



GEMEINDE NEIDENSTEIN

BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN „EPFENBACHER BERG III“

Fassung vom 05. FEBRUAR 2021

MVV Regioplan

Projektleitung:	Dr. Alexander Kuhn
Projektbearbeitung:	Jacqueline Schnurpfeil
Projektzeichnung:	Horst Schulzki
Projekt - Nr.:	ETS 558/01

MVV Regioplan GmbH
Besselstraße 14b
68219 Mannheim
Tel. 0621 / 87675-0
Fax 0621 / 87675-99
email info@mvv-regioplan.de
Internet <http://www.regioplan.com>

Inhaltsverzeichnis

Begründung	5
1 Anlass und Ziel der Planung	5
2 Lage im Raum und Abgrenzung des Plangebietes	6
3 Planungsvorgaben	7
3.1 Rechtsgrundlagen	7
3.2 Regionalplan (Einheitlicher Regionalplan Rhein Neckar)	8
3.3 Gültiger Flächennutzungsplan	9
3.4 Bestehendes Planungsrecht	10
4 Bestandssituation und Prüfung der Voraussetzungen des § 13b BauGB	12
4.1 Städtebauliche Situation	12
4.2 Städtebauliches Konzept	14
4.3 Alternativenprüfung	15
4.4 Erschließung, Ver- und Entsorgung	15
4.5 Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB	17
5 Die Umweltbelange	18
5.1 Keine UVP Pflicht, keine Beeinträchtigung von Natura-2000 Gebieten	18
5.2 Natur- und Artenschutz; Biotopschutz	18
5.3 Fläche	19
5.4 Boden/ Altlasten/ Wasserhaushalt	20
5.5 Klima/ Luft	21
5.6 Landschaftsbild/ Kultur und Sachgüter	21
5.7 Wechselwirkungen	21
5.8 Lärmschutz	22
5.9 Kampfmittel	22
5.10 Störfallbetrieb	22
6 Planungsinhalte des Bebauungsplans	24
6.1 Städtebauliches Konzept	24
6.2 Erschließung	24
6.3 Planungsrechtliche Festsetzungen und Begründung	25
B Begründung der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO)	31
LITERATURVERZEICHNIS	41

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage des Plangebietes „Epfenbacher Berg III“	6
Abb. 2: Lageplan mit Abgrenzung des Geltungsbereichs „Epfenbacher Berg III“	7
Abb. 3: Auszug Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	8
Abb. 4: FNP Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt (2.Änderung Dez. 2019)	9
Abb. 5: Bebauungsplan „Epfenbacher Berg II“ (1979)	10
Abb. 6: Bebauungsplan „Seerain-Horbach“ (1.Änderung 1996)	11
Abb. 7: Luftbild und städtebauliche Situation (weiträumiger Ausschnitt)	13
Abb. 8: Luftbild und städtebauliche Situation	13
Abb. 9: Erschließungskonzept, Stand 2019	15
Abb. 10: Entwässerungssystem	16
Abb. 11: Plangebiet	18

Begründung

1 Anlass und Ziel der Planung

Der Rat der Gemeinde Neidenstein hat gemäß §2(1) BauGB am 19.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Epfenbacher Berg III“ im beschleunigten Verfahren gemäß der §§ 13a und 13b BauGB beschlossen. Die ca. 3,84 ha große Fläche, befindet sich größtenteils in Privateigentum und wird landwirtschaftlich genutzt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden um die Flächen zu einem Wohngebiet zu entwickeln um der stetig starken Nachfrage nach Bauplätzen gerecht zu werden.

Mit der Realisierung des Baugebietes werden die folgenden Ziele verfolgt:

- Sicherung der Siedlungsentwicklung
- Städtebauliche Definition des nördlichen Siedlungsrandes und Einbindung des neuen Baugebietes in den Bestand
- Erschließung des Baugebietes unter Ausnutzung der bestehenden Anschlussstellen an das öffentliche Verkehrsnetz und Leitungsnetz
- Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes unter Berücksichtigung nachfragegerechter Grundstückszuschnitte

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand im Bereich Epfenbacher Berg. Es wird von Westen, Süden und Osten durch Wohngebiete umschlossen. Diese bisher aufgelassene Fläche soll nun arrondiert werden und den nördlichen Siedlungsrand abrunden.

Das Gebiet ist verkehrlich gut erschlossen und wird über die Straßen „Epfenbacher Berg“ und „Seerain“ angebunden. Über die Bahnhofstraße erfolgt der Anschluss an die L 549, einer leistungsfähigen Hauptverkehrsstraße mit Anbindung nach Waibstadt und der B 292 (im Osten) und der B 45 (im Westen).

Der Lage und dem Siedlungstyp Neidensteins folgend, wird der Bebauungsplan Wohnen in Einzel- und Doppelhäusern ermöglichen. Es werden voraussichtlich rund 50 Bauplätze entstehen.

Im Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt (2. Änderung Dez. 2019) wird bereits der größte Teil des Plangebiets als Wohnbaufläche (3,24ha) dargestellt. Die geringfügige Flächenabweichung wird gem. BauGB nachrichtlich im Flächennutzungsplan fortgeschrieben.

Mit der Realisierung des Vorhabens verbundene Beeinträchtigungen von Landschaftsbild und Naturhaushalt werden durch die planungsrechtlichen Festsetzungen, u.a. Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen, Festlegung der GRZ und auch durch die grünordnerischen Maßnahmen auf den privaten Flächen sowie durch frühzeitige Berücksichtigung von natur- und artenschutzrechtlichen Belangen ausgeschlossen werden.

2 Lage im Raum und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Siedlungsbereichs Neidensteins (siehe Abb. 1)

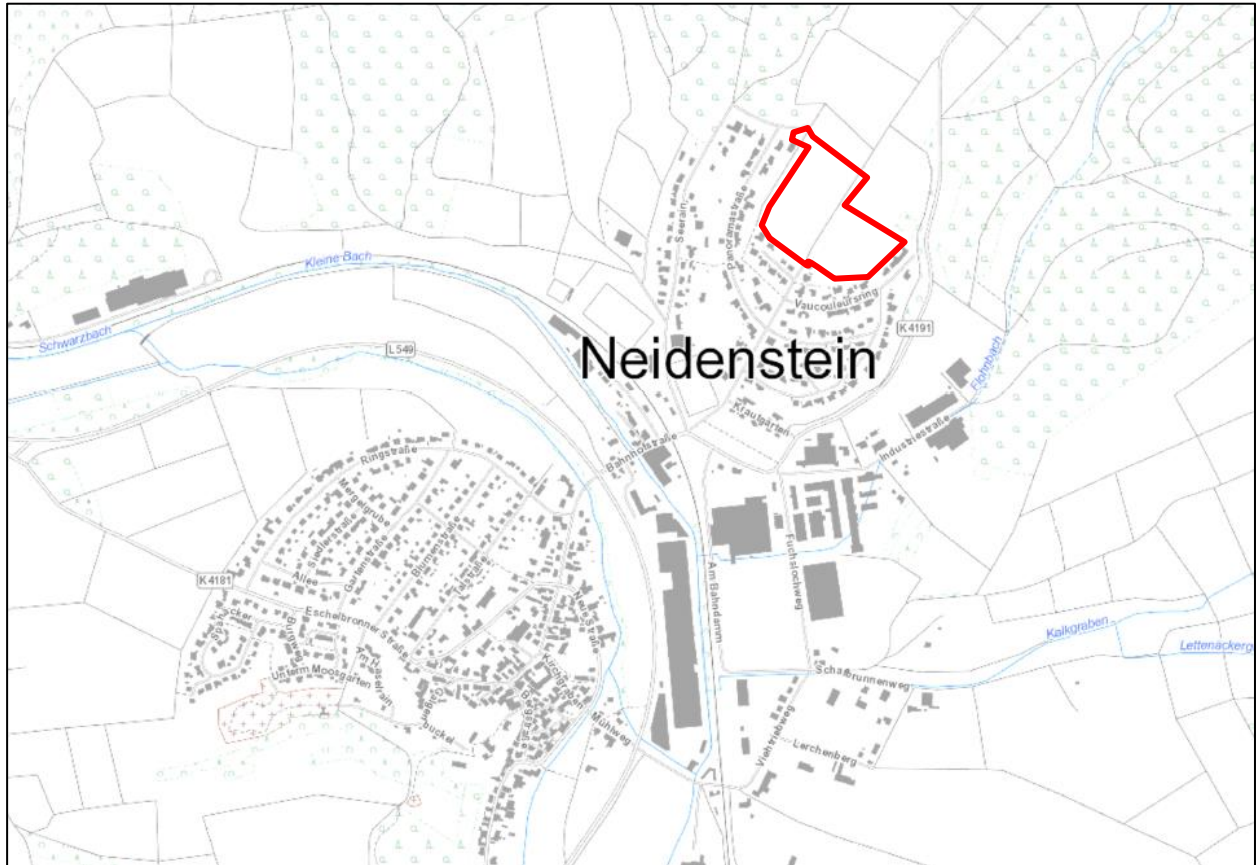


Abb. 1: Lage des Plangebietes „Epfenbacher Berg III“

(rot markiert Geltungsbereich) | (Quelle: LUBW, bearbeitet)

Es umfasst die Grundstücke Flst.-Nr.: 5227 (Straße Seerain, teilweise) 4907 (Flurweg/Straße Epfenbacher Berg, teilweise), 4913 (Flurweg, teilweise), 4917, 4918, 4919 (Weg), 4920, 4921, 4922, 4923, 4924, 4891 (teilweise), 4892, 4893, 4894, 4895, der Gemarkung Neidensteins (siehe beigefügter Lageplan).

Das Gelände ist überwiegend im Privateigentum, die Verkehrsflächen und ein weiteres Flurstück befinden sich im Eigentum der Gemeinde Neidenstein.

Das Gebiet ist verkehrlich über die Straßen „Epfenbacher Berg“ und „Seerain“ angebunden. Über die Bahnhofstraße erfolgt der Anschluss an die L 549, einer leistungsfähigen Hauptverkehrsstraße mit Anbindung nach Waibstadt und der B 292 (im Osten) und der B 45 (im Westen).

Das Plangebiet liegt auf einer Anhöhe und wird von Westen, Süden und Osten durch Wohngebiete umschlossen. Gegenwärtig wird es vorrangig landwirtschaftlich genutzt.

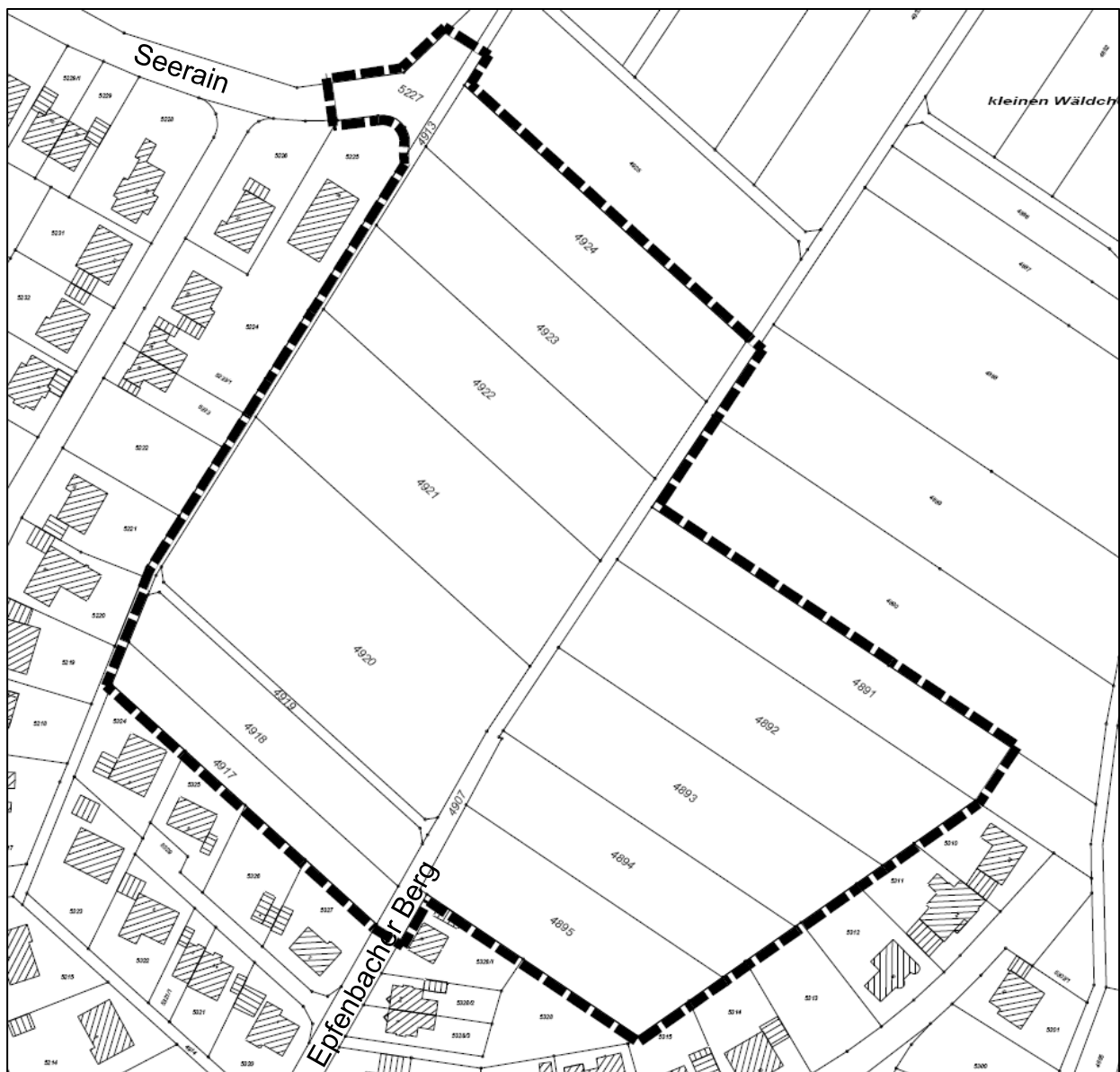


Abb. 2: Lageplan mit Abgrenzung des Geltungsbereichs „Epfenbacher Berg III“

3 Planungsvorgaben

3.1 Rechtsgrundlagen

Für den Bebauungsplan sind insbesondere folgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt worden:

