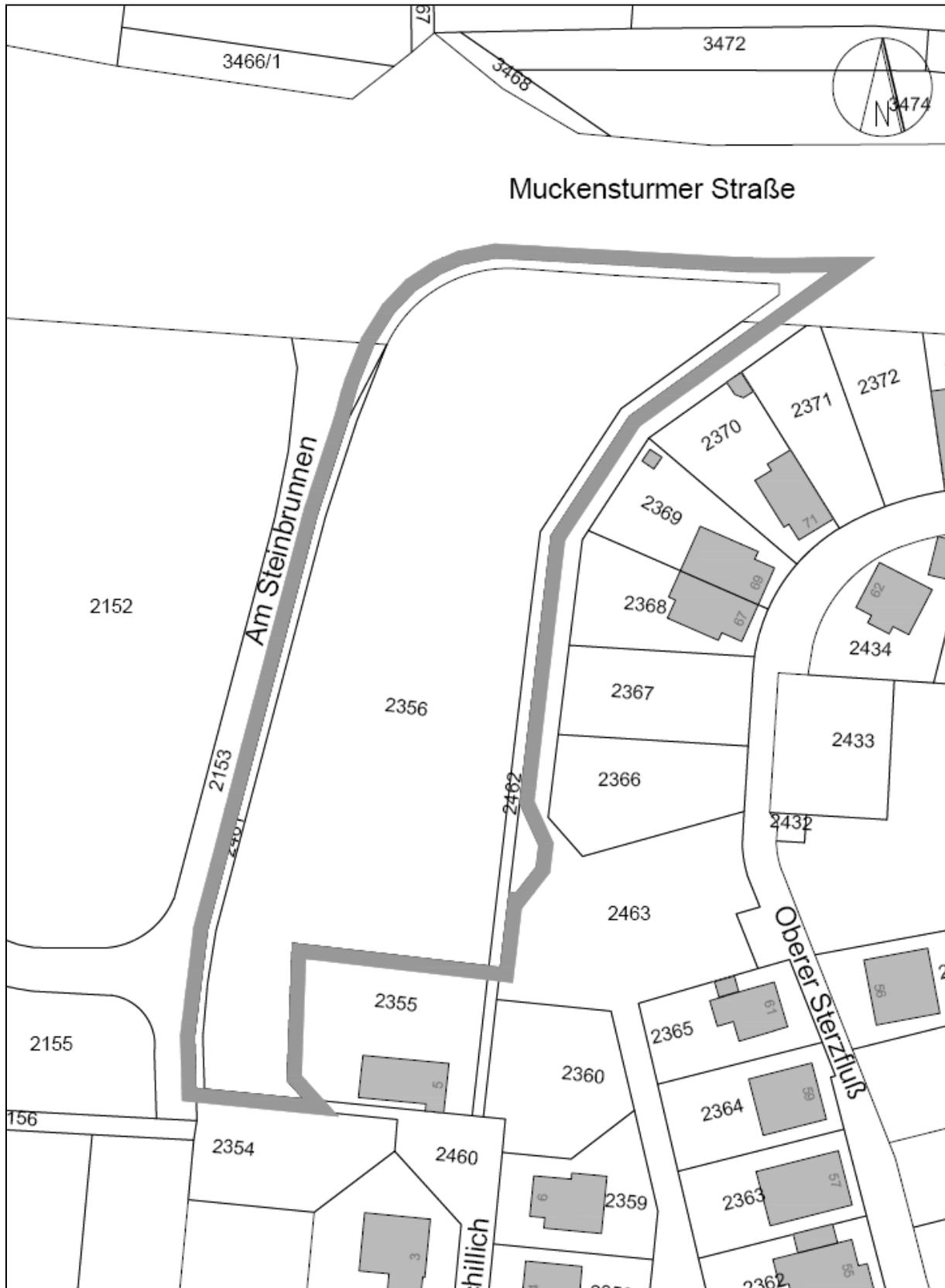


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7/07-98-c, ohne Maßstab

1.4. Bestandsbeschreibung und heutige Nutzung

Die Fläche, für die die 3. Teiländerung des B-Planes vorgesehen ist, befindet sich im Süden von Weinheim im Stadtteil Hohensachsen südlich der Muckensturmer Straße (K 4133) und zwischen der Straße "Am Steinbrunnen" und dem Fußweg "Im Schillich". Im Westen und Südwesten grenzen Weinberge bzw. landwirtschaftliche Flächen an, im Osten und Süden das bestehende Wohngebiet Hohensachsen West II. Im Westen befindet sich in ca. 75 m Entfernung die Feuerwache Lützelsachsen-Hohensachsen.

Zur Straße "Am Steinbrunnen" hin fällt die Fläche an ihrer westlichen Grenze in einem steilen Hang ab. Die Höhe der bestehenden Geländeoberkante entlang der westlichen Grundstücksgrenze liegt zwischen rund 112 m und 117 m über NN; die östliche Grundstücksgrenze verläuft zwischen 122 m und 125 m über NN.

