

BEGRÜNDUNG

**zum Bebauungsplan Nr. 0/94-62-c
mit örtlichen Bauvorschriften für den Bereich
„Zwischen Dresdener Straße, Sudetenstraße
und Hammerweg“**

Stand 30.01.2013

Inhalt

1. RAHMENBEDINGUNGEN	1
1.1. Anlass und Erfordernis der Planung	1
1.2. Ziele und Zwecke der Planung	3
1.3. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
1.4. Übergeordnete Planungen/ sonstige relevante Planungen	5
1.5. Bestandsbeschreibung	5
1.6. Verfahren	6
2. PLANUNGSKONZEPTION UND AUSWIRKUNGEN	7
2.1. Grundzüge der Planung	7
2.2. Städtebauliches Konzept	8
2.3. Verkehrliche Erschließung	8
2.4. Grün- und Freiflächen	8
2.5. Ver- und Entsorgung	9
3. UMWELTBELANGE	9
3.1. Artenschutz	9
3.2. Immissionsschutz	9
4. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	10
4.1. Art der baulichen Nutzung	10
4.2. Maß der baulichen Nutzung	11
4.2.1. Grundflächenzahl	11
4.2.2. Geschoßflächenzahl	12
4.2.3. Absolute Grundfläche für Nebenanlagen	12
4.2.4. Höhe der baulichen Anlagen	12
4.3. Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen	13
4.4. Abstandsflächen	13
4.5. Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude	14
4.6. Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)	14
4.7. Hausform (§ 22 Abs. 2 BauNVO)	14
4.8. Stellplätze und Garagen	14
4.9. Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz	15
4.10. Grünordnerische Festsetzungen - Oberflächenbefestigung	15
4.11. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes	15
5. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN	17
5.1. Dachform und -neigung	17
5.2. Einfriedungen	17
5.3. Stellplatzverpflichtung	17
5.4. Antennen und Freileitungen	18
6. UMSETZUNG DER PLANUNG	18
6.1. Ablagerungen oder Bodenverunreinigungen	18
6.2. Bodenordnung	18
6.3. Städtebauliche Daten	19

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 094 für den Bereich „Waid“	1
Abbildung 2:	Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 094 für den Bereich „Waid“	2
Abbildung 3:	Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0/94-62-c	4
Abbildung 4:	Schrägluftbild (2012) mit Plangebiet	4
Abbildung 5:	Berichtigung des Flächennutzungsplans	5

1. Rahmenbedingungen

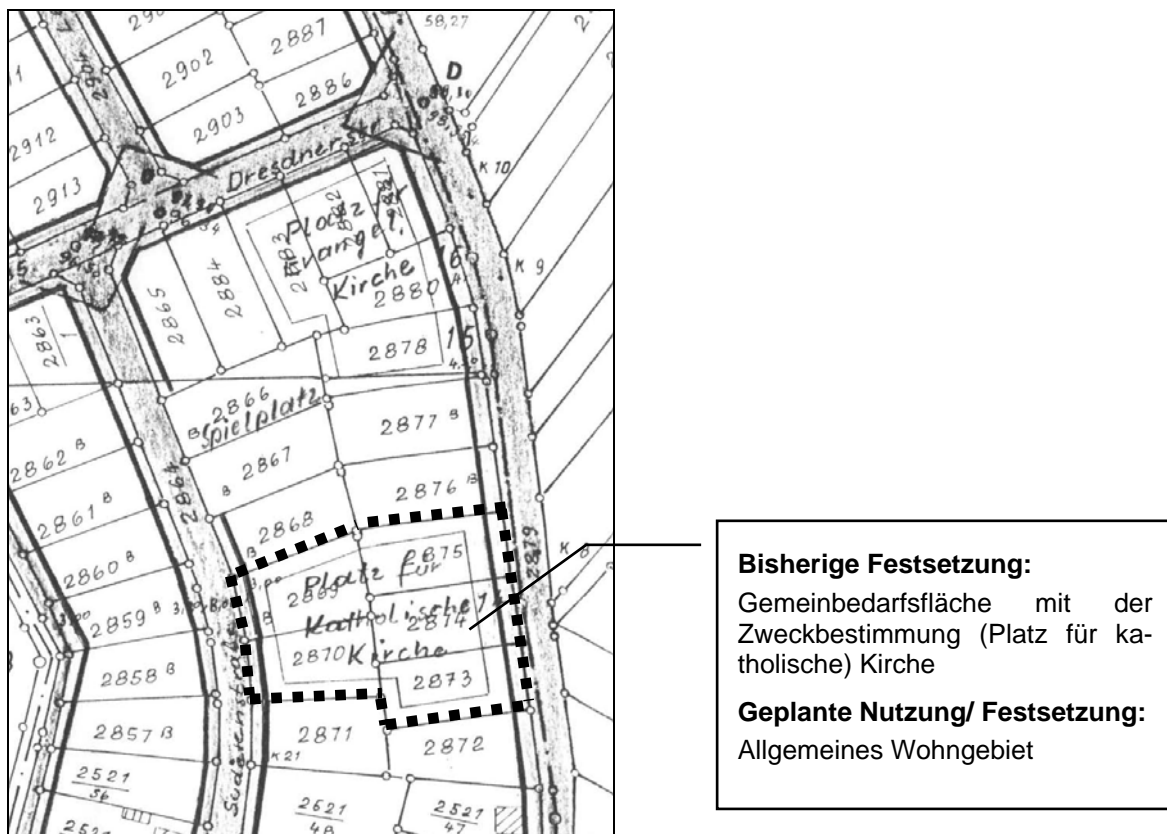
1.1. Anlass und Erfordernis der Planung

Der katholische Stiftungsfonds St. Marien ist Eigentümerin der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 13108, 13108/1 und 13108/2. Auf dem Flurstück 13108 am Hammerweg befindet sich die katholische Begegnungsstätte St. Michael. Auf dem benachbarten Flurstück 13108/1 steht die zur Begegnungsstätte gehörige Hausmeisterwohnung. Das Flurstück 13108/2 an der Sudetenstraße ist unbebaut.

Aufgrund der demografischen Entwicklung und der Umstrukturierungen in der Katholischen Pfarrgemeinde Sankt Marien wird die Begegnungsstätte St. Michael zukünftig nicht mehr für kirchliche Zwecke benötigt. Der katholische Stiftungsfonds St. Marien ist daher mit dem Wunsch an die Verwaltung herangetreten, diese drei Flurstücke für eine wohnbauliche Nutzung zu vermarkten.

