



BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan
Nr. 504 für den Bereich
"Rittenweier-Nord"

Der Bebauungsplan wurde am 15.12.2004 beschlossen und trat am 05.01.2005 in Kraft.

Inhalt

1	RAHMENBEDINGUNGEN	1
1.1	Anlass und Erfordernis der Planung	1
1.2	Planungsziele	1
1.3	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	1
1.4	Derzeitige Nutzung der Grundstücke und Eigentumsverhältnisse.....	1
1.5	Flächennutzungsplanung.....	2
1.6	Dorfentwicklungskonzept.....	2
1.7	Naturräumliche Situation.....	2
1.8	Gebietserschließung.....	3
2	PLANUNGSKONZEPTION	4
2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	4
2.2	Erschließung/ Infrastruktur.....	4
2.3	Grün- und Freiflächen.....	7
2.4	Gewässer	8
2.5	Umweltverträglichkeitsprüfung.....	9
2.6	Eingriffe in Natur und Landschaft.....	9
2.7	Denkmalschutz	10
2.8	Umsetzung der Planung	10

1 Rahmenbedingungen

1.1 Anlass und Erfordernis der Planung

In der Vergangenheit wurden in Rittenweier-Nord wiederholt bauliche Vorhaben realisiert, die in der Öffentlichkeit zum Teil kontrovers diskutiert wurden. Insbesondere aufgrund der unzureichenden Erschließungssituation (Verkehr und Abwasserbeseitigung) sowie der sensiblen Lage des Geltungsbereichs innerhalb bzw. an der Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Bergstraße-Nord" sowie der Schutzbedürftigkeit der Uferzone des Apfelbachs, in die die Bebauung stellenweise schon erheblich vorgerückt ist, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich.

1.2 Planungsziele

Die Aufstellung des Bebauungsplans Rippenweier Nr. 504 für den Bereich „Rittenweier-Nord“ soll die städtebauliche Entwicklung ordnen, die Erschließung sichern und die noch vorhandenen Grünbereiche aus ökologischen, klimatischen und gestalterischen Gründen vor einer weiteren baulichen Nutzung schützen. Die bestehenden Nutzungen genießen dabei Bestandsschutz.

1.3 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 504 befindet sich im Weinheimer Ortsteil Rippenweier nördlich der Odenwaldstraße und umfasst den Grünzug des Apfelbachs sowie die Bebauung um die Straßen "Am Herrenacker" und "Ritschweierer Weg".

Er hat eine Größe von ca. 3,4 ha.

Der Geltungsbereich ist umschlossen von dem Landschaftsschutzgebiet "Bergstraße Nord". Die Lage des Geltungsbereichs geht eindeutig aus der Planzeichnung hervor. Er beinhaltet die nachfolgenden Flurstücke der Gemarkung Rippenweier:

303/1 (teilweise), 304, 304/1, 305, 306, 306/1, 307, 308, 309, 309/1, 310, 310/1, 310/2, 310/3, 310/4, 310/5, 310/6, 312, 312/2, 312/5 (teilweise), 312/7, 312/8, 312/9, 312/10, 312/11, 312/12, 312/13, 315/2 (teilweise) (Am Herrenacker), 316/6, 316/8 (teilweise), 317 (teilweise) (Ritschweierer Weg), 319/3, 319/6, 320 (Apfelbach) (teilweise).

1.4 Derzeitige Nutzung der Grundstücke und Eigentumsverhältnisse

Während die Uferzone des Apfelbachs sowie die Grundstücke entlang des Ritschweierer Wegs noch überwiegend unbebaut sind, ist die Kernzone des Plangebiets bereits weitestgehend bebaut. Dabei ist das Plangebiet überwiegend durch eine Wohnnutzung geprägt. Auf dem Flurstück 305 befindet sich ein Holzverarbeitender Betrieb, auf dem Flurstück 310 ein landwirtschaftlicher Betrieb und auf dem Flurstück 309 eine gastronomische Nutzung mit überregionalem Einzugsbereich.

Die nicht bebauten Flächen werden derzeit v.a. als Garten- und Grünland genutzt. Nordöstlich des Geltungsbereichs befindet sich ein Laubwald.

Die Grundstücke 308, 315/2 (Am Herrenacker) und 317 (Ritschweierer Weg) befinden sich im Eigentum der Stadt Weinheim. Das Grundstück Flst. 307 gehört der Straßenbauverwaltung des Landes Baden-Württemberg. Die übrigen Grundstücke befinden sich in Privateigentum.

1.5 Flächennutzungsplanung

Bei der Ausarbeitung des Bebauungsplans müssen die übergeordneten Planungen berücksichtigt werden. Wichtigstes Instrument hierbei ist der **Flächennutzungsplan** (FNP), aus dem der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu entwickeln ist.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim aus dem Jahr 1986 stellte den Geltungsbereich als bestehende Mischbaufläche dar, wobei die Grünzone beiderseits des Apfelbachs als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wurde.