Die Fläche wurde kürzlich durch einen privaten Investor vom Bewuchs befreit und liegt derzeit brach.

1.4.1. Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen

Das Plangebiet besteht aus einem Grundstück, das sich im städtischem Besitz befand und an einen privaten Investor veräußert wurde. Die Wegeparzelle "Im Schillich" sowie die angrenzenden öffentlichen Grünflächen sind im Eigentum der Stadt. Der Ausbau der Erschließungsstraße erfolgt durch den Investor, der die endgültig hergestellten Verkehrsflächen an die Stadt übergibt.

2. Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/07-98-c für den Bereich „Östlich Am Steinbrunnen“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. 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 (UVP) 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 für den Bereich "Östlich Am Steinbrunnen" bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 707 A besteht, für den die Nutzung geändert werden soll, 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 0,7 ha 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.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet "Odenwald bei Schriesheim" befindet sich ca. 3,2 km östlich bzw. südöstlich, das nächstgelegene Vogelschutzgebiet "Wachenberg bei Weinheim" befindet sich ca. 3,8 km nordöstlich.

Aufgrund der umgebenden Nutzungen (vorwiegend bauliche Nutzung) sowie der Zielrichtung der Planung (Nutzungsänderung) bestehen derzeit keine Anhaltspunkte, dass durch die Planung die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck des FFH-Gebiets oder des Vogelschutzgebiets beeinträchtigt werden.

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB liegen somit vor. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren geändert. 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).

§ 13a BauGB ermächtigt grundsätzlich, auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 v. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) und stattdessen die Öffentlichkeit frühzeitig i. S. des § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB über die Planung zu unterrichten. Um Anregungen Privater sowie von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange frühzeitig vor der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs und der Offenlage bei der Planung berücksichtigen zu können, wurde von dieser Möglichkeit keinen 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

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar wurde das bestehende Wohngebiet "Hohensachsen West II" übernommen. Der Regionalplan legt dementsprechend für das Plangebiet eine "Siedlungsfläche Wohnen" fest. Die Inhalte des Bebauungsplanes stehen somit den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

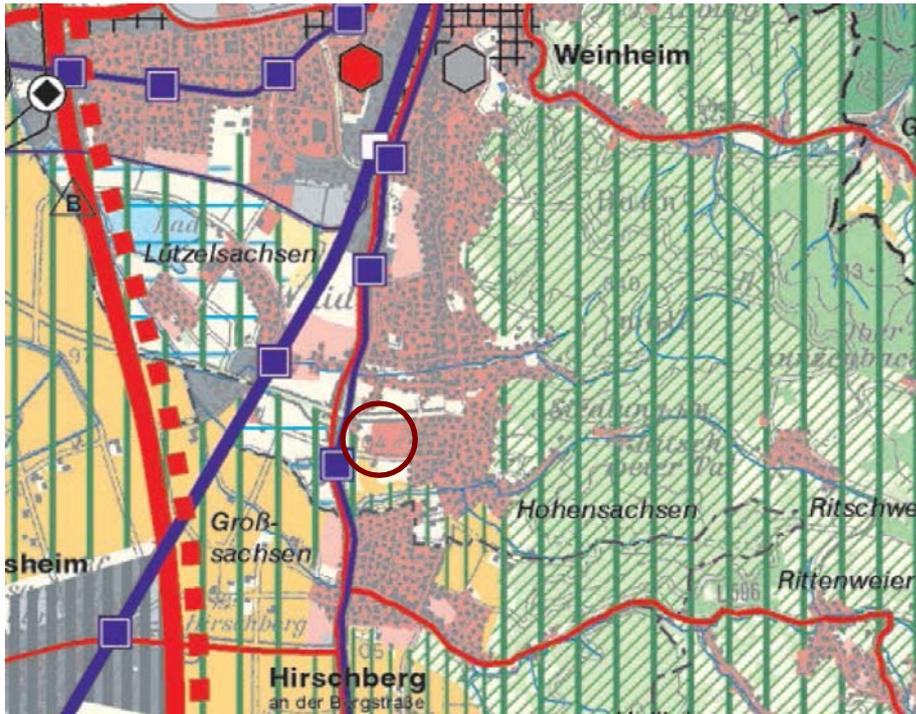


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte (Blatt Ost) des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar

3.2. Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim (2004)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Die Inhalte des Bebauungsplanes sind somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2004

3.3. Bebauungsplan Nr. 707 A "Hohensachsen West II"

Der Bebauungsplan Nr. 707 A "Hohensachsen West II" vom 12.04.2003 setzt für den Planbereich ein Mischgebiet fest.

Das Grundstück ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 bebaubar. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Es gilt eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen von 10,5 m (gemessen an der Mitte der Gebäudeseite, die der Erschließungsstraße (Am Steinbrunnen) zugewandt ist).