- ▶ **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- ▶ **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- ▶ **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- ▶ **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. Nr. 16, S. 313)

- ▶ **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582)**, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)
- ▶ **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. | S. 2542)**, zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. | S. 1328)
- ▶ **Naturschutzgesetz (NatSchG) i.d.F. vom 23.06.2015 (GBl. | S. 585)**, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.07.2020 (GBl. | S. 651)
- ▶ **Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.d.F. vom 31.07.2009 (BGBl. | 2585)**, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. | S. 1408)
- ▶ **Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) i.d.F. vom 03.12.2013 (GBl. S. 389)**, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.11.2018 (GBl. | S. 439, 446).

3.2 Regionalplan (Einheitlicher Regionalplan Rhein Neckar)

In der Raumnutzungskarte des gültigen „Einheitlichen Regionalplans Rhein Neckar“ von 2014 ist das Plangebiet größtenteils als „Planung Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt (s. Abb. 3). Lediglich im nördlichen/nordwestlichen Teil greift er minimal in ein in der Raumnutzungskarte dort ausgewiesenes „Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege“ ein.

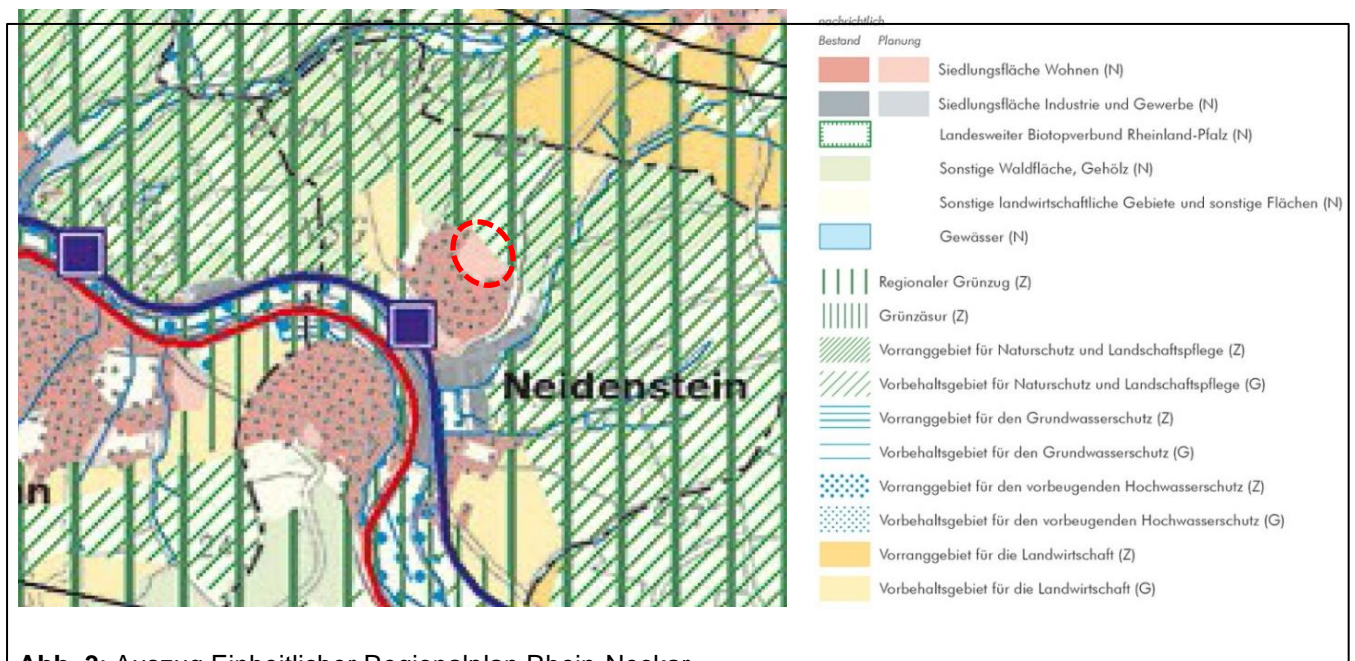


Abb. 3: Auszug Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar
(Lage des Bereichs „Epfenbacher Berg III“ rot umrandet)

3.3 Gültiger Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt (2. Änderung Dez. 2019) (s. Abb. 4) stellt das Plangebiet im Norden der Gemeinde größtenteils als Wohnbaufläche (3,24ha) dar. Zuvor, also bis zur 2. Änderung des FNP Ende 2019, war die Siedlungsfläche Wohnen (Planung) direkt nördlich angrenzend um 2,18 ha größer.

Die nunmehr aus der letztmaligen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und dem Plangebiet dieses Bauungsplanes resultierende (minimale) Differenz zwischen FNP (2.Änderung, 2019) und dem Geltungsbereich dieses Bauungsplanes wird gem. BauGB nachrichtlich im Flächennutzungsplan fortgeschrieben.

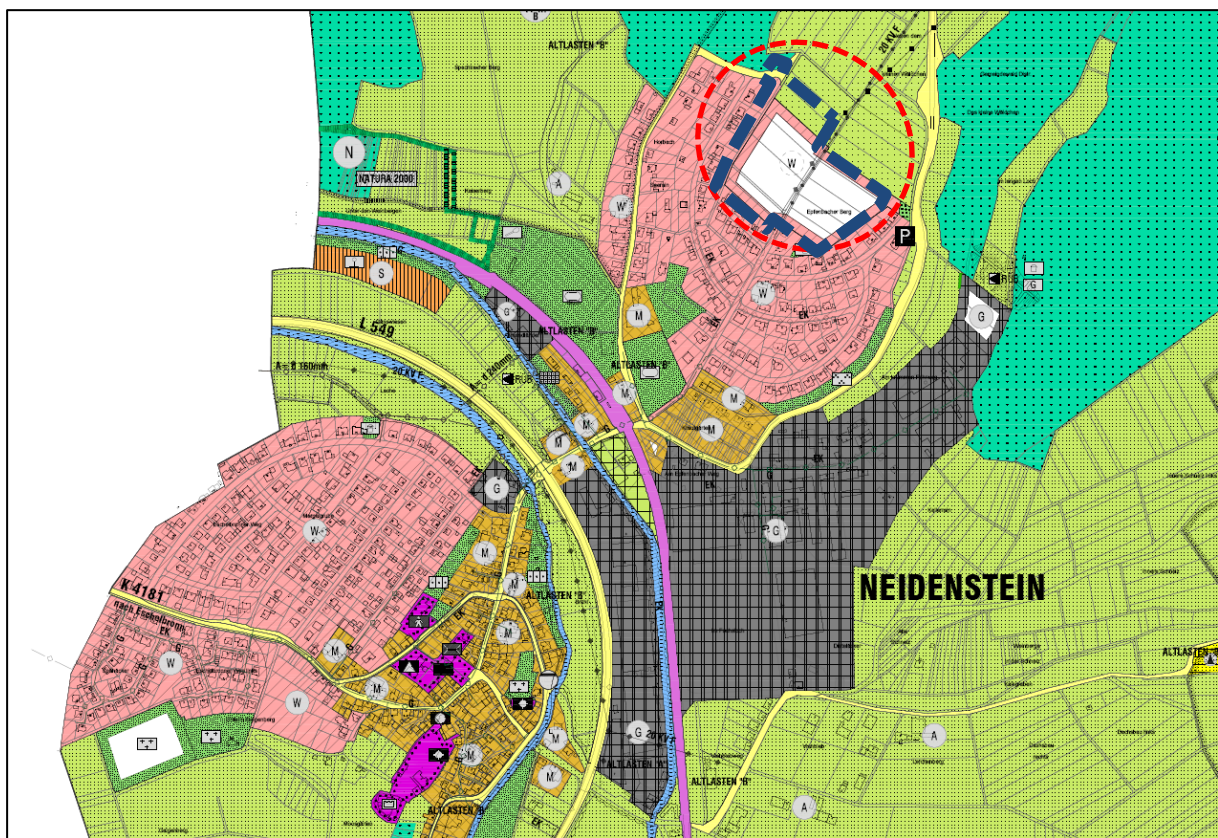


Abb. 4: FNP Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt (2.Änderung Dez. 2019)
(Auszug mit Lage des Bereichs „Epfenbacher Berg III“ rot umrandet)

Die Anpassung des Planwerkes stellt keine wesentliche konzeptionelle Änderung von den Zielen der Flächenentwicklung dar. Beabsichtigt ist eine Ortsabrundung die sich an dem Siedlungsbestand der Gemeinde orientiert. Durch den Bauungsplan wird nach wie vor genau dieser Ansatz verfolgt. Die Wohnbauflächen liegen zwischen den nordwestlichen und nordöstlichen Wohngebieten. Eine geringfügige Überschreitung im Nordwesten (um ein Bestandflurstück) erfolgt, um das der Baugebietsentwicklung zugrunde gelegte verkehrliche und leitungsgebundene Erschließungskonzept umsetzen zu können. Neben dem Anschluss an die Straße „Epfenbacher Berg“ erfolgt auch der an die Straße Seerain. Insbesondere für den leitungsgebundenen Anschluss ist dies erforderlich, da die Topografie als auch die angespannte Leitungssituation im Bestandskanal der Straße „Epfenbacher Berg“ einen Anschluss des Baugebietes an die Straße Seerain erfordern.

3.4 Bestehendes Planungsrecht

Annähernd der komplette Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bauplanungsrechtlich unbeplant. Einzig für die westliche schmale Wegeparzelle (Flst.-Nr. 4913) die teilweise in einer Breite von 1,0m überplant wird, existiert Planungsrecht. Sie ist Bestandteil des Bebauungsplanes „Seerain-Horbach“, 1. Änderung 1996. Dieses als Feldweg ausgewiesene Grundstück wird im Zuge der beabsichtigten Baugebietsentwicklung in das städtebauliche Konzept des neuen Baugebietes einbezogen und in teilweise - in einer Breite von 1,0m - neu überplant werden. Die verbleibende Grundstücksfläche wird planungsrechtlich nicht verändert. Damit bleibt die Zugänglichkeit der rückwärtigen Grundstücksteile (Bestand) erhalten.

Für die angrenzenden Wohngebiete wurden Bebauungspläne erstellt und tlw. fortgeschrieben. Im Süden und Osten schließt der Bebauungsplan „Epfenbacher Berg II“ (1979) an (Abb. 5).

Im Westen grenzt der Bebauungsplan Seerain-Horbach (1. Änderung 1996) an (Abb. 6).