Der Bebauungsplan Nr. 094 für den Ortsteil "Waid" wurde von der Gemeinde Leutershausen aufgrund von § 10 i. V. m. § 2 Abs. 7 BBauGB erlassen und am 19. Juli 1962 vom Landkreis Mannheim genehmigt. Ergänzend wurden durch den Beschluss des Gemeinderates Leutershausen vom 4. Mai 1965 schriftliche Festsetzungen für das Plangebiet erlassen. Der Bebauungsplan Nr. 094 setzt entsprechend für die Grundstücke des katholischen Stiftungsfonds St. Marien eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung (katholische) Kirche fest (vgl. Abbildung 1). Eine Wohnnutzung ist dort bauplanungsrechtlich derzeit nicht zulässig.

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 094 für den Bereich „Waid“

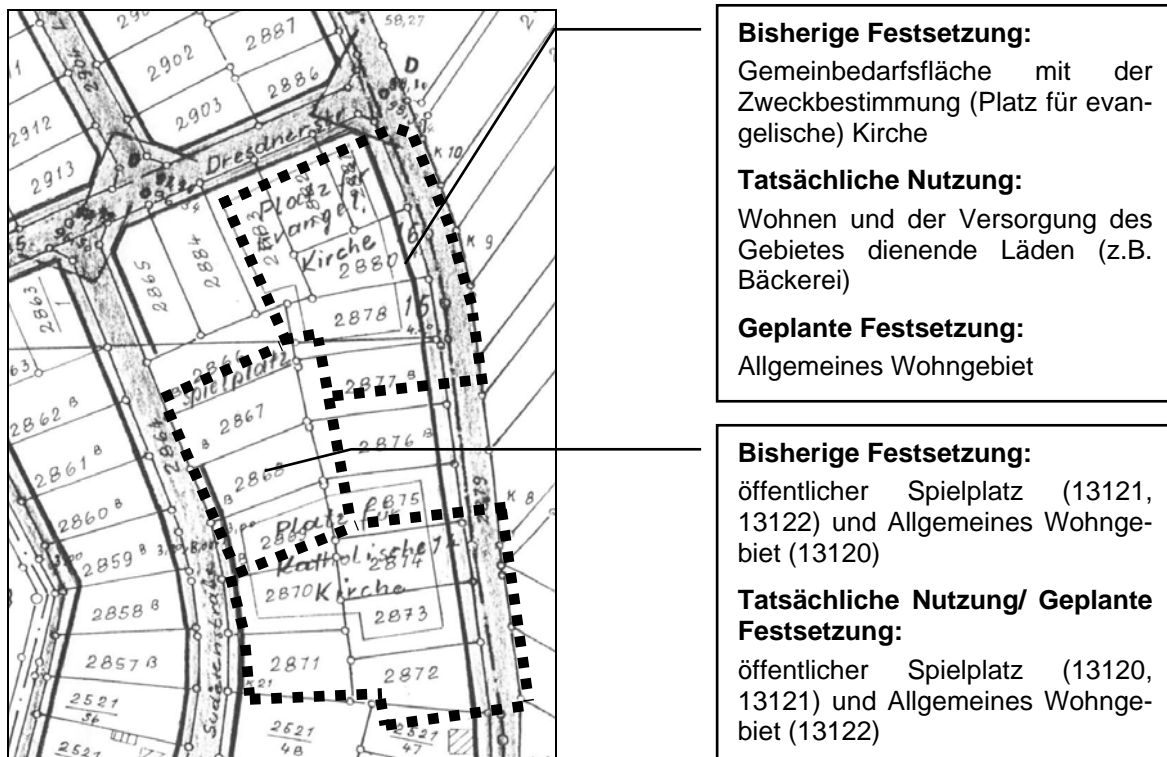


Quelle: Amt für Stadtentwicklung, Ohne Maßstab, Eigene Hervorhebung

Des weiteren wurde festgestellt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 094 zur Art der baulichen Nutzung für einzelne Grundstücke nicht dem heutigen Bestand entsprechen. Dies betrifft erstens den öffentlichen Spielplatz: Im Bebauungsplan Nr. 094 ist der Spielplatz auf den Flurstücken 13121 und 13222 (ehemals Nr. 2866 und 2867) festgesetzt. Auf dem Flurstück 13122 befindet sich jedoch ein Wohngebäude (Sudetenstraße 16). Tatsächlich befindet sich der Spielplatz auf den städtischen Flurstücken Nummer 13120 und 13121 (ehemals Nrn. 2867 und 2868).

Zweitens sind die Flurstücke mit den Nummern 13102, 13103 und 13104 (ehemals Nrn. 2878, 2880, 2881, 2882 und 2883) als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung evangelische Kirche festgesetzt (vgl. Abbildung 2). Dort befinden sich inzwischen zwei Einfamilienhäuser und ein Mehrfamilienwohnhaus.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 094 für den Bereich „Waid“



Da das ursprüngliche städtebauliche Ziel für die Grundstücke des Stiftungsfonds nicht mehr weiter verfolgt wird und durch das Ziel des neuen Bebauungsplans Nr. 0/94-62-c, auf diesen Flächen eine Wohnnutzung zu ermöglichen, ersetzt wird, ist es sinnvoll und folgerichtig, den bisherigen Bebauungsplan innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 0/94-62-c durch förmlichen Beschluss zu ersetzen und aufzuheben. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan Nr. 094 im Fall der vollständigen oder teilweisen Unwirksamkeit der Festsetzungen des neuen Bebauungsplans Nr. 0/94-62-c seine Rechtsgültigkeit innerhalb von dessen Geltungsbereich nicht wieder erlangen würde, sondern stattdessen in diesem Fall eine Beurteilung von Bauvorhaben auf Grundlage von § 34 BauGB erfolgen müsste. Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 0/94-62-c gilt der Bebauungsplan Nr. 094 unverändert weiter.

1.2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt die Stadt Weinheim das Ziel, eine Wohnnutzung auf den bisher für Gemeinbedarfszwecke vorgesehenen, jedoch nicht mehr für diese Zwecke benötigten Flächen zu ermöglichen. Durch die Nutzbarmachung dieses bislang ungenutzten Innenentwicklungspotenzials soll dem planerischen Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen werden. Dies ist wie im vorangehenden Kapitel erläutert nur unter Aufstellung eines neuen Bebauungsplans möglich. Des Weiteren soll der bestehende öffentliche Spielplatz am tatsächlichen Standort planungsrechtlich gesichert werden.

Gleichzeitig nimmt die Planung die bestehenden bzw. im Bebauungsplan Nr. 094 bereits festgesetzten Baufluchten und die Maßstäblichkeit der bereits entstandenen umgebenden Gebäude auf und sichert diese soweit erforderlich. Damit soll abschließend der Rahmen für das zulässige Maß der baulichen Nutzung festgesetzt und so die städtebauliche Struktur im Plangebiet gesichert werden. Die Festsetzungen des alten Bebauungsplans Nr. 094 wurden im Wesentlichen übernommen, soweit dies städtebaulich sinnvoll und vertretbar war.