Ein vier Meter breiter Streifen entlang der östlichen Grundstücksgrenze sowie der südwestlichste Teilbereich des Grundstückes sind zu bepflanzen.

Für das Grundstück sind Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu treffen.

ckenstrumer Straße aus angebunden. Im Zuge der Bushaltestellenplanung "Am Steinbrunnen", die sich östlich der Einmündung entlang der Muckensturmer Straße befindet, wird die Geschwindigkeitsbeschränkung auf der Muckensturmer Straße von momentan 70 km/h auf 50 km/h reduziert. Des Weiteren soll die Fahrbahnmarkierung an die Bushaltestellenplanung sowie die geplante Einmündung angepasst werden. Somit ist eine Anbindung an die Muckensturmer Straße ohne Beeinträchtigungen gewährleistet.

4.2. Technische Infrastruktur

Der städtische Abwassersammelkanal "Am Steinbrunnen" weist nach dem Generalentwässerungsplan eine volle Auslastung aus. Es werden deshalb Festsetzungen zur Regenwasserrückhaltung getroffen. Erforderliche Versorgungseinrichtungen für das Baugebiet sind herzustellen.

5. Umweltbelange

5.1. Naturschutz

Die Bebauungsplanänderung beinhaltet als naturschutzrelevante Regelungen eine Änderung der Art der baulichen Nutzung, des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ, Höhe) sowie eine Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen. Die im Bebauungsplan 707 A festgesetzten Anpflanzungsflächen werden überplant. Die bestehenden Baurechte werden durch die Bebauungsplanänderung allerdings reduziert. Die derzeit gültige GRZ von 0,6 wird auf 0,35 begrenzt, dadurch wird die zulässige Überdeckung durch bauliche Anlagen deutlich reduziert. Durch die Änderung der Nutzung von einem Mischgebiet hin zu einem allgemeinen Wohngebiet ist davon auszugehen, dass auch die versiegelten Nebenflächen (z.B. durch einen geringeren Stellplatzbedarf) niedriger ausfallen (maximal zulässige GRZ 2 von ursprünglich 0,8 zu maximal 0,525). Zudem ist mit der Anlage privater Grünflächen, wie Gärten, zu rechnen.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch den Wegfall der Flächen für Anpflanzungen (bisher nicht umgesetzt) keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und die Eingriffe in die Natur insgesamt innerhalb des Plangebietes reduziert werden.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt, hierbei gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Kompensationspflicht besteht somit nicht. Gleiches gilt, wie in diesem Fall, auch bei der Änderungen von Bebauungsplänen.

5.2. Artenschutz

Durch die Bebauungsplanänderung werden unmittelbar keine Verbotstatbestände ausgelöst. Erst durch die Umsetzung des Bebauungsplanes können Eingriffe zum Schaden von besonders geschützten Arten bzw. deren Lebens-, Fortpflanzungs- und Nahrungshabitate entstehen. Artenschutzrechtliche Belange sind somit bei der Baugenehmigung bzw. Realisierung des Vorhabens zu berücksichtigen. Es ist nicht zu erwarten, dass mit der Änderung des Bebauungsplans bzw. deren Umsetzung unüberwindbare artenschutzrechtliche Konflikte hervorgerufen werden.

Da in der Abwägung des Bebauungsplanes die naturschutzrechtlichen Belange zu behandeln sind und um zeitliche Verzögerungen zu vermeiden, wurden die artenschutzrechtlich notwendigen Untersuchungen und Belange bereits parallel zum Bebauungsplanaufstellungsverfahren abgehandelt.

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wurde bereits 2012 eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung erstellt, um im Vorfeld der Bebauungsplanänderung zu prüfen, ob und in welchem Maße durch den geplanten Eingriff artenschutzrechtliche Belange berührt werden. 2013 wurde eine ergänzende artenschutzrechtliche Erhebung zum Teilbereich Zauneidechsen und Höhlenbäume durchgeführt. Bei der Erhebung konnten Zauneidechsen nachgewiesen werden.

Um keine Verbotstatbestände auszulösen, war eine Umsiedlung der Tiere vor dem Eingriff in die Fläche notwendig. Bei der Erhebung wurden auch mögliche Ersatzhabitate für Zauneidechsen untersucht, mit dem Ergebnis, dass die Tiere auf eine benachbarte Fläche auf dem Flurstück Nr. 2158 umgesiedelt werden können. Das Ersatzhabitat wurde bereits hergestellt. Von April bis September 2014 fanden Abfangtermine zur Umsiedlung der Zauneidechsen statt. Es ist davon auszugehen, dass die Eingriffsfläche nach den Fangterminen zauneidechsenfrei ist.