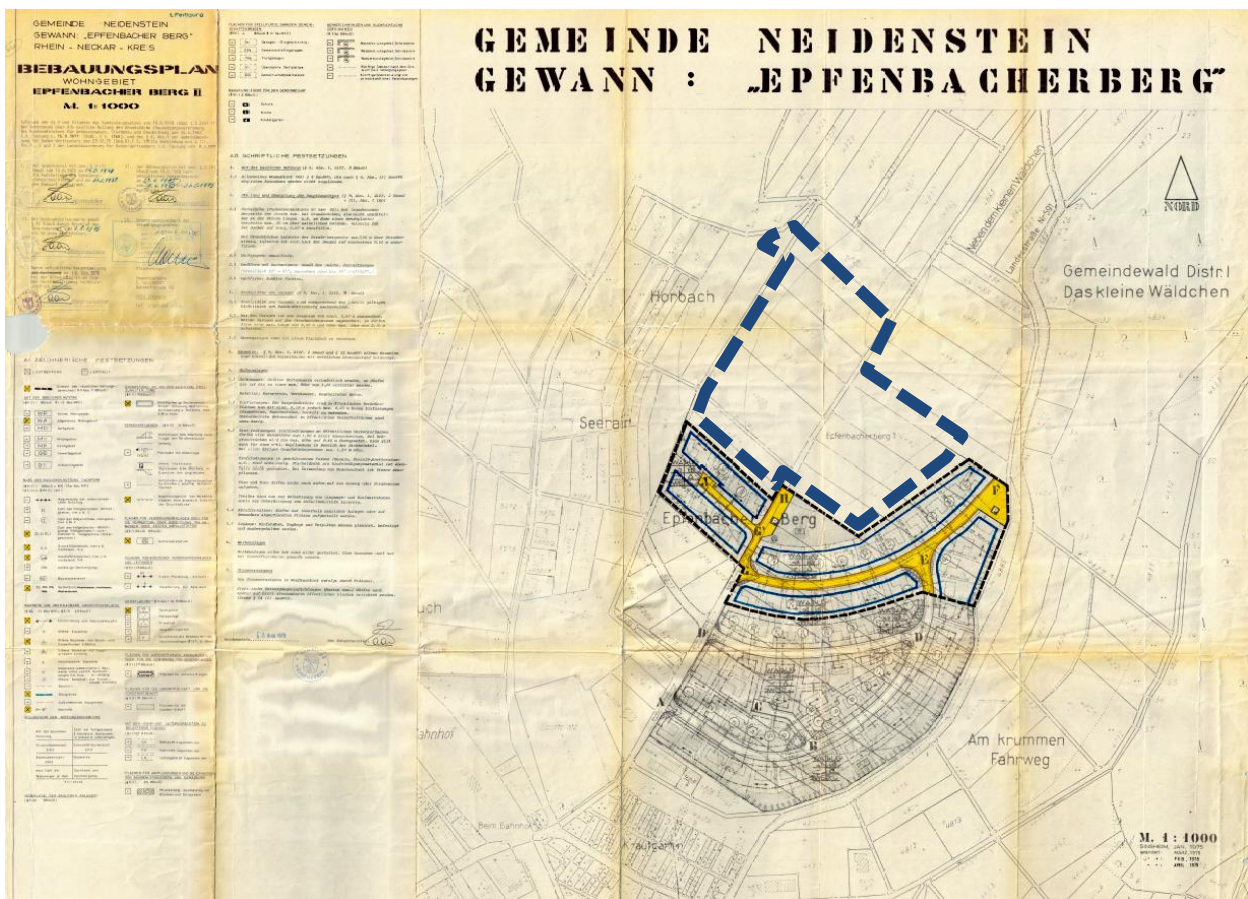


Abb. 5: Bebauungsplan „Epfenbacher Berg II“ (1979)
(Auszug mit Lage des Planbereichs „Epfenbacher Berg III“ blau umrandet)

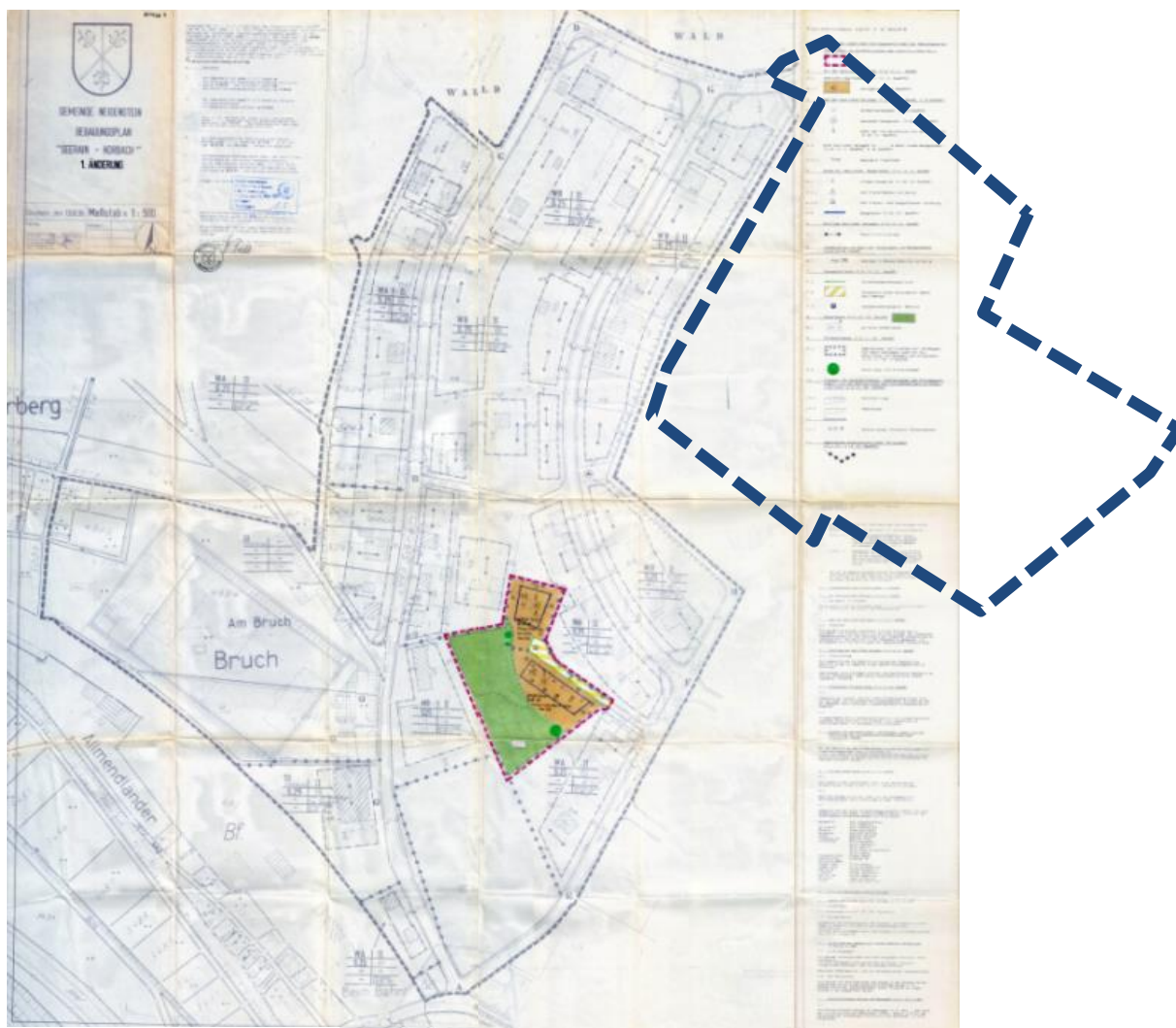


Abb. 6: Bebauungsplan „Seerain-Horbach“ (1.Änderung 1996)
(Auszug mit Lage des Planbereichs „Epfenbacher Berg III“ blau umrandet)

Beide Bebauungspläne weisen Wohngebiete aus, wobei der westlich angrenzende Bereich Seerain-Horbach ein reines Wohngebiet (WR) mit einer GRZ von 0,25 festlegt. Im Bebauungsplan „Epfenbacher Berg II“ wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ 0,3 ausgewiesen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes „Epfenbacher Berg III“ werden die planungsrechtlichen Festsetzungen für betroffene Flächen der o.g. Bebauungspläne „Seerain-Horbach“ (1. Änderung 1996) und vorsorglich für ggfls. in der Plankarte nicht erkennbare Überschneidungen zwischen dem Bebauungsplan „Epfenbacher Berg II“ und diesem Bebauungsplan ersetzt bzw. abgelöst.

4 Bestandssituation und Prüfung der Voraussetzungen des § 13b BauGB

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand im Außenbereich. Es schließt sich unmittelbar an bebaute Ortsteile an; durch den Siedlungsbestand wird das Planungsgebiet an drei Seiten bereits umschlossen. Der räumliche Zusammenhang dieses Baugebietes an die bereits bebauten Ortsteile ist gegeben.

Das Plangebiet ist somit Außenbereichsfläche gemäß § 13b BauGB; die Grundfläche i.S. des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m² wird eingehalten.

4.1 Städtebauliche Situation

Die Darstellung im bzw. die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP) ist im Falle der Anwendung des § 13b BauGB nicht erforderlich.

Gleichwohl ist im vorliegenden Fall das Plangebiet im FNP als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Nach letztmaliger Fortschreibung handelt es sich um den wesentlichen Planungsbereich von 3,24 ha. Damit ist das Plangebiet dieses Bebauungsplanes sowohl hinsichtlich der Lage als auch hinsichtlich des Bedarfs zusammen mit dem FNP bereits genehmigt worden. Die verbleibende (minimale) Differenz zwischen FNP [2. Änderung] und dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird gem. BauGB nachrichtlich im Flächennutzungsplan fortgeschrieben. Die Anpassung des Planwerkes stellt keine wesentliche konzeptionelle Änderung von den Zielen der Flächenentwicklung dar.

Die städtebauliche Situation des Plangebiets ist stark geprägt durch die Topografie. Das Plangebiet befindet sich in einer exponierten Lage am Hang bzw. auf dem Hochpunkt auf ca. 200-205müNN. Die angrenzenden Siedlungsflächen liegen tiefer.

Auf dem südlich gegenüberliegenden Hang („Luftlinie“ ca. 800m) befindet sich das Burgdorf als auch die Burg Neidenstein.

Die verkehrliche An-/Einbindung ist durch maximal 2 Anschlussstellen an den Bestand, die Straße Epfenbacher Berg und die Straße Seerain begrenzt.

Die angrenzenden Wohnnutzungen und deren Gebäudebestand mit Einzel- und Doppelhäusern auf großzügigen Grundstücken prägen das Umfeld.

Im Norden schließt das Plangebiet an landwirtschaftliche Flächen an.



Abb. 7: Luftbild und städtebauliche Situation (weiträumiger Ausschnitt)
(Quelle: Umweltinformationssystem (UIS) der LUBW, bearbeitet)



Abb. 8: Luftbild und städtebauliche Situation
(Auszug mit Lage des Geltungsbereichs „Epfenbacher Berg III“ blau umrandet)
(Quelle: Umweltinformationssystem (UIS) der LUBW, bearbeitet)

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind gegenwärtig unbebaut und werden landwirtschaftlich genutzt. Eine Freileitung die entlang des zentral verlaufenden landwirtschaftlichen Weges (Verlängerung der Epfenbacher Straße) verlief, wurde 2019 direkt neben dem Weg in die Erde verlegt.

Die Flächen sollen nach Baurechtschaffung und erfolgter Erschließung durch private Wohnbauvorhaben aufgesiedelt werden.

4.2 Städtebauliches Konzept

In Neidenstein zeigt sich seit vielen Jahren eine stetig hohe Nachfrage nach Wohnraum. Der Bedarf, insbesondere von jungen, bauwilligen Familien, die auf der Suche nach passenden Angeboten sind, kann gegenwärtig durch den Mangel an verfügbaren Bauplätzen nicht gedeckt werden. Daher sollen durch die Realisierung dieses Baugebietes zügig Wohnflächen geschaffen werden.

Auch aufgrund der verkehrsgünstigen Lage mit unmittelbarem Anschluss an die L 549, einer leistungsfähigen Hauptverkehrsstraße mit Anbindung nach Waibstadt und der B 292 (im Osten) und der B 45 (im Westen), sowie dem Anschluss an das Netz der Deutschen Bahn und S-Bahn-Verkehr (Bahnhof befindet sich in ca. 300-400m Entfernung) ist die attraktive Wohnlage zu begründen.

Das Konzept, welches dem Bebauungsplan zu Grunde liegt, ermöglicht die Realisierung von ca. 54 Bauplätzen für Einzel- und Doppelhausbebauung. Durch die gewählte planungsrechtliche Festlegung der zulässigen Wohneinheiten ergibt sich ein Bruttodichtewert von ca. 30 WE/ha. Der regionalplanerische angestrebte Dichtewert für Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion im ländlichen Raum von 40 EW/ha (Einheitlicher Regionalplan [ERP]) bzw. 20 WE/ha (Entwurf 1. Änderung des ERP) wird damit erreicht.