Die Entwicklung in den letzten 17 Jahren hat jedoch zu einer deutlich überwiegenderen Wohnnutzung im östlichen Teil des Geltungsbereichs geführt, so dass der neue FNP aus dem Jahr 2004¹ diesen Bereich als Wohnbaufläche darstellt. Der Bereich beiderseits des Ritschweierer Wegs wird jedoch aufgrund seiner gewerblichen und landwirtschaftlichen Prägung bis auf eine Teilbebauung im Norden, die ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt wird, weiterhin als Mischbaufläche dargestellt. Die Grünzone beiderseits des Apfelbachs ist weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine Ausweisung neuer Bauflächen in Rittenweier-Nord sieht der FNP nicht vor, zumal sich das gesamte Gebiet innerhalb des Landschaftsschutzgebietes und eines Regionalen Grünzuges befindet.

Für Rippenweier insgesamt sieht der neue Flächennutzungsplan jedoch 4 ha zusätzliche Wohnbauflächen vor, was eine Neubebauung für 200 – 300 Menschen und somit einen potentiellen Einwohnerzuwachs von 25 % innerhalb der nächsten 15 Jahre ermöglicht. Im Vergleich werden Rippenweier damit deutlich mehr Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet als anderen Odenwaldgemeinden.

1.6 Dorferwicklungs-konzept

Wesentlich restriktiver wurden die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten Rippenweiers noch im Rahmen des Dorferwicklungs-konzeptes aus dem Jahre 1989 gesehen. Jedoch kommt auch hier die Bedeutung des Apfelbachs und seiner Uferbereiche sowie der ortsumgebenden Landschaft insgesamt klar zum Ausdruck:

"Rippenweier gehört zu den Orten im zu schützenden Landschaftsbereich Vorderer Odenwald, die keine weiteren Bauflächen-ausweitungen erhalten sollten.

Die Hauptaufgaben der Dorferwicklung liegen

- im Erhalt und Rückbau der ortsumgebenden Landschaft hin zur extensiven Landwirtschaft mit Streuobstwiesen
- im Erhalt und in der Erneuerung der Altbausubstanz, besonders der alten Bauernhöfe mit ihrem direkten Bezug zur Flur."

Als eines der Hauptprobleme Rippenweiers wird das Vordringen der Wohn- und landwirtschaftlichen Nutzungen in die Talauen der Bäche genannt. Der Apfelbach soll daher mit seinen Uferbereichen erhalten und möglichst noch erweitert werden.

Weitere Bauplätze sollten nur zum Zwecke der Ortsabrundung ausgewiesen werden. Dabei sollen sich Neubaumaßnahmen an der dörflichen Bebauungsstruktur orientieren; vor allem soll die typische offene Bebauung mit viel Grün erhalten werden.

1.7 Naturräumliche Situation

Die Umgebung des Plangebiets ist geprägt von sehr strukturreichen Offenlandbereichen mit hohem bis sehr hohem Erlebniswert. Das Plangebiet selbst ist durch einen hohen Grün- und Freiflächenanteil und eine geringe Bebauungsdichte gekennzeichnet.

¹ Der Flächennutzungsplan liegt dem Regierungspräsidium derzeit zur Genehmigung vor (Stand Oktober 2004)

Ein bedeutendes landschaftsbildprägendes Element ist die Uferzone des Apfelbachs.

Das Tal des Apfelbachs erfüllt zudem die Funktion einer Leitbahn für die talwärts gerichteten Kaltluftströme. Die den Geltungsbereich umgebenden Offenlandbereiche in Hanglage sind in diesem Zusammenhang die Entstehungsgebiete der Kaltluft.² Eine Freihaltung der Talauflage als Kaltluftsammel- und Transportfläche ist daher auch aus klimaökologischer Sicht bedeutsam.

Da der Lauf des Apfelbachs im Bereich Rittenweier nach Aussage des **Gewässerentwicklungsplans** aus dem Jahr 2001 bereits stark geschädigt ist, sind aus Gründen der Landschafts- und Gewässerpflege die folgenden Maßnahmen erforderlich:

- Freihaltung der Gewässeraue von Bebauung
- Ausweisung eines Gewässerrandstreifens
- Entfernen/Umwandlung von gewässerunverträglicher Landnutzung
- Entfernung standortfremder Gehölze
- Pflanzung von naturnaher Ufervegetation
- Aufweitung des Gewässerbett

Durch diese Maßnahmen kann außerdem eine Aufwertung des Ortsbildes sowie eine Verbesserung des Wohnumfeldes erreicht werden.