Das Plangebiet wurde zwischen Januar und Juni 2014 auf das Vorkommen von geschützten Vogelarten untersucht. Als geschützte Brutvogelarten wurden im Gebiet Goldammer und Fitis als Freibrüter sowie Feldsperling und Star als Höhlenbrüter festgestellt. Als Ersatz für verloren gehende Baumhöhlen bzw. als Maßnahmen für die geschützten Höhlenbrüter wurden 16 Nistkästen (acht unterschiedliche Vogelnistkästen und acht unterschiedliche Fledermauskästen) in unmittelbarer Umgebung aufgehängt. Auf der Fläche wurden zwar Fledermäuse festgestellt, allerdings stellt das Plangebiet nur einen Teil des Jagdreviers dar. Es gab keine Hinweise auf die Nutzung der vorhandenen Baumhöhlen. Für die geschützten Freibrüter Goldammer und Fitis kommt die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu dem Ergebnis, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird, da sich für die beiden betroffenen Arten die Habitatqualität auf Gemarkung der Stadt Weinheim in den vergangenen Jahren insgesamt verbessert hat. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

Rodungs- und Erdarbeiten zur Baufreimachung sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG grundsätzlich zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, außerhalb der Vogelbrutzeit, durchzuführen.

Die beschriebenen notwendigen Maßnahmen zu Gunsten der Eidechsen, Vögel und Fledermäuse waren vor dem Eingriff durchzuführen. Diese sogenannten CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für Zauneidechsen und Nistkästen als Ersatz für Baumhöhlen) wurden bereits umgesetzt. Die Dokumentation der Nistkasten-Aufhängung zum Ausgleich der Baumhöhen im Plangebiet sowie die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sind als Anlagen beigefügt.

5.3. Lärmschutz

Für das Plangebiet wurde die schalltechnische Untersuchung, die bereits im Vorfeld der Bebauungsplanung vorlag, aktualisiert und auf die konkrete Planung abgestimmt.

Mit dieser Untersuchung wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Schallimmissionen, die auf das Bebauungsplangebiet einwirken, ermittelt und beurteilt.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass durch den Betrieb der Feuerwache Süd die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete nicht überschritten werden.

Im Bereich des Straßen- und Schienenverkehrs werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) teilweise überschritten. Die Überschreitungen belaufen sich im Bereich des Straßenverkehrs tags bei maximal 5 dB (A) und nachts bis zu 9 dB(A). Im Bereich des Schienenverkehrs werden die Orientierungswerte tagsüber eingehalten, nachts werden jedoch die Orientierungswerte bis maximal 5 dB(A) überschritten. Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete werden gegenüber den Immissionen des Straßen- und Schienenverkehrs für das Untersuchungsgebiet Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Dabei kommen Maßnahmen an der Lärmquelle für den Straßen- und Schienenverkehr aufgrund der Vielzahl der Quellen sowie der Entfernung zum Bebauungsplangebiet und den daraus resultierenden Höhen und Längen der Lärmschutzbauwerke nicht in Betracht. Ein aktiver Vollschutz am Baugebiet wäre nur über ein ca. 14 m hohes und rund 245 m langes Lärmschutzbauwerk zu erreichen. Eine derartige Maßnahme ist aus städtebaulichen sowie landschaftsgestalterischen Erwägungen hinaus sowie aufgrund der Kosten eines solchen Bauwerkes nicht vertretbar. Zur Konfliktbewältigung werden deshalb passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 Abschnitt 5 im Bebauungsplan festgesetzt.

5.4. Boden, Altlasten

Laut Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) befinden sich innerhalb des Vorhabensbereichs bisher keine Altlasten und/oder altlastverdächtigen Flächen. Diese An-

gabe beruht auf der Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis (HISTE-Fortschreibung, Stand 2011) und dem aktuellen Stand des Altlastenkatasters.

Aus dem Geotechnischen Bericht (Beurteilung der generellen Bebaubarkeit und umwelttechnische Bodenuntersuchung) vom 18.04.2012 geht hervor, dass der Untergrund generell gut zum Abtrag der Lasten aus der geplanten Bebauung geeignet ist.

Die Versickerung von Regenwasser ist auf Grund der Wechsellagerung von gut durchlässigen und undurchlässigen Schichten sowie des teilweise in geringer Tiefe anstehenden Festgesteins auf dem untersuchten Gelände nicht möglich.

Gemäß der Untersuchungsergebnisse der stichprobenhaften Untersuchung des Unterbodens (zwei Mischproben) sind die entnommenen Unterbodenproben in diesem Bereich entsprechend der Zuordnungskategorie Z 0 gemäß VwV Boden einzustufen. Damit stehen die Unterböden in diesem Bereich aus umwelttechnischer Sicht einem uneingeschränkt offenen Einbau zur Verfügung.

Die Oberbodenqualität wurde nicht überprüft.

Bei einem Schurf wurde eine bauschuttartige Ablagerung/Auffüllung in ca. 3 m Tiefe gefunden. Der Eigentümer wird im städtebaulichen Vertrag verpflichtet diese Bauschuttauuffüllung weiter durch Untersuchungen zu sondieren oder alternativ den Bauschutthorizont bei der Baumaßnahme auszuheben und zu entsorgen.