Mit den planungsrechtlichen Ausweisungen des Bebauungsplanes soll der Wohnungsbau ermöglicht werden. In Wohngebieten allgemein zulässige Nutzungen wie bspw. die für die Versorgung des Gebietes dienenden Läden (bspw. Bäcker) Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, aber auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind zulässig. Darüber hinaus soll das Wohnen im Vordergrund stehen, sodass keine weiteren Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausnahmsweise zugelassen werden sollen.

Das städtebauliche Konzept wird wesentlich durch das gewählte verkehrliche Erschließungssystem definiert. Als Hauptachse wird der Straßenverlauf Epfenbacher Berg aufgegriffen und im Nordwesten an die Straße Seerain angebunden. Beidseitig sind die Wohnbauflächen ausgewiesen. Durch untergeordnete Ringstraßen werden die verbleibenden Wohnbauflächen erschlossen und durch weitere fußläufige Anbindungen ergänzt. Als Bebauung sind Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen.

Das Wohngebiet soll sich als Einzelhaussiedlung entwickeln. Die Höhenentwicklung der Gebäude orientiert sich dabei am Bestand und soll eine zweigeschossige Bebauung ermöglichen.

Um der exponierten Lage am Hang gerecht zu werden, soll das Baugebiet durch eine

aufgelockerte Bebauung und nicht verdichtet in Erscheinung treten. Eine Begrenzung der überbaubaren Flächen (Festlegung der GRZ) ist daher festgesetzt. Daneben werden gestalterische bzw. grünordnerische Festlegungen einen klimaökologischen Beitrag leisten und die Freiraum- und Aufenthaltsqualitäten verbessern.

4.3 Alternativenprüfung

Für das Baugebiet ergeben sich keine sinnvollen alternativen Standorte (vgl. FNP). Der Standort zeichnet sich durch seine attraktive Lage und gute Anbindung aus.

Für das Gebiet selber wurden verschiedene Planungsalternativen in Form von Erschließungsvarianten diskutiert. Das mit der Realisierung des Baugebietes verfolgte Ziel, ein attraktives Wohngebiet und Wohnumfeld unter Berücksichtigung nachfragegerechter Wohnungstypen und vielfältiger Grundstückszuschnitte zu schaffen, konnte am besten die hier gewählte Planung erfüllen. Der Gemeinderat hat das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Konzept als Grundlage Ende 2019 beschlossen.

4.4 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Der Standort ist verkehrlich über die Straßen „Epfenbacher Berg“ und „Seerain“ angebunden. Beide Straßen schließen ca. 300m südlich am Hang an die Bahnhofstraße an; diese bindet wenig später am signalisierten Knotenpunkt an die L 549 an.

Innerhalb des Baugebietes erschließen Wohnstraßen die Bauplätze, wobei hier eine Hierarchisierung der durchbindenden Haupterschließung (RQ 8,5m) und weiteren inneren Erschließungsringstraßen (RQ 6,5m) erfolgt. Ergänzt wird das System durch fußläufige Wegeführungen die das Baugebiet weiter gliedern. Im gesamten Quartier soll eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30km/h gelten.

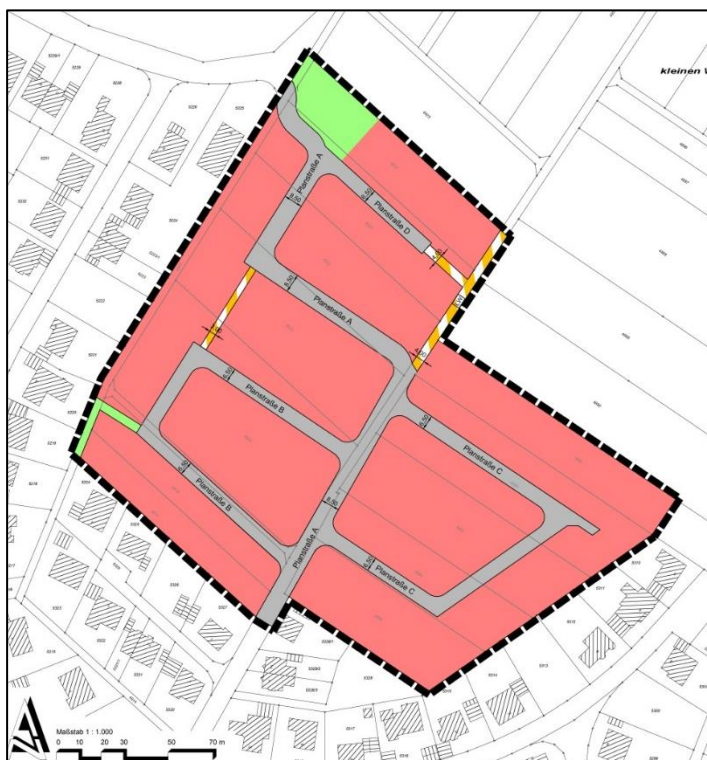


Abb. 9: Erschließungskonzept, Stand 2019

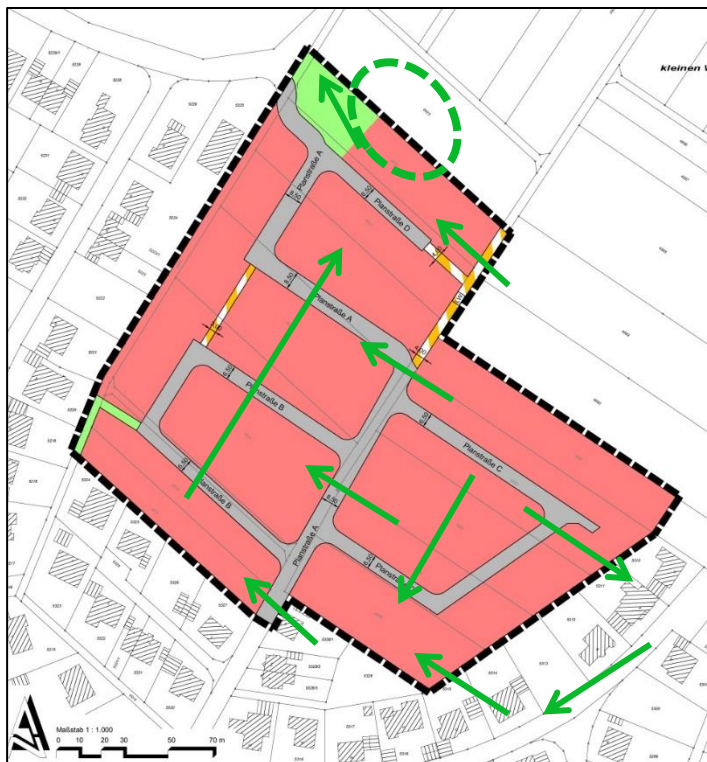


Abb. 10: Entwässerungssystem

(Pfeile grün: Entwässerungsrichtung, grün gestrichelt: Lage Regenrückhaltebecken)

Die Anbindung an die örtliche **Wasserversorgung** wird mit entsprechender Leistungsfähigkeit sichergestellt werden. Erforderlich ist hierfür die Errichtung einer Druckerhöhungsanlage, die neben der Baugebietsversorgung auch die Versorgungssituation des Umfeldes verbessern soll. Die Anlage wird außerhalb des Planungsgebietes auf kommunal verfügbaren Flächen errichtet. Die Wasserversorgung wird als Ringschluss über die gesamte Siedlungsfläche des Epfenbacher Berges eingebunden. Sofern darüber hinaus zusätzliche Löschwasserspeicher (Stauraumvolumen) im Baugebiet notwendig werden, stehen in den Straßenräumen oder im Bereich des Regenrückhaltebeckens ausreichend Flächen zur Verfügung.

Durch den satzungsgemäßen Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicher zu stellen.

Ein SW-Anschluss an die MW-Kanalisation erfolgt fast vollumfänglich an die Haltung in der Straße Seerain. Die Auslastung des Kanals in der Straße Epfenbacher Berg ermöglicht keine wesentlichen zusätzlichen Einleitungen.

Anfallendes Niederschlagswasser - sofern es nicht auf den nicht überbauten Flächen über die belebte Bodenzone versickert werden kann oder im Rückhalte- bzw. Anstauräumen der Dachbegrünungen zunächst verbleibt bzw. dort tlw. verdunstet - wird über das RW-Kanalnetz im Gebiet in das Rückhaltebecken im Nordwesten des Plangebietes eingeleitet. Von dort wird es zurückgehalten und gedrosselt über eine Entwässerungs- Versickerungsmulde entlang der Straße Seerain abgeführt. Auf Höhe des westlich gelegenen Waldweges (ca. 170m außerhalb des Plangebietes) wird das ggfls. noch nicht vollständig verdunstete oder versickerte Niederschlagswasser (temporär) in das bestehende Mischwasserkanalsystem in die Haltung Seerain eingeleitet.

Kurzfristig beabsichtigt die Gemeinde Neidenstein in diesem Bereich den Ausbau einer neuen

RW-Kanalhaltung zur Abführung von Niederschlagswassern und insbesondere den zulaufenden Oberflächenwassern aus den nördlich angrenzenden Außenbereichsflächen. Mit dem erfolgten Ausbau des Trennsystems wird auch das unbelastete Niederschlagswasser des Baugebiets in den neuen Kanal eingeleitet.

Die **Stromversorgung** kann mit entsprechenden Anschlüssen sichergestellt werden. Für die elektrische Versorgung des Baugebiets ist gem. Aussage des Versorgers keine Umspannstation erforderlich.

In den (Wohn)Bauflächen des Planbereichs befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Fremdleitungen, lediglich die Freileitung, welche neben den landwirtschaftlichen Weg (Verlängerung der Straße Epfenbacher Berg“) im Jahr 2019 erdverlegt wurde, ist vorhanden. Diese ist beim Straßenausbau zu sichern. Die Lage der Leitung ist bekannt.

Weiterer Leitungsbestand ist in den Anschlussstellen der bestehenden Verkehrsflächen zu finden (Kanal, Strom, Telekommunikation, etc.).

Im Rahmen der Erschließung werden neue Leitungen in den künftigen öffentlichen Straßen und Wegen (sowie Vorstreckungen auf die privaten Wohnbauflächen) in das Gebiet verlegt.

4.5 Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB

In dem Plangebiet „Epfenbacher Berg III“ werden Wohnbauflächen ausgewiesen. Es schließt unmittelbar an drei Seiten an den Siedlungsbestand der Gemeinde Neidenstein an. Somit sind für diese Außenbereichsfläche „Epfenbacher Berg III“ die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13b BauGB erfüllt, sofern auch die nach GRZ bebaubare Fläche unter 10.000 m² bleibt. Die Überschreitungsmöglichkeiten bei der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO bleiben hier - rechtskonform - unberücksichtigt.

Flächenstatistik zur Ermittlung der nach GRZ bebaubaren Fläche (CAD-Ermittlung):

38.372 m² **Geltungsbereich**

7.090 m² Verkehrsfläche (Straßen/ Wege, besondere Zweckbestimmung)

1.090 m² Grünflächen/ Fläche für Versickerungsanlagen

17.767 m² WA 1

12.428 m² WA 2

Ermittlung der nach GRZ bebaubaren Fläche (CAD-Ermittlung):

6.218 m² WA 1 (17.767) GRZ 0,35 gemäß Festsetzungen

3.728 m² WA 2 (12.428) GRZ 0,30 gemäß Festsetzungen

9.946 m² Bebaubar

5 Die Umweltbelange

Im Verfahren nach § 13 b BauGB entfällt die Umweltprüfung mit der Eingriffsregelung und in der Folge auch der Umweltbericht. Gleichwohl sind für die Abwägung nach § 1 Abs. 7 i.V.m. § 2 Abs. 3 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB auch die Umweltbelange einschließlich der umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu berücksichtigen und daher ausreichend aufzubereiten.

5.1 Keine UVP Pflicht, keine Beeinträchtigung von Natura-2000 Gebieten

Ein Verfahren nach § 13 b BauGB wäre unzulässig, wenn eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht oder Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b des BauGB (=Natura 2000 Gebiete) beeinträchtigt werden.

Gemäß dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) und seiner Anlage 1 Nr. 18 ist die Planung eines Wohngebietes von ca. 3,8 ha nicht UVP-pflichtig.

Natura 2000 Gebiete sind im vorliegenden Fall nicht betroffen.

5.2 Natur- und Artenschutz; Biotopschutz

Das Plangebiet umfasst ausschließlich Ackerland sowie einen darin gelegenen landwirtschaftlichen Weg.