Untergrundverhältnisse:

Im Plangebiet steht nach Auskunft des Geologischen Landesamtes Granit an, der unterschiedlich stark, auch tiefgründig, grusig verwittert sein kann. Darüber lagern lokal setzungsempfindliche, quartäre Deckschichten. Eine objektbezogene ingenieurgeologische Baugrunduntersuchung und Beratung wird daher empfohlen.

1.8 Gebieterschließung

Der westliche Teil des Plangebietes ist durch den „Ritschweierer Weg“ erschlossen. Im Norden des Plangebietes verläuft der nur etwa 3 m breite Weg „Am Herrenacker“ ohne Wendemöglichkeit, durch den vier Baugrundstücke erschlossen sind.

Zahlreiche Grundstücke im Geltungsbereich grenzen nicht unmittelbar an die öffentlichen Verkehrsflächen an, sondern sind durch private Fahrwege erschlossen. Insbesondere im Osten des Plangebietes ist diese Situation unbefriedigend. Der Ausbauzustand des Fahrweges ist verbesserungswürdig, dies betrifft sowohl die Fahrbahn selbst als auch Aspekte wie die Entwässerung und Beleuchtung. Auch bestehen keine ausreichenden Wendemöglichkeiten entlang des Stichwegs, weder für PKWs noch für LKWs. Eine Befahrung durch ein Müllfahrzeug ist daher bislang nicht möglich, der Hausmüll muss durch die Anwohner an die Odenwaldstraße gebracht werden.

Die Brücke über den Apfelbach, über die die Erschließung führt, ist augenscheinlich sanierungsbedürftig. Ihr Ausbaustandard ist unzureichend (z.B. fehlen Brüstungen), ihre Tragfähigkeit ist in Frage zu stellen.

² vgl. Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan, September 2003, S. 68

2 Planungskonzeption

Der vorliegende Bebauungsplan bildet die Grundlage für einen "einfachen Bebauungsplan" gemäß § 30 Abs. 1 und 3 BauGB, da er nicht alle für einen qualifizierten Bebauungsplan erforderlichen Mindestfestsetzungen enthält.

Da das Hauptziel des Plans eine geordnete städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches ist, werden nur solche Festsetzungen getroffen, die unter stadtplanerischen Gesichtspunkten zur Erreichung dieses Ziels erforderlich sind.

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Auf die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung wird verzichtet, da der Geltungsbereich bereits deutlich durch eine Bebauung vorgeprägt ist. Die bauliche Nutzung innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils beurteilt sich somit nach § 34 BauGB. Demzufolge ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Auch die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen beurteilen sich weiterhin nach § 34 BauGB.

Bisherige Außenbereichsflächen bleiben auch nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Außenbereichsflächen und sind bzgl. ihrer Bebaubarkeit weiterhin auf der Grundlage von § 35 BauGB zu beurteilen. Insbesondere betrifft dies den Freibereich nördlich des Apfelbachs zwischen den Grundstücken Fl. 310/2 und 292 sowie z.T. die rückwärtigen Grundstücksteile entlang der Ränder des Geltungsbereichs. Die genaue Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich ist jeweils aufgrund der konkreten örtlichen Situation im Baugenehmigungsverfahren zu bestimmen.

Im Rahmen der Vorentwurfsplanung wurde in Erwägung gezogen, das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) zu steuern. Hiervon wurde jedoch abgesehen, da die große Bandbreite an unterschiedlichen Grundstücksgrößen mit unterschiedlichen Bebauungsdichten im Bestand die Festsetzung einer einheitlichen GRZ unmöglich machte. Auch war keine sinnvolle Abgrenzung von Teilbereichen mit unterschiedlichen GRZ möglich und grundstücksbezogene Einzelfallregelungen entsprachen nicht dem Ziel einer schlüssigen Gesamtkonzeption.

Im Plangebiet gibt es nur noch wenige unbebaute Grundstücke innerhalb des sich ansonsten hinsichtlich der Bebauungsstruktur homogen darstellenden Gebäudebestandes. So bildet die vorhandene Bebauungsstruktur auch eine hinreichende Beurteilungsgrundlage für die Zulässigkeit künftiger Bauvorhaben. Aus diesem Grund kann auch auf die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung in diesem einfachen Bebauungsplan verzichtet werden, ohne die städtebauliche Ordnung und die Verwirklichung der sonstigen Planungsziele zu gefährden.

2.2 Erschließung/ Infrastruktur

Im Bebauungsplan werden die bestehenden Erschließungsstraßen „Ritschweierer Weg“ und „Am Herrenacker“ als **Verkehrsflächen** festgesetzt. Ein weiterer Ausbau dieser Verkehrsflächen ist jedoch derzeit nicht vorgesehen und nicht erforderlich.