6. Begründung der Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

6.1. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1.1. Art der Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet fest. Diese Festsetzung führt somit das bestehende Wohngebiet "Hohensachsen West II" nach Westen hin fort. Damit werden zusätzliche Wohnbauflächen in Weinheim-Hohensachsen geschaffen. Ebenso wie in der näheren Umgebung sind über die reine Wohnnutzung hinaus kleinere Ladeneinheiten und sonstige Betriebe, die mit dem Wohnen verträglich sind, erwünscht. Dadurch werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohnquartier geschaffen, das in untergeordnetem Umfang ergänzende Betriebe und Einrichtungen beherbergt. Dieser gewünschten Gebietstypik entspricht die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Von Tankstellen gehen regelmäßig erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung aus. Diese sind Lärmemissionen, z.B. durch Reparatur- oder Autowascheinrichtungen, olfaktorische Auswirkungen (Benzolgeruch) sowie ein hohes Verkehrsaufkommen. Aus diesen Grün-

den können Tankstellen nur in Ausnahmefällen verträglich in Wohngebiete integriert werden. Eine solche Ausnahmesituation liegt hier nicht vor. Insbesondere lässt die Erschließungssituation eine verträgliche Anbindung der stark frequentierten Nutzung nicht zu.

Gartenbaubetriebe würde dem planerischen Ziel entgegen laufen, Wohnbauflächen im Ortsteil Hohensachsen zur Verfügung zu stellen. Aufgrund der Zuzüge nach Weinheim besteht weiterhin ein Bedarf an Wohnbauflächen im Kontext der bestehenden Siedlungsstrukturen. Diese Zielstellung würde durch die Ansiedlung eines Gartenbaubetriebs konterkariert. Ein solcher Betrieb kann von dem hohen infrastrukturellen Ausstattungsgrad und der Nähe zum Ortskern mit seinen zentralen Versorgungsbereichen nicht bzw. nur bedingt profitieren. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben ist daher städtebaulich gerechtfertigt.

Weitere Differenzierungen oder ein weiterer Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind zur Erreichung der planerischen Zielstellungen nicht erforderlich.

6.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung richtet sich nach dem Planeintrag. Es wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Höhe der baulichen Anlagen (Wandhöhe) sowie die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse.

6.1.2.1. GRZ

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Dabei darf die GRZ gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 % überschritten werden (sogenannte GRZ 2).

Der Bebauungsplan setzt eine GRZ von 0,35 fest und bleibt damit unter den Grenzwerten für allgemeine Wohngebiete des § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,4 zurück. Dies entspricht der Zielsetzung ein aufgelockertes, stark durchgrüntes Wohngebiet am Ortsrand mit freistehenden Ein- bis Zweifamilienhäusern realisieren zu wollen. Gleichwohl wird dem allgemeinen Leitziel einer flächensparenden Siedlungsentwicklung Rechnung getragen, da der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO geltende Höchstwert von 0,4 nur um 0,05 unterschritten wird.

6.1.2.2. Vollgeschosse

Alleine durch die Festsetzung der Gebäudehöhen, könnten wegen der bewegten Topografie und der voraussichtlichen Geländemodellage die Geschosshöhen nicht ausreichend eingeschränkt werden. Eine dreigeschossige Bebauung ist bisher in der näheren Umgebung untypisch und entspricht nicht der städtebaulichen Zielstellung. Auf Grund dessen sind im gesamten Geltungsbereich lediglich höchstens 2 Vollgeschosse zulässig. Eine untypische Ausprägung von drei Vollgeschossen – ob nun im Bereich des Unter- oder des obersten Geschosses – ist damit unzulässig.

Die festgesetzten Höhen entsprechen somit auch der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse der ursprünglichen Festsetzung (ehemals Mischgebiet).

6.1.2.3. Höhe baulicher Anlagen

Das Plangebiet liegt an einem in Richtung Westen geneigten Hang. Um eine adäquate Höhenstaffelung der beiden geplanten Gebäudereihen sowie zu den bestehenden Gebäuden in der sich östlich anschließenden Straße "Oberer Sterzfluß" zu gewährleisten, ist eine differenzierte Höhenfestsetzung der einzelnen Baufenster erforderlich. Die festgesetzten Wandhöhen orientieren sich an dem städtebaulichen Konzept sowie der vorhandenen Topografie und ermöglichen die Bebauung mit zwei Vollgeschossen.

Die maximal zulässigen Wandhöhen der Gebäude entlang der Straße "Am Steinbrunnen" liegen zwischen 121,5 und 127 m über NN, was einer Wandhöhe von ca. 9,5 m ab Straßenniveau entspricht.

Die maximal zulässigen Wandhöhen der Gebäude entlang der Planstraße liegen zwischen 128,5 und 130,5 m über NN, was einer Wandhöhe von ca. 6,5 m ab Straßenniveau entspricht.