Abb. 11: Plangebiet

Durch die künftigen Hausgärten werden sich der Grünanteil und die Vielfalt gegenüber dem heutigen Status (Ackerfläche) erhöhen. Zudem wird die ökologische Wertigkeit und Vielfalt durch die Pflanzbindungen für Gehölze und Bäume gesteigert.

Natur- und artenschutzrechtlich relevante Flächen konnten im Rahmen einer Artenschutzrechtlichen Einschätzung sowie weiteren Vorprüfung der Fläche nicht ausgemacht werden (siehe hierzu auch artenschutzrechtliche Einschätzung, Institut für Faunistik, Apr. 2019 sowie artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Institut für Faunistik, Dez. 2019). Da das Planungsgebiet überwiegend Ackerland in Anspruch nimmt, lag der Erfassungsschwerpunkt auf Offenlandarten, wie z.B. Feldlerche und Rebhuhn. An den Randbereichen bestand der Verdacht auf Zauneidechsenvorkommen.

Bei den Begehungen zur Brutzeit konnte im Plangebiet nur einmal die Feldlerche beobachtet werden. Eine Brut im Plangebiet und dessen Umgebung fand nicht statt. Das Rebhuhn konnte

nicht nachgewiesen werden.

Eine Betroffenheit von Fledermäusen konnte ausgeschlossen werden, da in die Baum- und Gehölzbestände (in der Nachbarschaft) nicht eingegriffen wird. Gleiches gilt bei Vögeln für die Gilden der Gebüsch- und Baumbrüter als auch der Höhlen- und Halbhöhlenbrüter. Durch die geringe Wirkungsintensität des Vorhabens sind diese Arten nicht betroffen.

Zauneidechsen konnten bei den sechs Begehungen im Plangebiet nicht nachgewiesen werden. Sie wurden außerhalb, in ca. 160m Entfernung auf dem Feldweg Richtung Epfenbach beobachtet.

Ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Pflanzen wird aufgrund des großen Anteils Intensivackerland ausgeschlossen.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG Abs. 1, Nr. 1 und 3 sind Rodungsarbeiten und der Baubeginn nur außerhalb der Brutzeiten (Oktober bis Februar) durchzuführen. Hierauf wird im Bebauungsplan (Textteil, unter Hinweisen) verwiesen.

Zudem empfiehlt sich eine Eingrünung des Baugebietes mit blütenreichen Ansaaten und standortgerechten Gehölzen zum Ausgleich eines sich ergebenden Verlusts an Nahrungshabitaten für heimische Vogelarten (vgl. Bericht IfU).

5.3 Fläche

Als zu berücksichtigender Belang des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB gelten auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche. Grundsätzlich ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen § 1a Abs. 2 BauGB.

Um eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen zu verringern, sind Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde bspw. durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen und auch Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Im Gegenzug sind aber auch die Belange der kommunalen Siedlungspolitik und dem Grundsatz der Wohnraumversorgung der Bevölkerung/ Öffentlichkeit zu beachten. Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) sind diese Grundsätze gegenüberzustellen und in sachgerechter Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Neidenstein hat in jüngster Vergangenheit im Innenbereich ein 14 Bauplätze umfassendes Baugebiet „Unterm Galgenberg“ erschlossen (2014). Vergleichbare Nachverdichtungs- oder Innenentwicklungsmaßnahmen werden auch weiterhin angestrebt aber derzeit sind keine derartigen Flächen kommunal verfügbar.

Der aktuelle Bedarf an Wohnraum kann durch zeitlich nicht greifbare, langfristig anzusetzende Nachverdichtungsmaßnahmen nicht befriedigt werden. Daher erfolgt die Entwicklung von Wohnbauflächen, die bereits im Flächennutzungsplan vorbereitet sind; so auch in vorliegendem Fall, mit dem Bebauungsplan „Epfenbacher Berg III“.

5.4 Boden/ Altlasten/ Wasserhaushalt

Durch die Baugebietsentwicklung geht der Verlust freier Böden einher (Straße, Wege, Gebäude). Der Entfall der landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen kann durch die grünordnerischen Maßnahmen (Pflanzgebote, Dachbegrünung, gärtnerisch angelegte private Freiflächen, etc.) nur teilweise ausgeglichen werden. Auch hier gilt es, diesen Verlust freier Bodenfläche gegenüber dem Planungsziel Wohnraum zu schaffen abzuwägen.

Erkenntnisse zu Bodeneigenschaften und Grundwasserständen sind in einem ingenieurgeologischen Gutachten (Dr. Behnisch GmbH; Aug. 2018) erfasst. Das Untersuchungsprogramm umfasste die Erfassung der Bodenschichten (tlw. ab 2,5m bereits felsige Böden), des Wassergehaltes und der Durchlässigkeit des Untergrundes. Zudem erfolgten chemische Analysen für die abfallrechtliche Deklaration nach VwV Boden sowie DepV. Das Gutachten wird als Anlage zu dem Bebauungsplan zur Verfügung gestellt.

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt. Auch im Rahmen der Bodenuntersuchungen (ingenieurgeologisches Gutachten Dr. Behnisch GmbH, 2018) haben sich Anhaltspunkte auf eine Altlast nicht ergeben. Sollten sich bei der Durchführung der Bau- bzw. Bodenarbeiten geruchliche und/ oder sichtbare Auffälligkeiten zeigen, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist die Bodenschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen.

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt nach den am 12.12.2019 im Internet verfügbaren Daten der LUBW außerhalb festgesetzter Wasserschutzzonen, sowie überschwemmungsgefährdeter oder von Hochwasserrisiko betroffener Flächen.

Das anfallende Schmutzwasser/ Abwasser, das den Vorgaben der Abwassersatzung entspricht, kann in die bestehende Mischkanalisation („Seerain“) abgeleitet werden.

Durch den satzungsgemäßen Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicher zu stellen.

Ein SW-Anschluss an die MW-Kanalisation erfolgt fast vollumfänglich an die Haltung in der Straße Seerain. Die Auslastung des Kanals in der Straße Epfenbacher Berg ermöglicht keine wesentlichen zusätzlichen Einleitungen.

Anfallendes Niederschlagswasser - sofern es nicht auf den nicht überbauten Flächen über die belebte Bodenzone versickert werden kann oder im Rückhalte- bzw. Anstauräumen der Dachbegrünungen zunächst verbleibt bzw. dort tlw. verdunstet - wird über das RW-Kanalnetz im Gebiet in das Rückhaltebecken im Nordwesten des Plangebietes eingeleitet.

Eine Versickerung ist im Plangebiet aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse nur bedingt möglich.

Im Regenrückhaltebecken wird das Regenwasser zurückgehalten und gedrosselt über eine Entwässerungs-/ Versickerungsmulde entlang der Straße Seerain abgeführt.

Auf Höhe des westlich gelegenen Waldweges (ca. 170m außerhalb des Plangebietes) wird das ggfls. noch nicht vollständig verdunstete oder versickerte Niederschlagswasser (temporär) in das bestehende Mischwasserkanalsystem in die Haltung Seerain eingeleitet

Kurzfristig beabsichtigt die Gemeinde Neidenstein in diesem Bereich den Ausbau einer neuen RW-Kanalhaltung zur Abführung von Niederschlagswassern und insbesondere den zulaufenden

Oberflächenwassern aus den nördlich angrenzenden Außenbereichsflächen.

Mit dem erfolgten Ausbau des Trennsystems wird auch das unbelastete Niederschlagswasser des Baugebiets in den neuen Kanal eingeleitet.

Die **Stromversorgung** kann mit entsprechenden Anschlüssen sichergestellt werden. Für die elektrische Versorgung des Baugebiets ist gem. Aussage des Versorgers keine Umspannstation erforderlich.

In den (Wohn)Bauflächen des Planbereichs befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Fremdleitungen, lediglich die Freileitung, welche neben den landwirtschaftlichen Weg (Verlängerung der Straße Epfenbacher Berg“) im Jahr 2019 erdverlegt wurde, ist vorhanden. Diese ist beim Straßenausbau zu sichern. Die Lage der Leitung ist bekannt.

Weiterer Leitungsbestand ist in den Anschlussstellen der bestehenden Verkehrsflächen zu finden (Kanal, Strom, Telekommunikation, etc.).

Im Rahmen der Erschließung werden neue Leitungen in den künftigen öffentlichen Straßen und Wegen (sowie Vorstreckungen auf die privaten Wohnbauflächen) in das Gebiet verlegt.

5.5 Klima/ Luft

Hinsichtlich Klima/ Luft erfüllt das Plangebiet heute eine allgemein klimatische bzw. thermische Ausgleichsfunktion. Diese ist jedoch lokal begrenzt. Ein wesentlicher Luftaustausch mit dem Siedlungsbestand begrenzt sich auf die ersten Gebäudezeilen oder erfolgt über freigehaltene Schneisen (Straßen). Durch die Baugebietsentwicklung wird dieser Kaltlufteffekt an der ersten Gebäudezeile im Bestand verringert. Der Austausch (Sogwirkung) entlang der Straße Epfenbacher Berg wird aufrechterhalten, da die Straßenachse aufgegriffen wird.

Es ist, nach den gesetzlichen Vorgaben für energieeffiziente Gebäude und aufgrund des hohen Grünanteils der privaten Freiflächen, im Baugebiet keine wesentliche Verschlechterung zu erwarten.

5.6 Landschaftsbild/ Kultur und Sachgüter

Das Landschaftsbild von Naturlandschaften und historisch gewachsenen Kulturlandschaften hat als eigenständiger Wert Eingang in die Naturschutzgesetzgebung gefunden. Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert sind hier zu sichern.

Im Plangebiet sind keine das Landschaftsbild prägenden Strukturen und auch keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

Durch die bauliche Abrundung des Ortrandes zwischen östlichem und westlichem Siedlungsbestand ist keine negative Überprägung des Landschaftsbildes zu erwarten. Es wird ein Pendant dem gegenüberliegenden Siedlungskörper, dem Burgdorf, geschaffen.

5.7 Wechselwirkungen

Folgende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind zu berücksichtigen:

- Freie Bodenfläche dient grundsätzlich als Vegetationsstandort bzw. ist Voraussetzung für die Ausbildung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere, sowie für die Schaffung geeigneter Erholungsräume für den Menschen. Die gegenwärtige Nutzung (intensiv genutzte

Ackerfläche) begrenzt diese Funktion.

- Freie Bodenfläche dient der Grundwasserregeneration einschließlich Filterfunktion.
- Die Pflanzbestände werden von unterschiedlichen Tierarten im Tages- oder Jahresrhythmus aufgesucht und haben für sie als (Teil-)Lebensraum Bedeutung (Jagd-, Nahrungshabitat).
- Alle offenen Grünflächen mindern kleinklimatisch die Erwärmung. Die Wirksamkeit wird durch einen potentiell möglichen Austausch zu innerörtlichen Lagen beeinflusst.

Dies wurde bei den einzelnen Schutzgütern und deren Beurteilung dargelegt.

5.8 Lärmschutz

Das Plangebiet weist keine Vorbelastung auf. Die angrenzenden Wohnnutzungen lassen auch künftig keine Belastung erwarten. Innerhalb Plangebiets werden nutzungsbedingt keine wesentlichen Emissionen erzeugt; entsprechende Nutzungen sind im Bebauungsplan ausgeschlossen. Durch die baugebietsbedingte Aufsiedlung der Flächen werden Verkehrsbewegungen erfolgen. Der daraus resultierende Verkehrslärm ist aber nicht als erheblich einzustufen.

Eine Festsetzung von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen ist nicht erforderlich.

5.9 Kampfmittel

Kenntnisse bzgl. eines Verdachts oder Vorhandensein von Kampfmitteln liegen nicht vor. Auf Auskünfte von Zeitzeugen, Ortschroniken, o.ä. kann nicht zurückgegriffen werden.

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Kampfmitteldienst um Stellungnahme aufgefordert. Mit Schreiben vom 11.11.2020 wird geraten, im Vorfeld von jeglichen Bau(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung durchzuführen. Dies könne bspw. in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten erfolgen.

Da mit einer derartigen Untersuchung letztlich keine Kampfmittelfreiheit attestiert werden kann, veranlasste der Planverfasser die Freimessung des Geländes. Die Kampfmittelfreiheit liegt seit...vor.

5.10 Störfallbetrieb

Das Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. 2 – Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen informierte mit Schreiben vom 24.11.2017 über die Beteiligung im Rahmen der Bauleitplanung und der baurechtlichen Verfahren im Umfeld von Betriebsbereichen nach Störfallverordnung.