Um die Anbindung aller Grundstücke an die öffentliche Erschließung zu sichern, werden auf den Grundstücken Flst.Nrn. 304, 306, 306/1, 310, 310/5, 310/6, 312, 312/9, 312/10, 312/11 und 312/13 **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** zugunsten der angrenzenden Grundstücke sowie der Träger der Ver- und Entsorgung festgesetzt. Mit der Festsetzung werden die bereits bestehenden privaten Erschließungswege in ihrem Bestand gesichert, wobei die Erschließungssituation im Osten des Geltungsbereichs akut verbesserungsbedürftig ist. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass eine lagegenaue

Übereinstimmung der festgesetzten Rechte mit den bestehenden Fahrwegen nicht gewährleistet werden kann, da die Wege nicht vermessen und somit auch nicht in der amtlichen Katastergrundlage dargestellt sind. Der Verlauf der Wege wurde jedoch soweit aus der Örtlichkeit ersichtlich in die Plangrundlage des Bebauungsplans übertragen. Da die Trassen weiterhin in Privateigentum verbleiben sollen, ein etwaiger Ausbau durch Private stattfinden soll und eine Widmung als öffentliche Verkehrsfläche nicht beabsichtigt ist, besteht kein Anlass, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Vermessung der Trassen vorzunehmen.

Anstelle des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes auf den Grundstücken Flst.Nrn. 304, 312, 312/9, 312/10, 212/11 und 312/13 wäre demnach prinzipiell auch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche als Grundlage für eine spätere fundierte Straßenausbauplanung denkbar gewesen. Diese Alternative wurde im Rahmen der Vorentwurfsplanung einschließlich mehrerer Varianten eingehend untersucht. U.a. wurde auch eine Variante der öffentlichen Erschließung untersucht, die eine Bebauung der Grünzone nördlich des Bachlaufs sowie eine Ausweitung des Geltungsbereichs in östliche und nordöstliche Richtung mit einer weiteren Bebauung innerhalb des Landschaftsschutzgebietes vorsah. Letztere jedoch würde einen nicht unerheblichen Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet bedeuten. Zudem soll wie unter Punkt 2.3 der Begründung dargelegt, die Grünzone nördlich des Apfelbachs langfristig von einer Bebauung freigehalten werden.

Da die Straße als Stichstraße primär der Anbindung der Anlieger an das öffentliche Erschließungsnetz dient und in einer Befragung der Anlieger einheitlich die Beibehaltung der privaten Erschließung gewünscht wurde, wurde im weiteren Planverfahren die private Alternative ausgearbeitet. Sie stellt sowohl für die Anwohner als auch für die Stadt die kostengünstigste und mit dem geringsten Aufwand realisierbare Alternative dar.

Der Bebauungsplan enthält lediglich die Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes in einer Breite bis zu 5,00 m. Der Ausbau des Fahrwegs im Detail ist Gegenstand der Planungsüberlegungen der privaten Grundstückseigentümer. Aus Sicht der Verwaltung sind die folgenden Mindestanforderungen an die zukünftige Erschließung zu stellen, ohne welche die Erschließung nicht als gesichert angesehen werden kann:

Der nördliche Teil der Erschließung, der bereits durchgängig gepflastert bzw. asphaltiert ist, kann unverändert bestehen bleiben, während der südliche Teil der Erschließung, der derzeit nur geschottert ist, durchgängig nach den anerkannten Regeln der Technik mit einer Asphalt- oder Pflasterdecke befestigt werden muss.

Für eine uneingeschränkte Begehbarkeit des Weges ist eine ausreichende Beleuchtung erforderlich.