Die maximal zulässigen Wandhöhen können um bis zu 3,5 m durch Staffelgeschosse überschritten werden. Diese Höhe darf auch durch sonstige Dachaufbauten nicht überschritten werden. Staffelgeschosse müssen im Westen um mindestens die Höhe des Staffelgeschosses selbst und im Osten um mindestens einen Meter gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückversetzt sein. Dieser zweiseitige Versatz ist erforderlich, um eine drei- bzw. viergeschossige Wirkung der Gebäude zu verhindern. Durch den Mindestversatz von ca. 3,0 Metern Abstand von den Außenkanten der Gebäude im Westen, sind Staffelgeschosse für den Betrachter aus Richtung Westen nur dann einsehbar, wenn eine größere Entfernung zu dem Gebäude eingenommen wird. Die Ansicht aus Richtung Osten ist durch die Topografie differenziert zu sehen. Durch die Geländeneigung Richtung Westen, ist davon auszugehen, dass das Kellergeschoss aus Richtung Osten nicht in Erscheinung tritt. Hier ist dennoch durch das Zurücktreten des Staffelgeschosses um mindestens einen Meter von den Außenkanten des Gebäudes die Wirkung einer ungegliederten, dreigeschossigen Fassade zu verhindern.

Aus den Höhenfestsetzungen ergibt sich eine der Topografie folgende Höhenstaffelung der Gebäude von der Straße "Am Steinbrunnen" über die Bebauung entlang der Planstraße bis hin zur angrenzenden Bestandsbebauung.

6.1.3. Bauweise

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet eine offene Bauweise fest, d.h. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Diese Festsetzung ist erforderlich, um die vorhandene Bebauungsstruktur in der näheren Umgebung auf das Plangebiet übertragen zu können.

Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Mit dieser Festsetzung der Hausform wird der Lage am Ortsrand sowie der Übertragung der Grundinhalte des städtebaulichen Konzeptes Rechnung getragen. Die aufgelockerte Struktur des Konzeptes sowie die möglichen Blickbeziehungen sollen so (in Verbindung mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen) sichergestellt werden.

Die Festsetzung verfolgt das Ziel, eine Baustruktur aus Ein- und Zweifamilienhäusern sicherzustellen und eine gebietsunverträgliche bauliche Verdichtung (und damit auch z.B. eine unverträgliche Verkehrsbelastung) zu verhindern.

6.1.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Mit Baugrenzen wird definiert, an welcher Stelle auf dem Grundstück Gebäude zulässig sind. Auf diese Weise werden die zusammenhängenden privaten Grünflächen insbesondere in den rückwärtigen Grundstücksteilen von einer Bebauung freigehalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von einzelnen Baufenstern differenziert festgesetzt. Dies ist notwendig, um den Leitgedanken des städtebaulichen Konzeptes mit einer lockeren Bebauung und den prägenden durchgängigen Freibereichen und somit der Möglichkeit der Blickbeziehungen von dem bestehenden Wohngebiet in die Ebene zu garantieren. Die Baufenster gewährleisten einen großzügigen Freibereich in den südlichen Grundstücksflächen.

6.1.5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich stark an den Inhalten des städtebaulichen Konzeptes sowie an den Inhalten des Bebauungsplanes Nr. 707 A. Um die Stärken des städtebaulichen Konzeptes, insbesondere die hohe Durchlässigkeit und Freizügigkeit des Plangebietes in den Rechtsplan zu übertragen, ist es neben der differenzierten Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen notwendig, auch die Standorte der Garagen, überdachten Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen, sofern sie Gebäude sind, festzusetzen. Die vorgenannten Anlagen sind raumwirksam und deshalb nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder der dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Diese sind so angeordnet und dimensioniert, dass eine den üblichen Ansprüchen genügende Flächengröße für solche Nutzungen vorhanden ist. Die Flächen und Baufenster befinden sich bewusst jeweils im Norden der geplanten Grundstückszuschnitte, so dass jeweils im Süden ein größerer privater Freibereich von Bebauung frei bleibt. Damit werden zum einen hochwertige private Freibereiche gewährleistet und zum anderen die städtebaulich wirksamen Lücken zwischen den Gebäuden, deren Durchlässigkeit für die Charakteristik des Baugebiets maßgebend ist, vor einer raumwirksamen baulichen Nutzung geschützt. Eine Ausnahme stellt hier die Anordnung der Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen der beiden Grundstücke im Norden des Plangebiets dar. Um einen geringstmöglichen Eingriff in die vorhandene Böschung in Richtung Muckenstürmer Straße zu erreichen, wurden die Flächen nicht im Norden, sondern zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und teilweise südlich davon festgesetzt.