Hinsichtlich der einzelnen Nutzungen soll ebenfalls die bestehende Struktur erhalten bzw. weiterentwickelt werden. Das bedeutet ein Allgemeines Wohngebiet, in dem ergänzende Nutzung gewerblicher oder sonstiger Art ebenfalls vorkommen können, sofern sie mit den Wohnnutzungen verträglich sind.

1.3. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Waid (Stadtteil Weststadt) und wird

- im Westen durch die Sudetenstraße (Flurstück Nr. 13099),
- im Norden durch die Dresdener Straße (Flurstück Nr. 13087)
- im Osten durch den Hammerweg (Flurstück Nr. 13550) sowie
- im Süden durch die nördliche Grundstücksgrenze der Flurstücke mit den Nummern 13111/2, 13111/1 und 13116 begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 1,1 ha und umfasst die Flurstücke mit den Nummern 13108, 13108/1 und 13108/2 (alle drei Kath. Stiftungsfonds St. Marien), 13100, 13100/1, 13101, 13102, 13103, 13104, 13105, 13106, 13110, 13117,

13122 sowie die städtischen Flurstücke 13120 und 13121 (beide Spielplatz). Die genaue Abgrenzung ist der Abbildung 3 zu entnehmen.

Abbildung 3: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0/94-62-c



Quelle: Amt für Stadtentwicklung, Ohne Maßstab

Abbildung 4: Schrägluftbild (2012) mit Plangebiet



Quelle: Google Maps, Ohne Maßstab, Eigene Hervorhebung

1.4. Übergeordnete Planungen/ sonstige relevante Planungen

Das Plangebiet liegt entsprechend den Darstellungen des Regionalplans Unterer Neckar 1994 innerhalb einer Siedlungsfläche Wohnen. Die angestrebte Entwicklung entspricht insofern den Vorgaben der Regionalplanung.

Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan (FNP) als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit hinsichtlich der geplanten Wohnnutzung aus dem FNP entwickelt.

Der im FNP zusätzlich dargestellte Standort für eine "kirchlichen Zwecken dienende Anlage/ Einrichtung" kann mangels Bedarf entfallen. Der FNP soll diesbezüglich im Wege der Berichtigung nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens angepasst werden (vgl. Abbildung 5).

Abbildung 5: Berichtigung des Flächennutzungsplans



*Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan -
bisherige Darstellung (o.M.)*



*Darstellung im Flächennutzungsplan nach Durchfüh-
rung der Berichtigung im Anschluss an das Inkrafttreten
des Bebauungsplanes (o.M.)*

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 094 für den Bereich "Waid" setzt die unter Kapitel 1.1 beschriebenen, nicht mit den Zielen und Zwecken der aktuellen Planung zu vereinbarenden Arten der baulichen und sonstigen Nutzungen fest und wird aus diesem Grund innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 094-62-c mit dessen Satzungsbeschluss ersetzt und aufgehoben.

1.5. Bestandsbeschreibung

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich überwiegend im Eigentum verschiedener Privatpersonen. Die Grundstücke 13108, 13108/1 und 13108/2 stehen im Eigentum des katholische Stiftungsfonds St. Marien. Die Flurstücke 13120 und 13121 gehören der Stadt Weinheim. Auf diesen Grundstücken befindet sich ein öffentlicher Kinderspielplatz.

Östlich grenzt das Plangebiet an intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Südosten verläuft zudem in ca. 150 bis 200 m Entfernung die Bahnstrecke Frankfurt - Weinheim - Heidelberg. Im Westen liegt ca. 1 km entfernt die Autobahn A5.

Mit dem Waidsee und dem Miramar-Freizeitbad finden sich ca. 600 bis 700 m nordwestlich zwei wichtige Freizeiteinrichtungen. Südlich des Plangebietes liegt am Hammerweg 7 der städtische Kindergarten "Waid".

Südlich, westlich und nördlich vom Plangebiet befinden sich bebaute Bereiche des Ortsteils Waid, die im Bauungsplan Nr. 094 als Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen sind. Das Plangebiet selbst ist mit Ausnahme des Flurstücks Nr. 13108/2 und des Kinderspielplatzes an der Sudetenstraße vollständig bebaut.

Mit Ausnahme der aufgegebenen kirchlichen Begegnungsstätte und des Mehrfamilienhauses am Hammerweg bestimmen überwiegend ein- und zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser das städtebauliche Bild des Plangebietes bzw. der Umgebung. Im Wohn- und Geschäftshaus auf dem Flurstück Nr. 13103 (Hammerweg 2/1 und 2/2) ist eine Bäckerei/Cafe angesiedelt.

Auf dem Flurstück Nr. 13117 (Sudetenstraße 10) befindet sich eine Schreinerei. Der seit 1962 rechtskräftige Bauungsplan Nr. 094 "Waid", weist für dieses und die benachbarten Grundstücke als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet bzw. eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirche aus. Die kirchliche Nutzung ist dabei als genauso lärmempfindlich wie eine Wohnnutzung zu werten.

1.6. Verfahren

Die Aufstellung des Bauungsplanes Nr. 0/94-62-c für den Bereich „Zwischen Dresdener Straße, Sudetenstraße und Hammerweg“ soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Voraussetzung ist, dass

- ein Bauungsplan der Innenentwicklung vorliegt,
- durch die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO die in § 13a Abs. 1 S. 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.

Bauungspläne der Innenentwicklung sind gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB unter anderem solche Pläne, die der Nachverdichtung von baulich genutzten Flächen und sonstigen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Hier soll der bereits geplante und bebaubare Bereich durch Änderung der baulichen Nutzung einer Wohnbebauung zugeführt werden. Es handelt sich folglich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist rund 1,1 ha groß. Es werden keine anderen Bebauungspläne in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt. Selbst bei einer vollständigen Versiegelung bliebe die zulässige Grundfläche unter dem Schwellenwert von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

UVP-pflichtige Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG bzw. Landesrecht werden durch die Änderung nicht begründet. Der Schwellenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche für städtebauliche Vorhaben wird unterschritten (Nr. 18.8. i.V. m. Nr. 18.7.2 Anlage 1 zum UVPG).

Das nächste europäische Schutzgebiet, ein Teilbereich des großräumigen FFH-Gebiets Nr. 6417-341 „Weschnitz, Bergstraße und Odenwald bei Weinheim“, befindet sich ca. 3,5 km nördlich bzw. nordöstlich des Plangebiets. Dieser Bereich ist nahezu deckungsgleich mit dem Vogelschutzgebiet Nr. 6418-401 „Wachenberg bei Weinheim“.

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Es grenzt im Süden, Westen und Norden an bereits baulich genutzte Flächen. Östlich schließen sich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Aufgrund der Entfernung sowie den umgebenden Nutzungen bestehen derzeit keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die Planung die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck des FFH-Gebietes oder des Vogelschutzgebietes beeinträchtigt werden könnten.