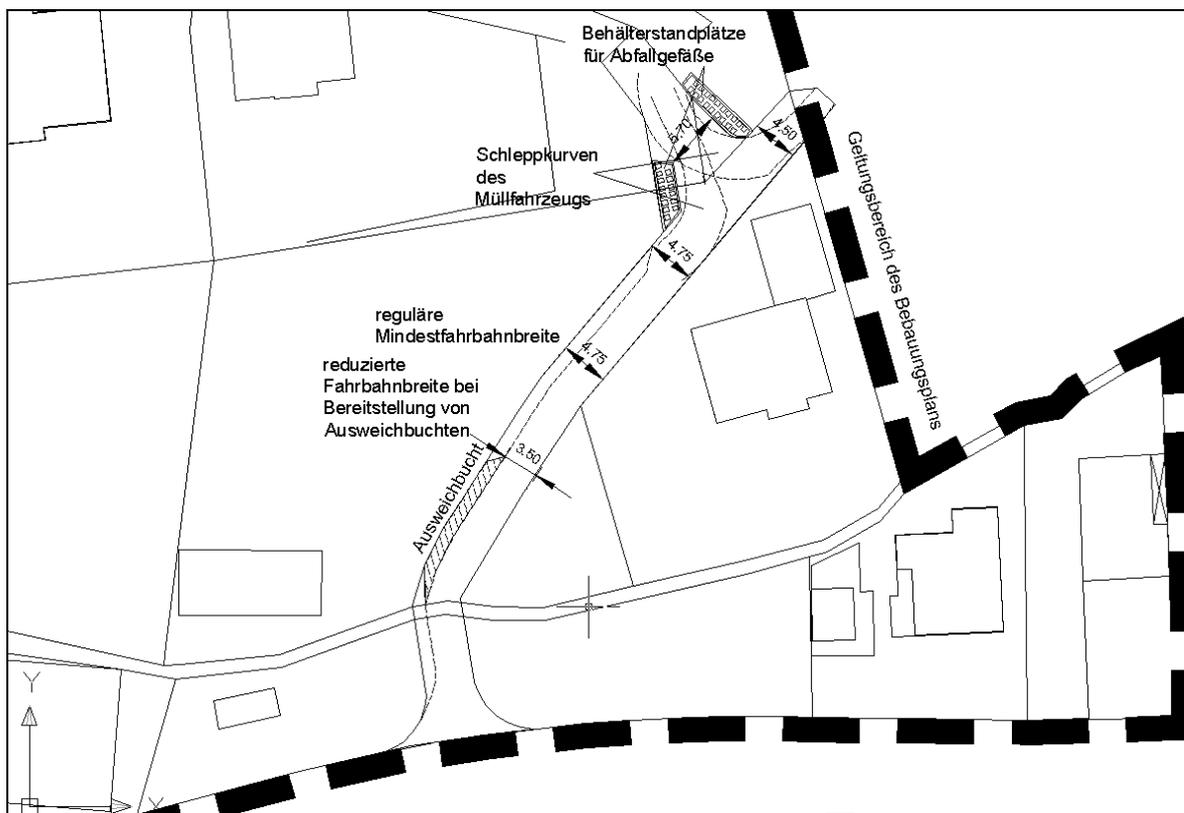
Die Verlegung eines Kanalrohrs innerhalb der Fahrbahn zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist aus Sicht der Verwaltung nicht zwingend erforderlich. Bei Herstellung der Fahrbahn ist lediglich ein ausreichendes Gefälle sicherzustellen, damit das Niederschlagswasser wie bisher in die angrenzenden Grundstücke entwässert werden kann. Alternativ ist die Einleitung des Niederschlagswassers in den Apfelbach möglich. Dazu sollte am westlichen (kurveninneren) Fahrbahnrand ein 2- oder 3-steiniges Rinneband mit einem Kantenstein mit 10 cm Anschlag zur offenen Wasserableitung ausgebildet werden.

Die Entscheidung über die Art der Fahrbahnentwässerung soll im Zuge der konkreten Ausbauplanung gemeinsam mit den beteiligten Grundstückseigentümern getroffen werden. Auch die Verlegung eines Kanals zur Straßenentwässerung innerhalb der Fahrbahn ist damit bis auf weiteres möglich.

Soll die Hausmüllabholung durch die AVR künftig nicht mehr an der Odenwaldstraße erfolgen, ist auf den Grundstücken Fl. 312/9 und 312/13 eine ebenfalls private Wendeanlage herzustellen, die ausreichend dimensioniert ist für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug

(entsprechend den Bauformen der EAE 85/95) und zusätzlich ausreichend Platz zum Abstellen der Abfallbehälter bietet.

Damit würde zum einen den Anwohnern der Transport der Abfallbehälter erleichtert, zum anderen die Odenwaldstraße an den Abholtagen von den Behältern und dem Sammelfahrzeug freigehalten werden. Damit das Abfallsammelfahrzeug zu der Wendeanlage gelangen kann, muss sichergestellt werden, dass die Straße durchgängig eine Mindestbreite von 4,75 m (alternativ reicht eine Breite von 3,50 m aus, sofern ausreichende Ausweibuchten vorgesehen werden) sowie eine lichte Durchfahrtshöhe von 4,00 m aufweist, im Bereich der Wendeanlage 5,20 m. Die Straße einschließlich der Brücke über den Apfelbach muss für die zulässigen Achslasten des Fahrzeugs (zul. Gesamtgewicht 26 t) ausreichend tragfähig sein und seitlich durch entsprechende Geländer gesichert werden. Dies ist ggf. gegenüber dem Abfallentsorgungsbetrieb nachzuweisen, die Brücke ist ggf. entsprechend zu sanieren.



Prinzipskizze: Ausbau des Fahrwegs mit Wendeanlage

In der Alternativendiskussion wurde auch die Möglichkeit einer Wendeanlage auf dem Grundstück Fl. 312/8 (am Ende der Stichstraße) geprüft. Diese Variante ist jedoch zu flächenintensiv und technisch zu aufwendig, da es sich hier um ein Hanggrundstück handelt. Der Hang müsste entsprechend gegen ein Abrutschen gesichert werden. Der hohe Aufwand steht in einem Missverhältnis zu den wenigen an die Erschließung angebotenen Wohneinheiten. Dieser Erschließungsansatz in Form einer öffentlichen Erschließung wurde daher im Rahmen der Vorentwurfsplanung bald wieder verworfen. Ungeachtet dessen kann der Ausbau einer Wendeanlage in Privatinitiative erfolgen, wenn hierüber Einigung zwischen den Betroffenen erzielt werden kann.