Bereits im Rahmen der Bauleitplanung sollte durch angemessene Sicherheitsabstände eine räumliche Trennung von Störfallbetrieben und empfindlichen Nutzungen berücksichtigt werden. Dieser Ansatz wird – neben der sog. „Seveso-III-Richtlinie“ („Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen“) – im Immissionsschutzrecht, hier insbesondere mit §50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) verfolgt. Hiernach muss zwischen Störfallbetrieben und umgebenden empfindlichen Nutzungen (z.B. Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden, wichtigen Verkehrswegen, Freizeitgebieten, FFH-Gebieten) ein angemessener Sicherheitsabstand eingehalten werden, bzw. sind die für bestimmte Nutzungen

vorgesehenen Flächen so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf o.g. Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

In der zugehörigen Auflistung der Störfallbetriebe im Regierungsbezirk Karlsruhe ist **kein** unter die Störfallverordnung fallender Betrieb gelistet, dessen Konsultationsabstand für die Gemeinde Neidenstein (und somit auch für das Plangebiet) zum Tragen kommt.

6 Planungsinhalte des Bebauungsplans

Gemäß § 2a BauGB sollen nachfolgend die Planungsziele dargelegt werden.

6.1 Städtebauliches Konzept

Das gewählte städtebauliche Konzept resultiert aus folgenden Anforderungen:

- Verkehrlicher und leitungsgebundener Anschluss an die Bestandsinfrastrukturen
- Effiziente und abgestufte Erschließungsstruktur innerhalb des Plangebietes
- bedarfsgerechter, flexibler Grundstückszuschnitt
- Berücksichtigung der exponierten Hanglage
- Einbindung/ Anschluss an den Siedlungsbestand. Die neue Bebauung soll sich an die vorhandene anlehnen.
- Definition des nördlichen Siedlungsrandes (auch grünordnerisch)

6.2 Erschließung

Das Gebiet wird über die Verlängerung der Straße Epfenbacher Berg erschlossen. Diese neue Planstraße wird als Durchgangsstraße an die Straße Seerain im Nordwesten angebunden. Die Straße erhält eine Querschnittsbreite von 8,50m. Damit ist gewährleistet, dass alle Verkehrsteilnehmer berücksichtigt werden können. Geplant ist die getrennte Abwicklung von Fußgänger und motorisierten Verkehren, mit der Anlage eines beidseitigen Gehwegs (1,50m) und 2 Fahrspuren (5,50m). Die weitere innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über 6,50m breite Wohnstraßen (Ringstraßen und Stichstraße). Ergänzt wird das System durch fußläufige Wegeführungen die das Baugebiet weiter gliedern. Der landwirtschaftliche Weg Richtung Epfenbach wird weiterhin nutzbar bleiben.

Die endgültige Ausgestaltung der Erschließungsanlagen erfolgt in der Erschließungsplanung.

Die notwendigen Stellplätze der zukünftigen Bewohner sind auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen. Es werden 2 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Damit liegt die Regelung über dem Ansatz der LBO mit einem notwendigen Kfz-Stellplatz je Wohneinheit (§37 LBO). Hier wird dem tatsächlichen Bedarf Rechnung getragen, da in den meisten Fällen ein Zweitwagen vorhanden ist, oder aber auch Garagen als Abstellraum genutzt werden.

Planungsziel ist es, den öffentlichen Straßenraum von ruhendem Verkehr möglichst frei zu halten. Dies geschieht neben dem gestalterisch-qualitativen Wohnumfeldansprüchen auch um Durchfahrten von Blau und Rotfahrzeugen (Rettungswesen, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge) nicht zu erschweren und auch um die Straßen möglichst übersichtlich und gut einsehbar zu halten (Gefährdung Verkehrsteilnehmer).

Als Nachweis der festgesetzten Stellplätze können auch hintereinanderliegende („gefangene“) Stellplätze anerkannt werden.

Die leitungsgebundene Erschließung wird durch jeweiligen Netzanschluss sichergestellt.

Das Schmutzwasser wird fast vollständig über den Bestandskanal in der Straße Seerain abgeführt. Das anfallende Regenwasser wird zunächst zurückgehalten (Versickerungsfläche,

Regenrückhaltebecken) und dann über eine Entwässerungsmulde entlang der Straße „Seerain“ geführt. Nach Ausbau eines neuen Regenwasserkanals in dieser erfolgt die Einbindung, sodass das Niederschlagswasser des Baugebietes getrennt abgeführt und über den RW-Kanal in den „Schwarzbach“, dem nächstgelegenen Vorfluter eingeleitet wird.

6.3 Planungsrechtliche Festsetzungen und Begründung

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i. V. m. §§ 1, 4, 8 BauNVO)

Festgesetzt wird gem. Planeintrag Allgemeines Wohngebiet WA 1 und WA 2
(§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO):

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

In den allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1. BauNVO die im § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zugelassen

Planungsziel ist es vordergründig Wohnraum zu schaffen. Es sind daher ausschließlich die im WA allgemein zulässigen Nutzungen (nach §4 Abs. 2) zulässig. Die nach BauNVO §4 Abs3 Nr. 1-5 genannten Nutzungen, welche ausnahmsweise zugelassen werden können, werden daher ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

2.1. Zulässige Grundfläche, Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß Planeintrag festgelegt.

Für das WA 1 gilt gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine GRZ von 0,35.

Für das WA 2 gilt gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine GRZ von 0,30.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (§ 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO) sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden.

Planungsziel ist es, in dieser exponierten Hanglage eine aufgelockerte Bebauung sicher zu stellen. Hierzu wird die GRZ etwas geringer als nach BauNVO zulässig festgesetzt.

Die GRZ der angrenzenden reinen und allgemeinen Wohnbebauung liegt bei 0,25 bis 0,3. Damit lehnt sich die Regelung dieses Bebauungsplanes auch an die des Bestandes an.

2.2. Zahl der Vollgeschosse

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

2.3. Höhe baulicher Anlagen

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 ist eine maximale Firsthöhe (FH) von 9,5 m zulässig. Die maximale Firsthöhe wird ab dem Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante Dachhaut (First) gemessen.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 ist eine maximale Traufhöhe (TH) von 6,5 m zulässig. Die maximale Traufhöhe wird ab dem Höhenbezugspunkt bis zum äußeren Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut gemessen.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 ist bei Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern eine maximale Wandhöhe (Höhenbezugspunkt bis Oberkante Attika) von 7 m zulässig.

Höhenbezugspunkt ist jeweils die Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche (Oberkante des straßenbegrenzenden Bords) am Grundstück in Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken ist der höher liegende Bezugspunkt maßgeblich.

Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten, Treppenhäuser, Aufzugsschächte oder Anlagen für erneuerbare Energien oder zur Wärmegewinnung ist bis zu 1,5 m zulässig. Sie müssen von den Dachrändern (Außenkante Attika oder bei geneigten Dächern Außenkante der aufgehenden Wand) einen Abstand von 1,5 m einhalten.

Eine Überschreitung der Wandhöhe/ Gebäudehöhe durch Brüstungen oder Geländer ist bis zu 1,2 m zulässig.

Planungsziel ist eine an den Bestand angelehnte, nicht zu massive Bebauung und eine für die Gemeinde angemessene Wohndichte. Durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe wird neben der Anzahl der Vollgeschosse noch ein bestimmbares absolutes Maß für die Höhe festgesetzt.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO)

3.1. Bauweise

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind nur Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D) zulässig.

Doppelhäuser sind so zu errichten, dass ihre Längsachse parallel zur Achse der das Baugrundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche ausgerichtet ist (traufständiges Gebäude). Von dieser Festsetzung kann eine Ausnahme erteilt werden, wenn gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück, an das angebaut wird, dieselbe Gebäudestellung zur Ausführung kommt.

3.2. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen gemäß Planzeichnung festgesetzt. Überschreitungen der überbaubaren Flächen um max. 1,50 m durch Balkone und Terrassen können ausnahmsweise zugelassen werden. Die Fläche darf 15 m² für Terrassen und 10 m² für Balkone nicht überschreiten.

Planungsziel ist einerseits eine flexible bauliche Nutzung der Baugrundstücke zu gewährleisten, andererseits aber auch eine an den Bestand angelehnte, nicht zu massive Bebauung, sowie eine für die Gemeinde angemessene Wohndichte festzusetzen.

Durch die Ausweisung überbaubarer Flächen durch Baugrenzen werden nicht überbaubare Flächen definiert. Hierdurch kann sich eine durchgängige Gartenzone im Anschluss an den Bestand entwickeln und die Straßenfront wird nicht verbaut, sodass auch eine Vor(garten)zone ausgebildet wird.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

- 4.1. *Garagen (gem. § 12 BauNVO), Carports und Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den seitlichen Abstandsflächen zwischen der Flucht der vorderen und hinteren Baugrenze zulässig.*
- 4.2. *Stellplätze sind darüber hinaus vor der vorderen Baugrenze, hier jedoch auf 50% der vorderen Grundstücksbreite beschränkt zulässig.*
- 4.3. *Nebenanlagen, sofern sie selbstständige Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 LBO sind, sind nur bis zu einer Grundfläche von 12 m² zulässig. Sie dürfen eine Gebäudehöhe von 3,50 m nicht überschreiten. Höhenbezugspunkt ist jeweils die Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche (Oberkante des straßenbegrenzenden Bords) am Grundstück in Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken ist der höher liegende Bezugspunkt maßgeblich.*

Planungsziel ist es die Wohnstraßen möglichst offen und unverbaut wirken zu lassen. Daher sind bauliche Anlagen nicht vor der vorderen Baugrenze zulässig. Auch Gartenbereiche sollen möglichst unverbaut bleiben. Neben dem Wohngebäude sollen auf den Baugrundstücken keine zu massiven Baulichkeiten errichtet werden.

5. Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§9 Abs. 1 Nr. 6BauGB)

Die Zahl der Wohnungen/Wohneinheiten (WE) ist auf max. 2 WE je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte begrenzt.

Planungsziel ist eine effiziente Ausnutzung des Baugebietes; zugleich aber auch eine unter sozialen wie auch unter verkehrlichen Gesichtspunkten begrenzte und kalkulierbare Zahl neuer Einwohner. Durch die Begrenzung der Anzahl zulässiger Wohneinheiten sollen zudem größere Geschosswohnungsbauten/ Mehrfamilienhäuser ausgeschlossen werden, da diese nicht der gewünschten Siedlungsstruktur entsprechen.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1. Öffentliche Verkehrsflächen

Für die Anbindung (Planstraße A) an die Straße „Seerain“ und „Epfenbacher Berg“ wird ein Straßenquerschnitt von 8,50 m festgesetzt. Für die östliche und westliche Schleife (Planstraße B und C) und den Stich im Norden (Planstraße D) wird ein Straßenquerschnitt von 6,50 m festgesetzt.

6.2. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Der vorhandene Weg im Norden wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Der Anschluss von Planstraße D an Planstraße A soll als Mischverkehrsfläche genutzt werden. Der Verlauf nach Norden ist landwirtschaftlichen Verkehren vorbehalten. Breite: 4,00 m.

Ein 3,00 m breiter Fußweg wird im westlichen Bereich als Verbindung zwischen den Planstraßen A und B ausgewiesen.

Planungsziel ist ein durch die spätere Erschließungsplanung flexibel zu gestaltender Straßenraum. Ausgehend von den bereits vorhandenen Anbindungen an die Straße Epfenbacher Berg mit 8,50 m Breite wird für deren Fortführung und auch für deren Verbindung an die Straße Seerain ein Straßenquerschnitt von 8,50 m gewählt. Damit können alle Medien im öffentlichen Raum untergebracht, sowie alle Verkehrsteilnehmer berücksichtigt werden.

Die untergeordneten Wohnstraßen (Ringstraßen, Stichstraße) weisen einen Straßenquerschnitt von 6,50 m auf.

Der vorhandene landwirtschaftliche Weg im Norden des Baugebietes wird weiterhin benutzbar bleiben. Er wird entsprechend in die Planung integriert. Er findet durch eine fußläufige Anbindung Anschluss an die Durchgangsstraße. Diese Anbindung wird auch eine Überfahrbarkeit von Rettungswesen als auch von Ver- und Entsorgungsfahrzeugen (ggfls. im Einrichtungsverkehr) ermöglichen. Die Anschlussstellen und Kurvenradien werden in der Straßenplanung entsprechend berücksichtigt. Die Befahrbarkeit Richtung Norden ins Feld, bleibt landwirtschaftlichen Verkehren vorbehalten.

Ein weiterer Fußweg im westlichen Bereich des Plangebietes dient der Feinvernetzung und ermöglicht dem Fußgänger Wege/ Distanzen zu reduzieren. Zudem wird die Verbindung erforderlich um einen Entwässerungskanal aufzunehmen.

7. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

7.1. Versickerung von Niederschlagswasser

Zur Retention und gedrosselten Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers ist am nordwestlichen Gebietsrand eine Versickerungsfläche (Regenrückhaltebecken) festgesetzt.

Zur Umsetzung des Entwässerungskonzeptes ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens erforderlich. Die Lage ergibt sich aus der Geländetopografie und dem gewählten Entwässerungskonzept. Auch die Größe wurde bereits rechnerisch auf die anfallenden Wasser ermittelt.

Ggfls. weitere technische Einbauten (Verteilerschränke) oder Anlagen zum Brandschutz (Löschwasserspeicher) können in den öffentlichen Erschließungsanlagen oder im Bereich der Retentionsanlage platziert werden.

8. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Südwesten wird eine 4,00 m breite Grünfläche ausgewiesen.

Sie stellt die Verbindung zwischen der bestehenden Grünzäsur und der Planstraße B her und soll auch als Notüberlauf in dem Entwässerungskonzept Berücksichtigung finden.

9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 1a BauBG, § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 a BauGB)

9.1. Grundstücksbegrünung, Pflanzgebot und Mindestbegrünung

Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen nach § 9 Abs.1 LBO Grünflächen sein. Diese Flächen sind zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen. Steingärten sind nicht zulässig.

Diese Grünflächen sind zu mindestens 20% naturnah mit standortheimischen Gehölzen und Stauden (siehe Pflanzenliste) anzulegen. Pro m² Pflanzfläche sind dort mindestens 1 Strauch zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Sträucher sind in der Mindestqualität von 2 x verpflanzt, in Gruppen von 3 bis 5 Stück der gleichen Art zu pflanzen.

Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken ein standortheimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung oder ein Obstbaum (siehe Pflanzenliste), mind. 3 x verpflanzt, zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Auf den „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ sind geschlossene Gehölzpflanzungen mit mindestens einem Strauch pro m² Pflanzfläche (siehe Pflanzenliste) und einem Baum 2. oder 3. Ordnung je angefangene 12 lfm Pflanzfläche pro Grundstück (siehe Pflanzenliste) anzulegen. Die Sträucher sind in Gruppen von 3 bis 5 Stück der gleichen Art zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.

Die Flächen mit dieser Pflanzbindung, die darin zu pflanzenden Bäume, sowie vorhandene Bäume gleicher Qualität sind bei den weiteren Pflanzgeboten anzurechnen.

Für Grenzabstände von Bepflanzungen gelten die Regelungen des Nachbarschaftsgesetzes Baden-Württemberg (Gesetz über das Nachbarrecht).

9.2. Begrünung von Dächern

Dächer mit einer Neigung bis 5° und in das Haus integrierte Garagen sind extensiv mit einem Substrataufbau von mindestens 12 cm zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Auch auf den Flächen unter Solar und Fotovoltaikanlagen ist vollflächig das Substrat aufzubringen; auch diese Flächen sind zu begrünen.

Freisitze/ Dachterrassen sind bis zu einem Anteil von maximal 40 % der Gesamtdachfläche zulässig.

Nebenanlagen oder überdachte Stellplätze bis 15m² sind nicht zwingend zu begrünen.

9.3. Stellplätze

Alle Stellplätze, Zufahrten und Wegeflächen sind wasserdurchlässig (z.B. mit Rasengittersteinen, wasserdurchlässigem Betonstein, wassergebundene Decke etc.) herzustellen.

Planungsziel der grünordnerischen Festsetzungen:

- Diese Maßnahmen dienen dem natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleich bzw. der Minderung von Beeinträchtigungen infolge der Inanspruchnahme von Ackerflächen. Die Maßnahmen sind geeignet, die Beeinträchtigungen im Naturhaushalt weitgehend auszugleichen und die bauliche Entwicklung in das Landschaftsbild einzufügen.
- Im Norden eine durchgängige Eingrünung des Gebietes und zugleich eine Abschirmung zu den landwirtschaftlichen Flächen inkl. der einhergehenden Schutzfunktion vor Stau-beinwirkung zu erzeugen.

10. Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Auf den privaten Grundstücken entlang der Straßenbegrenzungslinien sind Flächen für Aufschüttungen und Einschnitte zur Herstellung des Straßenkörpers bis zu einer Höhe von max. $\pm 1,5$ m zulässig. Fundamente von Beleuchtungsanlagen, Nebenanlagen und Bordsteinen sind auf den privaten Grundstücken zu dulden.

Das Erfordernis besteht in allen Baugebieten mit einer bewegten Topographie.

B Begründung der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Epfenbacher Berg III“ werden örtliche Bauvorschriften als Satzung erlassen. In den §§ 3 bis 10 der Satzung werden örtlichen Bauvorschriften festgesetzt.

§ 3 Dachform, Dachgestaltung und Dacheindeckung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Eine Einschränkung der Dachform ist nicht vorgesehen. Individuelle Bauherrenwünsche sollen realisierbar sein.

- (1) *Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° als auch in das Haus integrierte Garagen sind zu begrünen. Dies gilt nicht für Dächer von Nebenanlagen.*

Die Festlegung zur Begrünung von Flachdächern trägt zum ökologischen Ausgleich und der klimatischen Aufwertung bei. Begrünte Dächer unterstützen das Regenwassermanagement durch die Schaffung von Rückhaltevolumen. Die stattfindende Verdunstung wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus. Zudem bieten begrünte Dächer einen Lebensraum, bspw. für Insekten.

- (2) *Die Materialwahl von Dacheindeckungen, Dachverkleidung sowie Regenrinnen und Regenabflussrohren ist so vorzunehmen, dass von ihnen und dem anfallenden Niederschlagswasser keine Bodenverunreinigungen (z.B. durch unbeschichtete Metalle wie Kupfer, Zink oder Blei) ausgehen können.*

Planungsziel ist der Schutz von Boden und Grundwasser. Es werden Konflikte bei der direkten Einleitung des Regenwassers in den nächstgelegenen Vorfluter vermieden.

- (3) *Photovoltaik- und Solaranlagen sind auf den Dachflächen zulässig.*

Anlagen zur ökologischen, klimafreundlichen Energiegewinnung sollen ermöglicht werden.

§ 4 Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- (1) *Glänzende und reflektierende Materialien (Glas ausgenommen), grelle und neonfarbige Anstriche, Kunststoff- und Metallverkleidungen für Fassaden sind unzulässig.*

Planungsziel ist es Beeinträchtigungen des Stadt- bzw. Straßenbildes zu vermeiden. Grelle Farben (helles grün, helles rot) oder auch Neonfarben können bewirken, dass der Betrachter seinen Blick darauf schnell abwenden muss, da solche Farben tlw. ein Brennen der Augen verursachen und als unangenehm empfunden werden. Daher werden Farbmittel mit besonders hoher Leuchtdichte, Farbsättigung und Buntheit („grelle, schreiende“ Farben) ausgeschlossen.

Blendwirkungen aber auch Nachleuchteffekte sollen möglichst ausgeschlossen werden. Zudem soll nachbarschaftliches Konfliktpotential vermieden werden.

§ 5 Einfriedungen (§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)

- (1) *Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m – gemessen ab Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Entlang der sonstigen rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m zulässig. Damit sich Kleinsäuger ungehindert fortbewegen können, ist ein Abstand von 10 cm zum Boden einzuhalten oder auf andere Arte eine*

ausreichende Durchlässigkeit sicher zu stellen. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen von Terrassen bis 4 m Länge, wenn sie unmittelbar an das Wohngebäude anschließen und als Sichtschutz dienen.

Die Höhenbegrenzung von 0,8 m für Einfriedungen erfolgt aus Gründen der Anpassung an das bestehende Ortsbild und beschränkt sich auf die Abgrenzung der Grundstücke gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen. Die Festsetzung verfolgt das Ziel, eine mögliche Trennwirkung durch Einfriedungen zu vermeiden und eine gute Einsehbarkeit in den öffentlichen (Verkehrs)Raum zu ermöglichen.

Entlang der sonstigen rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen wird die Höhe der Einfriedungen auf 1,8 m beschränkt.

§ 6 Stellplätze, Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO, § 37 Abs. 1 und § 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO)

- (1) *Bei der Errichtung von Wohngebäuden ist für jede Wohnung ein Stellplatznachweis von mindestens 2 geeigneten Stellplätzen zu erbringen. Hierbei sind für jeweils eine Wohneinheit auch hintereinanderliegende („gefangene“) Stellplätze zulässig.*
- (2) *Vor Stellplätzen, Zufahrten und Hofflächen auf den privaten Grundstücken, die direkt an die öffentliche Verkehrsfläche anschließen, sind Entwässerungsrinnen mit Anschluss an die Kanalisation vorzusehen, um den Abfluss auf öffentliche Verkehrsflächen zu verhindern.*

Die Zahl der nachzuweisenden privaten Stellplätze wird gegenüber der Forderung gem. LBO nach einem Kfz-Stellplatz je Wohneinheit erhöht. Erfahrungsgemäß sind in Wohngebieten mit Einzel- und Doppelhausbebauung zumindest 2 Stellplätze notwendig. Planungsziel darüber hinaus ist es, das Parken der Anwohner auf den privaten Grundstücken zu bündeln und damit Konflikte durch ruhenden Verkehr im öffentlichen Straßenraum zu vermeiden.

Mit der Vorgabe zur Herstellung von Entwässerungsrinnen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers von privaten, befestigten Grundstücksflächen, soll ein Abfluss auf öffentliche Verkehrsflächen verhindert werden.

§ 7 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

- (1) *Zisternen zur Retention und / oder zur Brauchwassersammlung des anfallenden Niederschlagswasser der Dachflächen sind auf den privaten Grundstücken zulässig.*
- (2) *Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind einzuhalten. Die Ausführungsart, Lage und Größe der Zisterne sind im Baugesuch nachzuweisen. Der Drosselabfluss sowie der Überlauf der Zisterne sind in den Regenwasserkanal einzuleiten.*

Planungsziel ist es, die private Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser zu fördern. Bei der Bewirtschaftung der Zisterne (Überlauf und Drosseleinrichtung) ist der Anschluss an das Kanalnetz herzustellen. Die rechtlichen Bestimmungen sind einzuhalten.

§ 8 Werbeanlage (§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung als Schild an der Gebäudefassade im Erdgeschoss zulässig. Pro Gebäude ist ein Schild zulässig. Die Gesamtgröße der Werbeanlagen darf

eine Fläche von 1,5 m² nicht überschreiten. Selbstleuchtende und beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig.

Die Festlegungen für Werbeanlagen hinsichtlich Inhalt (an der Stätte der eigenen Leistung; keine Fremdwerbung zulässig), Ort (an der Fassade), Werbeträger (Schild), Format (Größe), Anzahl und maximal zulässige Werbefläche (1,5 m²) sollen ein Übermaß an Werbung ausschließen und einen gestalterischen Anspruch definieren.

Die Regelungen bedienen übliche Werbeansprüche eines Allgemeinen Wohngebietes. Selbstleuchtende und beleuchtete Werbeanlagen werden ausgeschlossen.

§ 9 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 9 Abs 1 , § 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)

- (1) *Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein. Diese Flächen sind zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen. Steingärten sind nicht zulässig. Diese Grünflächen sind zu mindestens 20% naturnah mit standortheimischen Gehölzen und Stauden (siehe Pflanzenliste II und III) im Übrigen gärtnerisch anzulegen.*
- (2) *Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken ein standortheimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung oder ein Obstbaum (siehe Pflanzliste), mind. 3 x verpflanzt, zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.*
- (3) *Auf den „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ sind geschlossene Gehölzpflanzungen mit mindestens einem Strauch pro m² Pflanzfläche gemäß Pflanzliste und einem Baum 2. oder 3. Ordnung je angefangene 12 lfm Pflanzfläche pro Grundstück gemäß Pflanzliste anzulegen. Die Sträucher sind in Gruppen von 3 bis 5 Stück der gleichen Art zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.*

Die nicht überbauten Flächen der privaten Grundstücke sollen ansprechend und in Anlehnung an die Bestandsbebauung insbesondere mit angemessenem Grünanteil gestaltet werden. Die Vorgaben zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen wirken sich klimaökologisch positiv aus. Durch die Pflanz- und Begrünungsgebote wird das Kleinklima verbessert, das Wohlbefinden erhöht, und auch ein positiver Beitrag für Natur- und Artenschutz geleistet.

§ 10 Ordnungswidrigkeit (§ 75 Abs. 3 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Gestaltungsvorschriften in §§ 3 bis 9 zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.