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB liegen vor. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 3 BauGB wird dabei auf folgende Verfahrensschritte und Bestandteile 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.

Außerdem ist ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich, da die festgesetzte Grundfläche 20.000 m² nicht überschreitet.

Dessen ungeachtet sind die Umweltbelange in der Planung zu ermitteln und zu berücksichtigen sowie Aussagen über die Umweltwirkungen der Planung zu treffen. Eine artenschutzrechtliche Einschätzung sowie eine schalltechnische Beurteilung der Auswirkungen der Planung wurden durchgeführt.

2. Planungskonzeption und Auswirkungen

2.1. Grundzüge der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0/94-62-c verfolgt die Stadt Weinheim das Ziel, die bestehende Wohnbebauung im Geltungsbereich planungsrechtlich zu sichern und gleichzeitig die Umnutzung der bisher für Gemeinbedarfszwecke vorgesehenen Flächen zu ermöglichen. Grundzüge der Planung sind:

- Änderung der Art der baulichen Nutzung von einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirche (Flurstücke Nr. 13102, 13103, 13104, 13108, 13108/1

und 13108/2) sowie von einer öffentlichen Grünfläche (Flurstück Nr. 13122) in ein Allgemeines Wohngebiet;

- Erhalt und Sicherung des auf den städtischen Grundstücken (Flurstücksnummern 13120 und 13121) bestehenden Spielplatzes als öffentliche Grünfläche;
- Gleichzeitig soll die charakteristische Bebauungsdichte und -struktur des Gebietes erhalten und abschließend planungsrechtlich gesichert werden. Im Zuge der Nutzung der bestehenden Baulücken soll daher ausschließlich eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zugelassen werden.

2.2. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept des Ursprungsplanes (Bebauungsplan Nr. 094) bleibt vom Grundsatz her unverändert. Im Plangebiet ist ein Allgemeines Wohngebiet mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern in aufgelockerter Bauweise vorgesehen.

Durch die Festsetzung der baulichen Dichte sowie maximaler Wand- und Firsthöhen soll die vorhandene gebietstypische städtebauliche Struktur mit ihren Gebäudekubaturen bestätigt und gesichert werden.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen soll sowohl eine Freihaltung der Vorgartenzone als auch der rückwärtigen Hausgärten von einer Bebauung mit Hauptgebäuden sichergestellt werden.

Für das Flurstück 13103 soll die bauliche Dichte analog zum übrigen Plangebiet festgesetzt werden, da die dort vorhandene Mehrfamilienhausbebauung als atypisch in Bezug auf den Charakter des übrigen Plangebietes anzusehen ist. Das heute bestehende Wohn- und Geschäftshaus genießt unabhängig davon Bestandsschutz.

2.3. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt über die bestehende Straßen Hammerweg, Dresdener Straße und die Sudetenstraße. Bei einer Bebauung des bislang unbebauten Grundstücks an der Sudetenstraße (Flst. Nr. 13108/2) mit bis zu vier Wohneinheiten ist - auch gegenüber der bisher zulässigen Bebauung mit einer kirchlichen Einrichtung - nicht mit einem erheblichen zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen.

Der ruhende Verkehr kann vollständig auf den privaten Grundstücken untergebracht werden. Für Besucher bestehen in den Straßen ausreichende PKW-Abstellmöglichkeiten.

2.4. Grün- und Freiflächen

Die heute bestehenden privaten Grün- und Freiflächen werden hinsichtlich ihrer Lage und Gestaltung durch die Planung nicht verändert, denn alle privaten Grundstücke im Plangebiet waren nach Maßgabe des Bebauungsplanes Nr. 094 bereits mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bebaubar. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 0/94-62-c definiert anhand von Baugrenzen lediglich die überbaubaren und die von einer Bebauung freizuhaltenen Bereiche eindeutig, womit die vorhandenen Grün- und Freiraumstrukturen zuverlässiger als auf der bestehenden Rechtsgrundlage gesichert werden können.

Durch die Umwidmung der Gemeinbedarfsflächen in ein Allgemeines Wohngebiet und das Beibehalten der ursprünglich festgesetzten GRZ von 0,3 wird die bauliche Nutzbarkeit

der Grundstücke nicht verändert. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Freiflächen gegenüber dem derzeitigen Bestand ist damit nicht verbunden.

2.5. Ver- und Entsorgung

Die Grundstücke sind bereits vollständig mit allen Medien (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation) erschlossen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über die bestehende Kanalisation. Die Müllentsorgung erfolgt über die bestehenden Straßen.

3. Umweltbelange

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen und überwiegend bebaut. Alle privaten Grundstücke im Plangebiet waren nach Maßgabe des Bebauungsplanes Nr. 094 bereits mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bebaubar. Gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 094 können somit keine Flächen zusätzlich versiegelt werden. Auch für das Flurstück Nr. 13103, auf dem heute faktisch eine höhere bauliche Ausnutzung vorliegt, wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt.

Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung werden keine neuartigen oder verstärkten Auswirkungen auf die Umwelt hervorgerufen. Durch die Planung sind daher keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

3.1. Artenschutz

Um bereits im Vorfeld konkreter Baumaßnahmen Konflikte im Bereich des besonderen Artenschutzrechts zu vermeiden, wurde eine Artenschutzrechtliche Einschätzung für die bisher baulich nicht genutzten Grundstücke durchgeführt.

Im Ergebnis stellen die Gutachter fest, dass die Gehölzbereiche in erster Linie Vögeln potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten bieten. Das Vorkommen anderer Tiergruppen artenschutzrechtlich relevanter Arten ist nicht anzunehmen.

Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG wie Tötungen und Verletzungen an Jungvögeln und Eiern können vermieden werden, indem die Rodung des Geländes gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur im Zeitraum vom 1.10. bis 28.02. erfolgt. Adulte Vögel können dem Eingriff zu jeder Zeit rechtzeitig ausweichen.

Artenschutzrechtliche Belange, die dem Bebauungsplan entgegenstehen würden, sind damit nicht ersichtlich.

3.2. Immissionsschutz

Insbesondere mit Blick auf die ca. 150 bis 200 m vom Plangebiet entfernte Bahnstrecke Weinheim - Heidelberg wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Gutachter kommen zu folgenden Ergebnissen:

- Durch den Schienenverkehr betragen die Beurteilungspegel an der geplanten Bebauung tags bis zu 61 dB(A) und nachts bis zu 62 dB(A). Die Orientierungswerte werden damit tags um bis zu 6 dB(A) und nachts um bis zu 17 dB(A) überschritten.
- Die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung werden in der Rechtsprechung in der Regel bei tags um 70 dB(A) und nachts um 60 dB(A) angesetzt. Diese Werte

werden an der geplanten Bebauung an der der Schienentrasse zugewandten Fassadenseiten nachts überschritten.