Die Abwicklung der gesamten Baumaßnahme sowie die Unterhaltung der Erschließung liegen ebenso wie die Verkehrssicherungspflicht wie bisher in der Verantwortung der Privaten. Dementsprechend werden auch die Kosten der Erschließung vollständig durch die privaten Nutzer getragen.

Etwa in der Mitte des Plangebietes verläuft in Nord-Süd-Richtung eine private Abwassersammelleitung, für die ein Leitungsrecht festgesetzt wird, da sie sich über mehrere private Grundstücke erstreckt und dort bisweilen nur unzureichend rechtlich gesichert ist. Auch ist die genaue Lage der Leitung nicht bekannt. Sie konnte jedoch anhand einer Ortsbegehung, Befragungen der Anwohner sowie einer Kamerabefahrung des öffentlichen Kanals annähernd ermittelt werden.

Die Leitung dient der Entwässerung der Grundstücke 312, 312/7, 312/10 und 312/11. Geplant ist außerdem der Anschluss des Flurstücks Nr. 312/8.

Sie verläuft über die Grundstücke Fl. 312/7, 312/11, 312/12, Apfelbach (Unterquerung) und 305 und schließt ca. 10 m unterhalb des Schachtes Nr. 78860018 an den Hauptsammler DN 600 in der Odenwaldstraße an.

Da Grund zu der Annahme besteht, dass sich die Leitung nah an der Grenze ihrer Leistungsfähigkeit befindet, ist bei geplanten Neu- oder Erweiterungsbauten (z.B. auf Fl. 312/8) das Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln, zwischenzuspeichern und gedrosselt der privaten Sammelleitung zuzuführen bzw. auf dem eigenen Grundstück über belebte Bodenschichten breitflächig zu versickern. Diese Auflage wird Bestandteil der Entwässerungsgenehmigung.

Im Zuge künftiger Baugenehmigungsverfahren wird außerdem vor einem Anschluss an die bestehende Leitung durch den Bauherren der Nachweis zu erbringen sein, dass die Leitung ausreichend leistungsfähig sowie in einem einwandfreien Zustand ist. Erforderlichenfalls ist ein neuer Kanal zu verlegen.

Sowohl für die bestehende Leitung als auch für eventuell neu zu verlegende Leitungen gilt, dass für deren Herstellung, Betrieb, Unterhaltung und Instandsetzung die private Eigentümergemeinschaft selbst verantwortlich ist und haftet. Dies gilt auch für Schäden auf Grund mangelhafter Unterhaltung der Leitung und / oder Überlastung durch die Leitungskapazität übersteigende Anschlusswerte.

Im Geltungsbereich befinden sich außerdem zahlreiche Versorgungsleitungen der Stadtwerke Weinheim sowie Telekommunikationslinien, die teilweise oberirdisch verlaufen. Im Rahmen von etwaigen Straßenbaumaßnahmen ist daher im Hinblick auf das Ortsbild sowie eine verminderte Störanfälligkeit der Leitungen eine sukzessive Verlagerung der Leitungen unter die Erde anzustreben.

2.3 Grün- und Freiflächen

Eines der Hauptprobleme im Ortsteil Rippenweier ist wie bereits angesprochen das Vordringen der Wohnbebauung in die Talauen der Bäche.

Neben talraumspezifischen ökologischen Funktionen wie dem Kaltlufttransport erfüllen sie auch wichtige ortsgestalterische Funktionen. So sind die Talauen an den Übergangsbereichen zwischen Siedlungsgebieten und freier Landschaft und bis in die bebauten Bereiche hinein als zentrale orts- und landschaftsbildprägende Elemente anzusehen, die jedoch durch zunehmende Zersiedelungstendenzen immer weiter zurückgedrängt werden. Ihrem Erhalt kommt daher eine hohe Bedeutung zu. Auch der Landschaftsplan aus dem Jahr 2003 nennt die Sicherung und naturnahe Entwicklung der Odenwaldbäche insgesamt einschließlich ihrer Uferzonen und Auenbereiche als eines der zentralen Ziele in seinem Entwicklungs- und Maßnahmenkonzept.³

Zum Schutz der Freiflächen entlang des Apfelbachs vor weiterer Bebauung werden die Talzone nördlich des Apfelbachs sowie die Grundstücke Fl. 306 (teilweise), 307 und 308 südlich des Apfelbachs daher als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Haus-

³ vgl. Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan, September 2003, S. 153

gärten und kleinteilige landwirtschaftliche Nutzungen" festgesetzt. Dies dient einer funktionellen und visuellen Fortführung des östlich angrenzenden Landschaftsschutzgebietes und trägt zu einer dauerhaften Verzahnung der bebauten Bereiche mit der offenen Landschaft bei. Die Ausübung aller bestehenden Nutzungen ist im Rahmen der getroffenen Zweckbestimmung auch weiterhin möglich.