Gebäude sind gemäß § 2 Abs. 2 LBO BW selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen. Offene Stellplätze sowie Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.1.6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Zahl der Wohneinheiten wird auf maximal 2 pro Gebäude beschränkt. Damit wird nicht nur die bauliche Ausprägung bestimmt, auch hinsichtlich der Dichte und der entsprechenden Einwohner- und Kfz-Anzahl erfolgt auf diese Weise eine Steuerung. Das bestehende Wohngebiet "Hohensachsen West II" (Bebauungsplan 707 A) ist zusammengesetzt aus freistehenden Einfamilienhäusern, Doppel- sowie Reihenhäusern. Die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude wurde hier ebenfalls in weiten Teilen auf maximal 2 beschränkt. Die Planung knüpft so an das bestehende Wohngebiet an und führt diese Konzeption in Richtung Westen (Ortsrand) weiter.

Die Erschließung des geplanten Baugebietes erfolgt durch die Straße "Am Steinbrunnen", die Muckensturmer Straße sowie die geplante Mischverkehrsfläche. Ein Parken in diesen Erschließungsstraßen ist nicht möglich. Bei einer Bebauung mit Mehrfamilienhäusern müsste der Stellplatzbedarf (auch Besucherstellplätze) auf den privaten Flächen abgewickelt werden. Durch die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten kann somit die Verkehrsbelastung und der Stellplatzbedarf niedrig gehalten werden. Zudem wird der Charakter eines Ein- und Zweifamilienhausgebiets bewahrt.

6.1.7. Verkehrsflächen

Der geplante Erschließungsstich mit Wendeanlage ist als Mischverkehrsfläche geplant und wurde entsprechend als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Einen für Kfz befahrbarer Anschluss an die bestehende Straße "Im Schillich" wurde zum einen auf Grund der starken Geländeneigung nicht vorgesehen. Zum anderen wird hierdurch ein möglicher Durchgangsverkehr vermieden, der innerhalb des verkehrsberuhigten Bereiches nicht erwünscht ist.

Die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" im Südosten entspricht dem Bestand sowie der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 707 A.

Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche entspricht dem Randbereich der bestehenden Verkehrsflächen und entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 707 A.

6.1.8. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Im Norden des Geltungsbereiches wurde festgesetzt, dass im Bereich der beiden Grundstücke keine Ein- bzw. Ausfahrten zum einen hin zur Muckensturmer Straße zum anderen zum Kreuzungsbereich der Straße "Am Steinbrunnen/Muckensturmer Straße" zulässig sind. Eine weitere Zufahrt zur Muckensturmer Straße sowie eine

zweite Zufahrt im unmittelbaren Kreuzungsbereich ist somit ausgeschlossen. Dies ist notwendig, um eine reibungs- und gefahrlose Abwicklung des Kreuzungsbereiches gewährleisten zu können, insbesondere im Hinblick auf die Feuerwehrezufahrt ist dies eine wichtige Festsetzung, um die im Notfall ein- und ausfahrenden Feuerwehrfahrzeuge nicht zu behindern und kein erhöhtes Gefahrenpotential entstehen zu lassen.

6.1.9. Maßnahmen zu Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzungen zum Anpflanzen werden in den Grundzügen vom Bebauungsplan 707 A übernommen. So sind je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Baum bzw. Obstbaum und je angefangene 100 m² Grundstücksfläche drei standortgerechte Sträucher zu pflanzen.

Zudem sind mindestens 60 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Abweichend davon können 25 % der zu begrünenden Dachflächen durch Anlagen für die Nutzung regenerativer Energien genutzt werden. Staffelgeschosse dürfen (gemäß § 2 Abs. 6 LBO BW) maximal 75 % der darunterliegenden Geschossfläche aufweisen, um kein Vollgeschoss zu sein. Um hier einen Spielraum für z.B. technische Aufbauten oder Anlagen zuzulassen, wird die mindestens zu begrünende Dachflächen auf 60 % festgesetzt.

So können zum einen die Eingriffe auf den privaten Grundstücken minimiert werden, zum anderen wird so die Durchgrünung des Plangebietes garantiert. Die Dachbegrünung hat des Weiteren positive Effekte für den Regenwasserrückhalt sowie das Kleinklima. Um den Regenwasserabfluss zusätzlich zu minimieren, sind Flächenbefestigungen mit wasserdurchlässigen Materialien mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,4 herzustellen. Davon ausgeschlossen sind Zufahrten und Stellplätze, da diese Flächen in der Regel einem erhöhten Schmutz- und Schadstoffeintrag unterliegen.

6.1.10. Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Immissionen des Straßen- und Schienenverkehrs sowie der Feuerwache - Süd, die von außen auf das Plangebiet einwirken, ermittelt. Gegenüber den Immissionen des Straßen- und Schienenverkehrs sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Im Bebauungsplan werden passive Maßnahmen als Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Dafür werden in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 Abschnitt 5.1 eindeutig gekennzeichnet. Die Schalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Außenwänden, Dach, Rolladenkästen, usw.) schutzbedürftiger Räume sind entsprechend der zu ermittelnden Lärmpegelbereiche zu bemessen und entsprechend der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau), zu errichten.