- Für die geplante Bebauung sind daher gegenüber dem Schienenverkehrslärm Schutzmaßnahmen erforderlich. Zwar sind prinzipiell aktive Maßnahmen (wie Wände, Walle) vorzuziehen, jedoch sind diese innerhalb des Geltungsbereiches aufgrund der städtebaulichen Situation kaum möglich und wären auch aufgrund der großen Entfernung zur Emissionsquelle nicht zielführend. Es müssen daher passive Maßnahmen ergriffen werden (vgl. Kap. 4.11).

4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend den tatsächlich vorhandenen Nutzungen ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies entspricht der mit dem Bebauungsplan verfolgten Zielstellung (vgl. Kap. 1.2)

Die im Nutzungskatalog eines Allgemeinen Wohngebietes sonst ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden gemäß § 1 Abs. 6 i. V. m. § 4 BauVNO als nicht zulässig festgesetzt.

Von Tankstellen gehen 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.

Gartenbaubetriebe erfordern i. d. R. eine große Betriebsfläche, haben aber vergleichsweise geringe Anforderungen an die Infrastrukturausstattung. Größere Freiflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Zudem könnten Gartenbaubetriebe von dem guten infrastrukturellen Angebot (Verkehrerschließung, Kindergarten usw.) in diesem Wohngebiet nicht bzw. nur bedingt profitieren. Allerdings können in dem zu Wohnzwecken genutzten Umfeld Störungen durch den Gartenbaubetrieb, z. B. in Form von Maschinengeräuschen oder dem Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, nicht ausgeschlossen werden. Damit der Standort der städtebaulichen Zielstellung entsprechend weiterhin als ruhiges Wohnquartier gesichert werden kann, werden Gartenbaubetriebe daher ausgeschlossen.

Die übrigen Nutzungen, die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zugelassen werden können (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen), werden auch im Bebauungsplan als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. D.h. diese Nutzungen werden im jeweiligen Einzelfall auf ihre Verträglichkeit hin überprüft, bevor eine Genehmigung erteilt wird. Hierdurch wird gewährleistet, dass nur solche Nutzungen zugelassen werden, die nach ihrem Störgrad mit einem Allgemeinen Wohngebiet vereinbar sind (Beispielsweise könnte eine kleine Pension in einem Wohngebiet für zulässig befunden werden, während ein großes Hotel evtl. aufgrund der hierdurch entstehenden Verkehre und sonstiger Emissionen als unzulässig eingestuft werden könnte.).

Sie sollen jedoch nicht von vornherein ausgeschlossen werden, denn dies widerspräche der diesem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Zielstellung ebenso wie der Zweckbe-

stimmung des § 4 BauNVO, nach der dieser Gebietstyp zwar vorwiegend dem Wohnen dienen soll, jedoch nicht ausschließlich. Anders als in Reinen Wohngebieten prägen Wohngebäude den Gebietscharakter nicht allein, sondern werden durch einen breiten Fächer von Anlagen und Betrieben der öffentlichen und privaten Nahversorgung sowie weiterer Anlagen und Betriebe ergänzt. In der Kommentierung zum Gesetzestext heißt es: "Insgesamt bezieht das Allgemeine Wohngebiet sein charakteristisches Erscheinungsbild aus der vorherrschenden, als deutlich überwiegenden Wohnnutzung und einer Mischung weiterer baulicher Nutzungen, auf die die Bewohner im Rahmen der verbrauchsnahe Versorgung angewiesen sind oder die mit der Wohnruhe in diesem Wohngebietstyp vereinbar sind."¹

Da der Gebietscharakter also nicht ausschließlich, sondern nur vorwiegend von Wohngebäuden geprägt ist, dürfen die anderen allgemein zulässigen und als Ausnahmen zulassungsfähigen Nutzungen und Anlagen nicht nach § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 vollständig ausgeschlossen werden (BVerwG, Beschl. vom 8. 2. 1999 – 4 BN 1.99 –, a.a.O. vor §§ 1–15; VGH München, Urt. vom 7. 3. 1996 – 20 N 95.1018 –, BayVBl. 1996, 563).²

Da außer für Tankstellen und Gartenbaubetriebe kein konkretes städtebauliches Erfordernis für den Ausschluss weiterer nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässiger Nutzungen besteht, werden die übrigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Für das Grundstück Nr. 13117 hatte der Eigentümer die Errichtung eines eingeschossigen Wohnhauses beantragt. Der Antrag wurde am 30. Mai 1963 vom damals für die Gemeinde Leutershausen zuständigen Landratsamt Mannheim genehmigt. Für die ausgeübte gewerbliche Nutzung der Schreinerei liegt keine Baugenehmigung vor.

Planungsrechtlich sind störende Gewerbebetriebe wie z.B. Schreinereien aufgrund der für sie typischen Lärmemissionen weder in Allgemeinen Wohn- noch in Mischgebieten zulässig. Durch den Bebauungsplan Nr. 0/94-62-c wird die auf dem Grundstück bisher zulässige Art der baulichen Nutzung nicht verändert.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung richtet sich nach dem Planeintrag. Es wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschoßflächenzahl (GFZ) sowie die Höhe der baulichen Anlagen (Wand- und Firsthöhe).

4.2.1. Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird analog zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 094 mit 0,3 festgesetzt.

Die GRZ von 0,3 erlaubt eine adäquate Grundstücksausnutzung, wie sie dem derzeitigen Bestand entspricht. Mit dieser Festsetzung wird außerdem gewährleistet, dass ein der umgebenden Bebauung entsprechendes durchgrüntes und aufgelockertes Baugebiet erhalten bleibt.

¹ Stock in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, 106. Ergänzungslieferung 2012, Kommentierung zu § 4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete, Rn 1

² Stock in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, 106. Ergänzungslieferung 2012, Kommentierung zu § 4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete, Rn 25

Auch für das Flurstück Nr. 13103, auf dem heute faktisch eine höhere bauliche Ausnutzung vorliegt, wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt, da die dort vorhandene Mehrfamilienhausbebauung als atypisch in Bezug auf den Charakter des übrigen Plangebietes, in dem ausschließlich eine lockere Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern zu finden ist, anzusehen ist. Städtebauliches Ziel ist es, die das Gebiet vornehmlich prägende aufgelockerte Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern für die Zukunft zu sichern. Das heute auf dem Grundstück bestehende Wohn- und Geschäftshaus genießt unabhängig davon Bestandsschutz.

4.2.2. Geschoßflächenzahl

Der Bebauungsplan Nr. 094 setzt für das Plangebiet eine GFZ von 0,6 fest. Diese Dichte und das städtebauliche Grundgerüst sollen nicht verändert werden. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Bebauungsplan Nr. 0/94-62-c daher ebenfalls mit 0,6 festgesetzt. Dies ermöglicht eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen bei Ausnutzung der zulässigen Grundfläche.