Festsetzungsziel ist es dem gestalterischen Willen der Kommune eine entsprechende Gewichtung zu geben. Eine Nichtberücksichtigung kann finanziell geahndet werden.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Die Aufnahme von... dient der Klarstellung (Planungsübernahme von Dritten,...etc.)

n.n

D HINWEISE

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes werden eingegangene Hinweise, die teilweise im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder bei der Umsetzung der Festsetzungen zu berücksichtigen sind, nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Dazu zählen insbesondere die Pflanzlisten und Hinweise zum Bodenschutz, zu archäologischen Bodenfunden, Bodenverunreinigungen oder bspw. zum Denkmalschutz.

Die nachfolgenden Hinweise entbinden die Bauherren und ihre Architekten nicht von ihrer Verantwortung sich selbst über alle für ihr Bauvorhaben geltenden Normen und Vorschriften kundig zu machen. Es wird lediglich ergänzend auf die aus Sicht der Gemeinde wesentlichen Sachverhalte hingewiesen.

D.1 Archäologische Funde/ Denkmalschutz

Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese der zuständigen Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde umgehend zu melden. Der Fund und die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde vereinbart wird (§ 20 DSchG i. V. m. § 27 DSchG).

Diese Verpflichtung besteht nicht, wenn damit unverhältnismäßig hohe Kosten oder Nachteile verbunden sind und die Denkmalschutzbehörde es ablehnt, hierfür Ersatz zu leisten.

Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies gemäß § 20 Abs. 1 DSchG unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Diese Verpflichtung besteht nicht, wenn damit unverhältnismäßig hohe Kosten oder Nachteile verbunden sind und die Denkmalschutzbehörde es ablehnt, hierfür Ersatz zu leisten.

D.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere § 4, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung im Gebiet zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen

nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,00 m, Schutz vor Vernässung, etc.). Erdaushub, der wiederverwendet wird, muss auf dem Grundstück zwischengelagert werden.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Als Aufschüttungsmaterial dürfen kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden. Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist die Bodenschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen. Die Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Baustraßen und Lagerplätze ist auf ein Minimum zu reduzieren. Die betroffenen Flächen bzw. die beanspruchten Böden sind nach Abschluss der Arbeiten rasch und vollständig wiederherzustellen.

Wird abfall- bzw. entsorgungsrelevantes Material angetroffen, ist dieses zu separieren und einer ordnungsgemäßen Entsorgung oder Wiederverwertung zuzuführen.

D.3 Bodenverunreinigungen, Altlasten, Geologie, Kampfmittel

n.n. Ergänzung ggfls. nach Offenlage > Rückmeldungen TöBs

Nach heutigem Stand liegen keine Erkenntnisse bzgl. Kampfmittel vor (Ortschronik, Zeitzeugen) Eine Kampfmittelsondierung wird vor Baubeginn durchgeführt. Damit liegt die Kampfmittelfreiheit vor Beginn der Erschließungstätigkeit vor.

Hinweise zur Geologie (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau [LGRB]): Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Löss) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine der Karlstadt-Formation (Mittlerer Muschelkalk) und des Unteren Muschelkalks erwartet. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Für weitere Planungen oder zur weiteren Durchführung von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

D.4 Boden/ Grundwasser / Entwässerung/ Wasserversorgung

Stau- und Schichtwasserzutritte sind im Bereich von Felsschichten nicht auszuschließen und zu berücksichtigen. Bei der Einbindung unterkellelter Gebäude in gering durchlässigem Baugrund kann sich im Hinterfüllungsbereich der Arbeitsräume ggfls. Sickerwasser aufstauen (drückendes Wasser). Wenn dieses nicht abgeleitet wird, kann es zu Durchfeuchtungsschäden an Bauteilen kommen. Auf entsprechende Abdichtung („weiße/schwarze“ Wanne) der Bauwerksteile wird hingewiesen. Bei nicht unterkellerten Gebäuden empfiehlt sich die Ausführung der Bodenplatte in WU-Beton (wasserundurchlässiger Beton).

Sorgfaltspflicht bei der Erstellung von Bauwerken und Kellern: Bei der Anlage von Kellern ist die Möglichkeit wechselnder Grundwasser- bzw. Schichtwasserstände zu berücksichtigen. Die Bauwerksabdichtungen sind bauwerksspezifisch zu planen.

Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten. Die schadlose Versickerung unbelasteten Niederschlagswassers wird aus der Sicht des Grundwasserschutzes grundsätzlich begrüßt.

Auf den privaten Grundstücken anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern oder zurückzuhalten. Ein Abfluss der anfallenden Oberflächenwasser der privaten Grundstücke auf die öffentlichen Verkehrsanlagen ist auszuschließen; ggfls sind bauliche Vorkehrungen zu treffen (bspw. durch Entwässerungsrinnen).

Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens 1 Meter betragen.

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist durch einen satzungsgemäßen Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz sicherzustellen.

Da laut geotechnischer Untersuchung eine Versickerung des Niederschlagswassers im Gebiet nur eingeschränkt möglich ist, wird das anfallende Oberflächenwasser der Straßen, sowie das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser zunächst in einem Regenrückhaltebecken im Nordwesten gesammelt und anschließend verzögert und gedrosselt (zunächst) in den Bestandskanal in der Straße Seerain eingeleitet. Kurzfristig beabsichtigt die Gemeinde den Neubau eines Regenwasserkanals im Seerain um der angespannten Entwässerungssituation im weiteren Verlauf der Straße Seerain – verursacht insbesondere durch den Zulauf von Niederschlagswasser aus den Außenbereichsflächen bei Starkregenereignissen – zu bewältigen. Nach Herstellung dieses Kanals erfolgt der Umschluss, sodass das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser in dem Regenwasserkanal abgeleitet wird.

Hinweis zu Regenwassernutzungsanlagen: diese sind beim Gesundheitsamt des Landratsamtes des Rhein-Neckar-Kreis über die Gemeinde anzuzeigen.

Hinweise zur Wasserversorgung:

sofern erforderlich Ergänzung nach Offenlage

Hinweise zum Grundwasserschutz (Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis; Wasserrechtsamt):
Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Wasserrechtsamt, anzuzeigen.

Bohrungen die ins Grundwasser eindringen, das Einbringen von Stoffen ins Grundwasser und die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt zu beantragen sind.

Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.

Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Wasserrechtsamt zu verständigen,

Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.

Maßnahmen, die ein dauerhaftes Vermindern oder Durchstoßen von Deckschichten zur Folge haben, sind nicht zulässig. Ausgenommen sind vorübergehende Eingriffe in Deckschichten, wenn ihre Schutzfunktion anschließend mindestens gleichwertig wiederhergestellt wird.

Zum Schutz vor Bohr- oder Georisiken besteht im Planungsgebiet eine Bohrtiefenbegrenzung. Dies ist bspw. bei der Nutzbarmachung oberflächennaher Geothermie zu berücksichtigen. Die Errichtung und der Betrieb einer Erdwärmesondenanlage bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, diese ist beim Wasserrechtsamt rechtzeitig zu beantragen.

D.5 Schutz unterirdischer Leitungen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zu beachten. Bepflanzungen sind so vorzunehmen, dass die Versorgungsleitungen nicht gefährdet werden. Bauwerke sind so zu gründen, dass mit einer Gefährdung unterirdischer Leitungen nicht zu rechnen ist.

D.6 Natur- und Artenschutz

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG Abs. 1, Nr. 1 und 3 sind Rodungsarbeiten und Baubeginn zur Erschließung des Gebietes nur außerhalb der Brutzeiten (Oktober bis Februar) durchzuführen.

D.7 Pflichten des Eigentümers

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs, das Aufstellen von Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen einschließlich deren Fundamente auf seinem Grundstück zu dulden (§ 126 Abs.1 BauGB).

D.8 Rechtstaatliche Anforderungen an die Verkündung von Rechtsnormen

Die für die Festsetzungen relevanten, nicht öffentlich zugänglichen technischen Regelwerke (hier die konkreten, in den Festsetzungen aufgeführten Regelwerke, die nicht

verkündet werden: z.B. DIN 4109) können bei der Gemeindeverwaltung Neidenstein, Schloßstraße 9, 74933 Neidenstein, zu üblichen den Öffnungszeiten sowie nach vorheriger Terminvereinbarung eingesehen werden.

E PFLANZLISTEN

Die nachfolgende Pflanzliste stellt eine Vorauswahl geeigneter Pflanzenarten dar, die in Anlehnung an die heutige potentielle natürliche Vegetation und unter Berücksichtigung der kulturhistorischen Entwicklung des Natur- und Landschaftsraumes als standortheimische Arten zusammengestellt wurde. Diese Vorauswahl ersetzt nicht die bei der Ausführungsplanung erforderliche standortbezogene Konkretisierung.

Pflanzenliste I: Bäume 1./2. Ordnung, mind. STU 18-20, 3xv:

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchsklasse
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	1. Ordnung
<i>Acer platanoides</i> 'Allershausen'*		2. Ordnung
<i>Acer platanoides</i> 'Cleveland'*		2. Ordnung
<i>Acer platanoides</i> 'Columnare'*		2. Ordnung
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	1. Ordnung
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Rosskastanie	1. Ordnung
<i>Castanea sativa</i>	Esskastanie	1. Ordnung
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	1. Ordnung
<i>Corylus colurna</i> *	Baumhasel	2. Ordnung
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	2. Ordnung
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	1. Ordnung
<i>Quercus robur</i> *	Stieleiche	1. Ordnung
<i>Quercus robur</i> 'Fastigiata'*		2. Ordnung
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide	1. Ordnung
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	1. Ordnung
<i>Tilia cordata</i> 'Erecta'*		2. Ordnung
<i>Tilia cordata</i> 'Greenspire'*		2. Ordnung
<i>Tilia cordata</i> 'Rancho'*		2. Ordnung
<i>Tilia cordata</i> 'Roelvo'*		2. Ordnung

*besonders geeignet für Anpflanzungen im Straßenraum und in Stellplatzflächen

Pflanzenliste II: standortheimische Bäume 2. Ordnung/Kleinbäume

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchsklasse
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	2. Ordnung
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	2. Ordnung
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel	Kleinbaum
<i>Morus nigra</i>	Schwarze Maulbeere	Kleinbaum
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	2. Ordnung
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne	2. Ordnung
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere	2. Ordnung
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	2. Ordnung
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling	2. Ordnung
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere	2. Ordnung

Pflanzenliste III: standortheimische Sträucher mind. 3xv

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Berberis vulgaris</i>	Gewöhnliche Berberitze
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel

<i>Corylus avellana</i>	<i>Gewöhnliche Hasel</i>
<i>Crataegus laevigata</i>	<i>Zweigrifflicher Weißdorn</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Eingrifflicher Weißdorn</i>
<i>Euonymus europaea</i>	<i>Pfaffenhütchen</i>
<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Liguster</i>
<i>Lonicera xylosteum</i>	<i>Rote Heckenkirsche</i>
<i>Prunus spinosa</i>	<i>Schlehe</i>
<i>Rosa canina</i>	<i>Hunds-Rose</i>
<i>Salix caprea</i>	<i>Silber-Weide</i>
<i>Salix cinerea</i>	<i>Grau-Weide</i>
<i>Salix purpurea</i>	<i>Purpur-Weide</i>
<i>Salix viminalis</i>	<i>Korb-Weide</i>
<i>Sambucus nigra</i>	<i>Schwarzer Holunder</i>
<i>Viburnum lantana</i>	<i>Wolliger Schneeball</i>
<i>Viburnum opulus</i>	<i>Gemeiner Schneeball</i>

Die Pflanzliste ist als **Vorschlag** zu verstehen, der exemplarisch versucht, ökologischen und gestalterischen Ansprüchen sowie den Standortbedingungen Rechnung zu tragen und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Darüber hinaus sollten insekten-/ bienenfreundliche Pflanzen zum Schutz und zur Stärkung der Artenvielfalt genutzt werden.

LITERATURVERZEICHNIS

Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg

Metropolregion Rhein-Neckar: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, 15.12.2014

Flächennutzungsplan Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt (2.Änderung Dez. 2019)

Bebauungsplan: „Seerain-Horbach“, 1. Änderung 1996

Bebauungsplan: „Epfenbacher Berg II“ (1979)

Ingenieurgeologischen Gutachten (Dr. Behnisch GmbH; Aug. 2018)

Artenschutzrechtliche Einschätzung, Institut für Faunistik, Apr. 2019

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Institut für Faunistik, Dez. 2019

Online-Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW),
<http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/index.xhtml>

Online-Kartendienst des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB),
<http://maps.lgrb-bw.de/>