Durch die Festsetzung der privaten Grünflächen wird im wesentlichen die Bestandssituation bestätigt, es werden von ihr jedoch auch drei vorhandene größere Baukörper überlagert: eine Garage auf Fl. 310/6, einen Schuppen auf Fl. 312/13 und das jüngst genehmigte Vorhaben auf Fl. 312/2. Alle drei Vorhaben wurden bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans auf anderer Rechtsgrundlage genehmigt und genießen daher Bestandsschutz. Der Bebauungsplan bietet nunmehr jedoch ein effektives Instrumentarium, um ein weiteres Vordringen der Bebauung in die Talzone zu verhindern. Durch die Überlagerung der Festsetzung mit den vorhandenen Gebäuden soll deutlich gemacht werden, dass die langfristige stadt- und landschaftsplanerische Zielsetzung in einer vollständigen Freihaltung des Grünbereichs von großvolumigen Baukörpern besteht.

Die Zulässigkeit sonstiger Bauvorhaben bewegt sich im Rahmen der innerhalb privater Grünflächen üblicherweise zulässigen Nutzungen. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan fest, dass die Herstellung von Erschließungsanlagen innerhalb der privaten Grünflächen ausnahmsweise zulässig ist, sofern diese nur einen untergeordneten Teil der Fläche einnehmen und die Zweckbestimmung der Fläche gewahrt bleibt. Diese Festsetzung wurde mit Blick auf den vorgesehenen Ausbau einer Wendeanlage auf den Flurstücken 312/9 und 312/13 getroffen (vgl. Punkt 2.2). Da zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bekannt ist, in welcher Form ein Ausbau in Privatinitiative stattfinden wird, wurde von einer zeichnerischen Festsetzung der Erschließungsflächen im Bebauungsplan abgesehen und statt dessen diese textliche Festsetzung getroffen.

Die Grundstücke zwischen Apfelbach und Odenwaldstraße Fl. 303/1, 304, 304/1, 305 und 306 (teilweise) werden nicht als private Grünflächen festgesetzt. Diese Grundstücke sind zum überwiegenden Teil bereits bebaut. Auf den beiden bislang noch nicht bebauten Grundstücken richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben wie bisher nach § 34 BauGB, wobei das Fl. 304 aufgrund des von einer Bebauung freizuhaltenden 5 m breiten Schutzstreifens südlich des Apfelbachs für eine zweckmäßige Bebauung zu schmal ist.

Das Grundstück Fl. 306, das derzeit als Lagerplatz genutzt wird, wird im Westen als private Grünfläche festgesetzt. Im Osten verbleibt abzüglich des 5-m-Streifens am Apfelbach und des entlang der östlichen Grundstücksgrenze festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts eine Fläche von rund 300 m², die von Festsetzungen frei ist. Innerhalb dieser Fläche ist auch nach Inkrafttreten des Bebauungsplans weiterhin eine Bebauung nach § 34 BauGB zulässig.

Es wird also kein neues Baurecht geschaffen, vielmehr bleibt die bisherige Rechtslage unverändert bestehen. Daher ist auch das Verhältnis zu dem unmittelbar benachbarten Gewerbebetrieb sowie die damit verbundenen möglichen Beeinträchtigungen einer künftigen Bebauung durch die im Betrieb entstehenden Lärmemissionen weiterhin auf der Grundlage von § 34 BauGB zu beurteilen, ebenso wie das Verhältnis zu der Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite und die von der Odenwaldstraße ausgehenden Lärmemissionen.

2.4 Gewässer

Als Wasserfläche wird der Apfelbach auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 16 festgesetzt.

Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft außerdem ein namenloser Quellbach, der in den Apfelbach mündet und bislang nicht in der Katastergrundlage erfasst ist. Von diesem Bachlauf wurde erst im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung Kenntnis erlangt, so dass er erst mit Erstellung der Entwurfsplanung berücksichtigt werden konnte. Da die exakte Lage nicht bekannt ist und der Wasserlauf zudem sehr schmal ist, wurde auf eine Festsetzung als Wasserfläche verzichtet.

Nördlich des Apfelbachs wird ein Gewässerrandstreifen auf der Grundlage von § 68 b Wassergesetz nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen, der im Außenbereich kraft Gesetzes in einer Breite von 10 m unabhängig von bauplanungsrechtlichen Festsetzungen einzuhalten ist. Innerhalb dieses Gewässerrandstreifens ist danach die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen verboten, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind. Ferner ist der Umbruch von Grünland sowie der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen innerhalb des Schutzstreifens verboten. Bäume und Sträucher außerhalb von Wald sind zu erhalten. Im Übrigen sind die Bestimmungen des Wassergesetzes zu beachten. Das innerhalb des Randstreifens befindliche Gebäude genießt Bestandsschutz.