4.2.3. Absolute Grundfläche für Nebenanlagen

Die maximal zulässige Grundfläche für Nebenanlagen wird analog zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 094 auf 30 m² beschränkt. Die Festsetzung dient dazu, die Größe der Nebenanlagen auf ein dem städtebaulichen Umfeld angemessenes Maß zu begrenzen.

Die Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO bleibt davon unberührt. Das heißt, insgesamt darf durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 um maximal 50 von Hundert, also bis maximal 0,45 überschritten werden.

Die weitergehenden Festsetzungen zu Nebenanlagen werden allerdings nicht aus dem Bebauungsplan Nr. 094 übernommen, da kein städtebauliches Erfordernis für derart weitreichende Regelungen besteht. Insbesondere die verpflichtende Vorschrift der Herstellung der Nebenanlagen mit Satteldach wird als unverhältnismäßiger Eingriff in die Eigentumsrechte angesehen.

4.2.4. Höhe der baulichen Anlagen

Der Bebauungsplan Nr. 094 definierte die Höhe der Hauptgebäude bisher über die Anzahl der Vollgeschosse. Die Höhe eines Vollgeschosses ist jedoch nicht gesetzlich definiert. Denkbar sind Geschosshöhen von 2,5 bis 4 m und mehr. Außerdem gelten Dach- und Kellergeschosse grundsätzlich nicht als Vollgeschosse. Bei einer Festsetzung die lediglich auf Vollgeschosse abstellt, könnten also durch geschickte Ausgestaltung deutlich höhere Gebäude als bisher im Gebiet vorhanden entstehen.

Für die räumlich wahrnehmbare städtebauliche Struktur sind Geschoszzahlen im Wesentlichen irrelevant, vielmehr ist die Höhe der Gebäude (Wand- und Firsthöhe) entscheidend. Um die Gebäude im Plangebiet in ihren Kubaturen verbindlich zu beschränken und Überschreitungen durch geschicktes Ausnutzen der bisherigen Regelungen auszuschließen, wird die Höhe der Gebäude daher stattdessen durch Festsetzung einer maximalen Wand- und Firsthöhe baulicher Anlagen abschließend definiert.

Als Bezugspunkt für die maximal zulässige Wandhöhe gilt die Höhe des Punktes, der an der Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite liegt.

Zur eindeutigen Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhen in Bezug auf die umgebenden vorhandenen Nutzungen werden die Höhen der baulichen Anlagen als maximale Wand- und Firsthöhe 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 immer neue untere Bezugshöhen zu definieren wären. Die Höhen sollen deshalb Bezug auf Normalnull über dem Meeresspiegel (m ü. NN) nehmen.

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans 105,5 m ü. NN (maximal zulässige Firsthöhe 110,0 m ü. NN). Dies entspricht einer Höhe von ca. 7 m (bzw. 11,5 m) über dem heutigen Straßenniveau des Hammerwegs bzw. der Sudetenstraße mit ca. 98,5 m ü. NN. Diese Werte entsprechen in etwa den maximalen Höhen der heute in diesem Bereich vorhandenen Wohngebäude (z.B. Sudetenstraße 16 oder Hammerweg 15/1). Das einzige Gebäude, das in seinem heutigen Bestand die Höhenfestsetzungen überschreitet, ist das bereits an anderer Stelle erwähnte Wohn- und Geschäftshaus auf dem Grundstück Flurstück Nr. 13103. Es ist das einzige Gebäude im gesamten Geltungsbereich, das über drei Vollgeschosse verfügt. Die Traufhöhe beträgt ca. 108,7 m ü. NN., die Firsthöhe ca. 112,5 m.

Mit dieser Höhe bildet das vorhandene Mehrfamilienhaus jedoch eine atypische Bebauung in Bezug auf den Charakter des übrigen Plangebietes, in dem ausschließlich eine lockere Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern zu finden ist. Da es das städtebauliche Ziel ist, die das Gebiet vornehmlich prägende aufgelockerte Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern zukünftig zu bewahren, werden daher auch für dieses Grundstück geringere Wand- und Firsthöhen festgesetzt. Das heute auf dem Grundstück bestehende Wohn- und Geschäftshaus genießt unabhängig davon Bestandsschutz.

4.3. Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen

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 vor einer Bebauung geschützt.

Die Baugrenzen sind durch den aktuell vorhandenen baulichen Bestand vorgegeben. Die vorderen Baugrenzen werden entsprechend der auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 094 entstandenen Bebauung in 3 bzw. 4 Meter Entfernung zur vorderen Grundstücksgrenze festgesetzt. Die hintere Baugrenze wird in 20 Meter Entfernung zur vorderen Baugrenze festgesetzt, sodass Baufenster mit einer entsprechenden Bautiefe entstehen, die einen für Wohngebäude hinreichenden Spielraum belassen. Gleichzeitig werden damit in den rückwärtigen Grundstücksteilen zusammenhängende Freibereiche gesichert.

Die festgesetzten Baugrenzen sollen ein Mindestmaß an städtebaulicher Ordnung hinsichtlich der Gebäudefluchten und der Bereiche, die von der Bebauung freizuhalten sind, gewährleisten.

4.4. Abstandsflächen

Im Bebauungsplan Nr. 094 ist bereits eine Mindestabstandsfläche von 3 m festgesetzt. Zur Sicherung und Umsetzung der städtebaulichen Idee der Ursprungsplanung ist es notwen-

dig, dass größere Mindestabstandsflächen als von Landesbauordnung Baden-Württemberg vorgesehen eingehalten werden. Daher wird ein von den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen abweichendes, erhöhtes Maß von 3 m als Mindestabstandsfläche festgesetzt.

4.5. Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude

Zur Erhaltung der bisherigen Gebietscharakteristik, die von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt ist, wird die Zahl der Wohneinheiten im gesamten Geltungsbereich auf maximal 2 pro Gebäude festgesetzt. 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.

Diese Festsetzung gilt auch für das Grundstück Flurstück Nr. 13103, auf dem heute ein Mehrfamilienhaus vorhanden ist, da diese Form der Bebauung, wie bereits an anderer Stelle erwähnt, atypisch in Bezug auf den Charakter des übrigen Plangebietes ist und nicht den Maßstab für die generelle städtebauliche Zielsetzung bilden soll, die lockere Bebauungsstruktur des Gebietes mit Ein- und Zweifamilienhäusern zu bewahren. Das heute auf dem Grundstück bestehende Wohn- und Geschäftshaus genießt unabhängig davon Bestandsschutz.

4.6. Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

Der Bebauungsplan Nr. 094 setzt für das Plangebiet eine offene Bauweise fest, d.h. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Diese Festsetzung wird beibehalten. Sie verfolgt das Ziel, die bestehende Baustruktur zusichern.