Hierzu wurden im Bebauungsplan die Lärmpegelbereiche II bis IV festgesetzt.

6.2. Örtliche Bauvorschriften

6.2.1. Dachform

Es sind gemäß des städtebaulichen Konzeptes ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von maximal 10° zulässig. Somit soll ein homogenes Bild der Dachlandschaften am Ortsrand mit einer starken Hangneigung entstehen. Durch diese Festsetzung wird in Verbindung mit den gebäudeweise festgesetzten Gebäudehöhen ermöglicht, dass jede Gebäudereihe die Ausblickssituation in die Ebene nutzen kann.

Zudem ist die Festlegung der Dachform auf Flachdächer und flach geneigte Dächer Voraussetzung für die Festsetzung der Dachbegründung. Diese ermöglicht nicht nur einen gedrosselten Regenwasserabfluss, sondern bietet auch einen neuen Lebensraum für Pflanzen und Tiere und trägt so zum Ausgleich des baulichen Eingriffs bei.

Die Festsetzung flach geneigter Dächer vermeidet weiterhin die Ausbildung hoher Dächer, ggf. mit Dachaufbauten, welche die Aussicht für die dahinter liegenden Gebäude zusätzlich einschränken würde.

6.2.2. Einfriedungen

Einfriedungen (Mauern, Hecken, Zäune, etc.) entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,3 m zulässig. Bei einer Höhe der Einfriedungen von 1,3 m bleibt gewährleistet, dass ein Erwachsener über die Einfriedung hinwegsehen kann, dahinterliegende Gebäude und Grundstücksbegrünungen bleiben sichtbar. Ein „Einmauerungseffekt“ und einen negativen Einfluss auf das Ortsbild wird auf diese Weise vermieden. Dieser könnte vor allem im Bereich des Erschließungsstiches entstehen, da sich entlang der östlichen Seite eine höhere Böschung befindet. Der Weg dient auch als Verbindung des Wohngebietes Hohen-sachsen West II zur Bushaltestelle in der Muckensturmer Straße.

Gleichzeitig erlaubt die Vorschrift aber auch eine klare Umgrenzung der privaten Grundstücke, die insbesondere von Kindern und Haustieren nicht ohne Weiteres überwunden werden kann.

Die zulässigen Höhen von Einfriedungen und Hecken entlang der Nachbargrenzen regelt das Nachbarrechtsgesetz (NRG BW).

6.2.3. Stellplatzverpflichtung

Aus der spezifischen Situation des Plangebietes ist es erforderlich eine Stellplatzverpflichtung von zwei Stellplätzen pro Wohnung mit zwei oder mehr Zimmern festzusetzen. Dies entspricht dem üblichen Bedarf an Parkraum. Die Lage des Wohngebietes lässt keinen besonders niedrigen Motorisierungsgrad der Bewohner erwarten.

Parkmöglichkeiten sind im öffentlichen Straßenraum nur sehr eingeschränkt verfügbar. Entlang der Straße "Am Steinbrunnen" ist auf Grund der Zu- und Abfahrt der

Feuerwehr absolutes Halteverbot. In der geplanten Mischverkehrsfläche können wegen des geringen Querschnitts, des Fahrbahnverlaufs und der Grundstückszufahrten nur wenige Stellplätze eingerichtet werden. Diese sollen dem öffentlichen Bedarf (z.B. Besuchsverkehr) zur Verfügung stehen.

6.2.4. Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Der Abwassersammelkanal in der Straße "Am Steinbrunnen" weist eine volle Auslastung auf. Auf Grund dessen sind Maßnahmen zur Rückhaltung von Regenwasser erforderlich. Neben der festgesetzten Mindestbegrünung der Dachflächen und der wasserdurchlässigen Herstellung von Flächenbefestigungen, ist eine Rückhaltung mittels Zisterne auf den Baugrundstücken von jeweils 1,2 m³ pro 100 m² Grundstücksfläche erforderlich. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist auf Grund der Bodenverhältnisse und der Topografie des Plangebietes nicht möglich. Der Speichernotüberlauf ist auf 0,5 l/s maximaler Regelabfluss gedrosselt, um eine Überlastung des Kanalnetzes zu vermeiden.

7. Umsetzung der Planung

7.1. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen werden vertraglich zwischen der Stadt und dem privaten Investor geregelt.

8. Verzeichnis der Gutachten

- Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung vom 30.07.2012
- Ergänzende artenschutzrechtliche Erhebungen zum Teilbereich Zauneidechsen und Höhenbäume vom 28.11.2013
- Dokumentation der Nistkastenaufhängung vom 23.01.2014
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 22.05.2015
- Schalltechnische Untersuchung vom 01.04.2014
- Geotechnischer Bericht vom 18.04.2012