2.5 Umweltverträglichkeitsprüfung

Der einfache Bebauungsplan "Rittenweier-Nord" trifft lediglich punktuelle Festsetzungen, um die städtebauliche Ordnung innerhalb eines bestehenden Bebauungszusammenhangs zu sichern; bisherige planungsrechtlich nicht bebaubare Flächen werden durch ihn nicht einer Bebauung zugeführt. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist daher nicht erforderlich. Diese ist gemäß Anlage 1 zum UVP-G, Nr. 18.7 nur für solche Städtebauprojekte durchzuführen, für die im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, und auch nur sofern sie eine bestimmte Größe überschreiten.

2.6 Eingriffe in Natur und Landschaft

Da der Bebauungsplan ausschließlich Festsetzungen im Rahmen der bereits bestehenden Bebauungsmöglichkeiten trifft und keine neuen Baumöglichkeiten schafft, ist gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB für künftige Bauvorhaben kein Ausgleich erforderlich. Dem entsprechend werden keine Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Dies gilt sowohl für die Baugrundstücke selbst als auch für die zur Erschließung der Grundstücke erforderlichen Verkehrsflächen.

Wenngleich sie also nicht als Ausgleichsflächen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum vorliegenden Bebauungsplan benötigt werden, werden in den noch unbebauten Bereichen beiderseits des Apfelbaches Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in einer Breite von 5,00 m festgesetzt.

Die Festsetzung dient der Freihaltung der Gewässerrandzone, dem dauerhaften Erhalt der Ufervegetation sowie der Sicherung künftiger ökologischer Entwicklungsmöglichkeiten des Bachlaufs und dem Gewässer- und Hochwasserschutz in Anlehnung an die Aussagen des Gewässerentwicklungsplans. Sie verfolgt damit die gleichen Zielsetzungen wie der bereits nach § 68 b Landeswassergesetz nördlich des Apfelbachs einzuhalten Gewässerrandstreifen, schützt den Bachlauf jedoch auch in den Bereichen, in denen kein Gewässerrandstreifen kraft Gesetzes einzuhalten ist und ohne die Festsetzung Eingriffe in die Uferzone nicht verhindert werden könnten.

Denkbar ist eine spätere Umsetzung von Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen im Rahmen des Gewässerentwicklungsplans oder auch im Rahmen eines Ökokontos als

Ausgleich für zukünftige Eingriffe an anderer Stelle im Stadtgebiet, vorzugsweise für andere Maßnahmen im Ortsteil Rippenweier.

Im Nordosten sowie entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches und des Apfelbachs sind in der Biotopkartierung der Unteren Naturschutzbehörde geschützte Biotope im Sinne von § 24 a Landesnaturschutzgesetz erfasst. Ihre Abgrenzungen wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Auf denjenigen Flächen, auf denen eine Bebauung nicht bereits aufgrund sonstiger Festsetzungen des Bebauungsplans unzulässig ist, wird eine Inanspruchnahme der Biotope durch den Bebauungsplan nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Sie bedarf jedoch der Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde, die auch die für den Eingriff erforderlichen Kompensationsmaßnahmen bestimmt.

Seit Beginn des Aufstellungsverfahrens wurden die kartierten Biotope teilweise beseitigt. Es ist jedoch nicht möglich, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine stets aktuelle Darstellung der faktisch vorhandenen Biotope zu gewährleisten. Für die nachrichtliche Übernahme kann letztlich nur auf den vorhandenen Datenbestand der Biotopkartierung zurückgegriffen werden. Für die Beurteilung des Schutzstatus nach § 24 a NatSchG ist das faktisch vorhandene Biotop maßgeblich.

2.7 Denkmalschutz

Das Gasthaus "Zum Jöste Andres", Ritschweierer Weg 12, gilt als landschaftstypisch und steht daher unter Denkmalschutz. Es wird im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

Hinweise auf archäologische Denkmäler im Geltungsbereich liegen nicht vor. Sollten jedoch bei der Durchführung von Erdarbeiten archäologische Funde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt zu melden.

2.8 Umsetzung der Planung

Die Durchführung eines Umlegungsverfahrens im Sinne der §§ 45 ff. BauGB ist zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich. Die wenigen noch vorhandenen Baulücken sind ohne eine Umlegung bebaubar, die Herstellung neuer öffentlicher Erschließungsstraßen ist nicht vorgesehen.

Die für die privaten Erschließungsmaßnahmen anfallenden Kosten sind durch die Anlieger zu tragen. Für die Stadt entstehen demnach im Zuge der Umsetzung der Planung keine Kosten.