4.7. Hausform (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Der Bebauungsplan Nr. 094 setzt für das Plangebiet keine Hausformen fest. D.h. derzeit wären grundsätzlich auch Reihenhäuser zulässig, sofern sie in offener Bauweise (s.o.), d.h. mit einer Zeilenlänge von weniger als 50 m und mit seitlichem Grenzabstand an den beiden Zeilenenden, errichtet werden. Zukünftig sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Diese sind ebenfalls in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Für Doppelhäuser gilt analog zu den obigen Ausführungen, dass die seitlichen Grenzabstände nicht an der gemeinsamen Grenze der beiden Doppelhaushälften einzuhalten sind, sondern nur an den übrigen Seiten.

Die Festsetzung verfolgt das Ziel, die bestehende kleinteilige Baustruktur aus freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern zu sichern. Reihenhäuser stellen im Kontext der bereits vorhandenen Bebauungsstruktur jedoch eine zu stark verdichtete Bebauungsform dar, die den Charakter des bestehenden Baugebiets deutlich verändern würde. Deshalb wird diese Hausform im Bebauungsplan nicht zugelassen.

4.8. Stellplätze und Garagen

Garagen und überdachte Stellplätze haben eine deutlich prägende Raumwirkung und können das Erscheinungsbild daher negativ beeinflussen. Sowohl die zusammenhängenden Freiflächen im Blockinnenbereich als auch die Freiflächen vor den Wohngebäuden (Vorgartenbereiche) sollen als gliedernde Elemente erhalten bleiben. Deshalb werden dort Garagen und überdachte Stellplätze ausgeschlossen. Daher müssen eigenständig errichteten Garagen sowie überdachte Stellplätze einen Mindestabstand von 5 m zur vorderen Grundstücksgrenze einhalten. Diese Freihaltezone, in der Regel der Zufahrtsbereich, kann

gleichzeitig als weiterer Stellplatz für die gleiche Wohneinheit genutzt werden (vgl. Örtliche Bauvorschrift Nr. 2).

Um andererseits aber die Eingriffe in die rückwärtigen Freiflächen durch zu lange Zufahrten in die Grundstückstiefen zu vermeiden bzw. um die Zufahrten auf zusammenhängende Flächen flächensparend in der Nähe der Erschließungsstraßen zu konzentrieren und eine städtebaulich Ordnung des ruhenden Verkehr zu gewährleisten, werden Garagen und überdachte Stellplätze nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

4.9. Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz

Der bestehende Spielplatz wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt und damit planungsrechtlich am tatsächlichen Standort gesichert. Auf der Grünfläche sind befestigte Flächen (Wege, Spielflächen) und bauliche Anlagen für Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten (Bänke, Tischtennisplatten, Klettergerüste usw.) vorhanden und zulässig.

4.10. Grünordnerische Festsetzungen - Oberflächenbefestigung

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind Stellplätze, Zufahrten und sonstige Befestigungen auf nicht überbaubaren Flächen mit Bodenbelägen auszuführen, die eine ausreichende Versickerung des Niederschlagswassers gewährleisten. Die Festsetzung dient damit der Verminderung von Eingriffen in die Schutzgüter Boden und Wasser.

Bei totaler Versiegelung wird der Boden sämtlicher natürlicher Funktion beraubt. Strahlungs- und Energieumsatz, Reflexion, Absorption und Wärmekapazität sind erhöht. Eine Versiegelung des Bodens soll daher nur in dem Maße vorgenommen werden, wie es für die Bebauung zwingend notwendig ist, da eine Versiegelung die Versickerung von Niederschlagswasser beschränkt. Versickerung soll zur Gewährleistung der Neubildung, Bindung und Reinhaltung des Grundwassers, zur Minderung des Oberflächenabflusses und damit zur Stabilisierung des Wasserhaushaltes weitestgehend ermöglicht werden.

4.11. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes

Da im Plangebiet insbesondere nachts eine erhebliche und bei freier Schalleexposition teilweise gesundheitsgefährdende Belastung (vgl. Kap. 3.2) durch den Schienenverkehrslärm auftritt, sind im Bebauungsplan Festsetzungen auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung zu treffen.

Grundsätzlich sind aktive Schallschutzmaßnahmen wie Wände oder Wälle passiven Maßnahmen wie Lärmschutzfenster oder schallgedämmte Lüfter vorzuziehen, weil durch sie nicht nur Räume innerhalb der Gebäude geschützt werden sondern auch die Freibereiche. Da aktive Schutzmaßnahmen im Plangebiet jedoch aufgrund der spezifischen städtebaulichen Situation kaum möglich sind und aufgrund der großen Entfernung zur Emissionsquelle auch nicht zielführend wären, können ausschließlich passive Schallschutzmaßnahmen in Form von verbindlichen Anforderungen für die Außenbauteile im Plangebiet festgesetzt werden, um die schutzbedürftigen Räume in Gebäuden (Schlaf- und Aufenthaltsräume) wirksam vor den auf das Gebiet einwirkenden Schallimmissionen zu schützen.

Die Außenwohnbereiche im Gebiet (Terrassen, Balkone, Gärten) sind nach dem Gutachten ebenfalls erhöhten Lärmbelastungen (bis zu 60 dB(A)) ausgesetzt. Eine Schutzbedürftigkeit ist hier allerdings nur tagsüber gegeben, da nachts eine ruhebedürftige Nutzung der Freireiche typischerweise nicht stattfindet. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind hier aus den vorgenannten Gründen nicht möglich bzw. nicht zielführend. Auch passive Maßnahmen sind hier nicht möglich. Im Hinblick auf die Außenwohnbereiche besteht insofern keine Möglichkeit, die Orientierungswerte der DIN18005³ einzuhalten.

Das Schutzbedürfnis der Außenwohnbereiche wird grundsätzlich geringer eingestuft, als der Schutz der Wohnungen im Inneren. Daher setzt sich in der Abwägung die städtebauliche Zielstellung durch, in dem bereits weitestgehend bebauten Wohngebiet auf einem Teilbereich eine bauliche Nachnutzung zu ermöglichen und mit dieser Inanspruchnahme bereits erschlossener Flächenpotenziale dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerecht zu werden.

Nach DIN 4109⁴, Abschnitt 5.1, werden für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt. Den Lärmpegelbereichen sind die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen.

Werden die Beurteilungspegel berechnet, so sind zu dem errechneten Wert für den Tag (6:00 bis 22:00 Uhr) 3 dB(A) zu addieren (DIN 4109, Abschnitt 5.5). Der „maßgebliche Außenlärmpegel“ liegt 3 dB(A) über den in den Anlagen des Schallgutachtens ausgewiesenen Beurteilungspegeln. Der „maßgebliche Außenlärmpegel“ wird nach DIN 4109 anhand des Tag-Pegels bestimmt. Demnach läge das Plangebiet in den Lärmpegelbereichen II und III nach DIN 4109 (vgl. Karte 5 im Anhang zum Lärmgutachten).

Aufgrund der hohen Immissionen durch den Schienenverkehrslärm in den Nachtstunden empfiehlt der Gutachter jedoch, die Außenbauteile der Gebäude um zwei Stufen höher auszuliegen.

Es werden daher im Bebauungsplan entsprechend die Lärmpegelbereiche IV und V festgesetzt, in welchen folgende erforderliche Schalldämmmaße (erf. R`W,res gemäß DIN 4109) durch die Außenbauteile einzuhalten sind:

Lärmpegelbereich IV:

- o Aufenthaltsräume von Wohnungen u.ä. erf. R`W,res = 40 dB
- o Büroräume u.ä. erf. R`W,res = 35 dB

Lärmpegelbereich V:

- o Aufenthaltsräume von Wohnungen u.ä. erf. R`W,res = 45 dB
- o Büroräume u.ä. erf. R`W,res = 40 dB.

Da auf den von der Lärmquelle abgewandten Seiten der Gebäude durch deren Eigenabschirmung gegebenenfalls geringere Lärmpegel auftreten können, eröffnet der Bebauungsplan den Bauherren allerdings die Möglichkeit, an diesen Fassaden die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile auf Nachweis zu reduzieren.

³ DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau, Juli 2002

⁴ DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau, November 1989

5. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Um einen der Lage im Weinheimer Stadtgebiet gerecht werdenden Siedlungscharakter zu erreichen und zur gestalterischen Anpassung an den Gebäudebestand im Planungsgebiet selbst und in dessen Umgebung, wurden auf Grundlage von § 74 Abs. 1 LBO örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet definiert.

5.1. Dachform und -neigung

Zulässig sind Walm- und Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 bis 45 Grad.

Die Festsetzung der Dachform und -neigung soll ein homogenes Erscheinungsbild der Dachlandschaft im Plangebiet sicherstellen. Im Plangebiet finden sich im Bestand überwiegend Satteldächer mit 30 bis 45 Grad Dachneigung (mit Ausnahme des Gebäudes der Katholischen Begegnungsstätte). In der unmittelbaren Nachbarschaft zum Plangebiet gibt es jedoch durchaus auch einige Gebäude mit Walmdächern, obwohl diese nach dem Bebauungsplan Nr. 0.94 eigentlich nicht zulässig wären. Die vorhandenen Beispielfälle im Bestand zeigen, dass sich diese Dachform nicht zuletzt auch aufgrund ihrer dem Satteldach sehr ähnlichen Charakteristik gleichermaßen harmonisch in das städtebauliche Umfeld einfügt.

Im Interesse einer größtmöglichen Gestaltungsfreiheit für die privaten Bauherren kann daher auch diese Dachform zugelassen werden, ohne dass negative Einflüsse auf das Orts- und Stadtbild zu befürchten wären.

5.2. Einfriedungen

Einfriedungen bilden zum öffentlichen Verkehrsraum hin Sichthindernisse und können das einheitliche Orts- und Straßenbild negativ beeinflussen. Deshalb wurden sie in Ihrer Höhe auf 0,80 m beschränkt. Die Festsetzung ermöglicht dennoch eine angemessene Einfriedigung von Grundstücken zur Sicherung der Privatsphäre. Die nachbarrechtlichen Regelungen bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt.

5.3. Stellplatzverpflichtung

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist gegenüber dem geforderten Stellplatznachweis gemäß § 37 Landesbauordnung erhöht. Dies ist gemäß § 74 Abs. 2 der Landesbauordnung aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen möglich und im vorliegenden Fall auch gerechtfertigt.

Die Lage des Baugebiets in einem eigenständigen, kleinen Siedlungsteil und die Bebauungsstruktur mit Einzel- und Doppelhäusern mit großzügigen Wohnflächen ist insbesondere für Haushalte mit relativ hohem Motorisierungsgrad interessant. Dem dadurch entstehenden erhöhten Bedarf an privaten Stellplatzflächen wird mit einer entsprechend festgesetzten Stellplatzanzahl Rechnung getragen. Die Erfahrung aus anderen, vergleichbaren Baugebieten zeigt, dass die Ausstattung der Wohneinheiten mit nur einem Stellplatz nicht ausreichend ist.

Es wurde dabei auch berücksichtigt, dass neben einem erforderlichen Stellplatz für das eigene Fahrzeug ein weiterer Stellplatz für das Zweitfahrzeug in den öffentlichen Verkehrsflächen nicht realisierbar ist. Verkehrsbehinderndes Parken durch Zweit-Pkw bzw. Besu-

cherverkehr soll vermieden und die Funktionsfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen gesichert werden.

5.4. Antennen und Freileitungen

Da Antennen das städtebauliche Erscheinungsbild des Plangebietes negativ beeinflussen können, wird ihre Zahl auf 1 Antenne je Gebäude beschränkt. Damit die Antenne nicht übermäßig in Erscheinung tritt, wird zudem die Anbringung auf dem Dach vorgeschrieben. Der Dachbereich ist aus dem angrenzenden öffentlichen Straßenraum in der Regel weniger gut einsehbar als die Fassadenbereiche. Zudem fallen Antennen auf dem Dach weniger auf, weil sich dort ohnehin häufiger Aufbauten (z.B. Gauben) und technische Einrichtungen (z.B. Fallrohre, Schornsteine) befinden. Antennen fallen hingegen bei Anbringung an der Gebäudefassade sehr viel deutlicher auf und werden daher dort explizit ausgeschlossen.

Freileitungen sind im Plangebiet nicht zulässig, da auch sie das städtebauliche Erscheinungsbild des Plangebietes negativ beeinflussen können. Nach heutigem Stand der Technik ist diese Festsetzung zumutbar. Selbst bei Mehrkosten sind die Sicherheit und das äußere Erscheinungsbild höher einzustufen. Es ist damit keine unzumutbare Belastung für die Bauherren bzw. für Leitungsträger verbunden.

6. Umsetzung der Planung

6.1. Altablagerungen oder Bodenverunreinigungen

Altablagerungen oder Bodenverunreinigungen sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht bekannt.

6.2. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6.3. Städtebauliche Daten

	Fläche [m ²]	Anteil [%]
Bestand (B-Plan Nr. 094)	11.379	100,0
Allgemeines Wohngebiet	4.318	37,9
Gemeinbedarfsflächen davon	5.808	51,0
<i>Katholische Kirche</i>	2.965	26,1
<i>Evangelische Kirche</i>	2.844	25,0
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz	1.254	11,0

	Fläche [m ²]	Anteil [%]	Veränderung [m ²]
Planung (B-Plan Nr. 0/94-62-c)	11.379	100,0	+/- 0
Allgemeines Wohngebiet	10.176	89,5	+ 5.859
Gemeinbedarfsflächen	0	0,0	-5.808
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz	1.203	10,4	- 51