

STADT BRETTEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Talbachstraße – Obere Mühlstraße“ mit örtliche Bauvorschriften

Fassung vom 12.04.2022

Entwurf

Vorhabenträger:

Mautner Hausbau GmbH
Projektentwicklung - Projektmanagement
Geschäftsführer: Carlos Miralles-Mautner
Höfener Str. 10, 75323 Bad Wildbad

Carlos Miralles-Mautner
Tel. 07081/3805222
Fax: 07081/3805224
Mobil: 0170/9666226
e-mail: mautner-hausbau-gmbh@freenet.de
homepage: www.mautner-hausbau.de

Planer:



Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses		am
Entwurfsbilligung und Gemeinderatsbeschluss zur öffentlichen Auslegung		am
Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses		am
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom bis
Einholung der Stellungnahmen	gem. § 4 (2) BauGB	vom bis
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am

Satzung

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Talbachstraße – Obere Mühlstraße“ mit örtliche Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Stadt Bretten hat am aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassungen - den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Talbachstraße – Obere Mühlstraße“ und örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Lageplan des zeichnerischen Teils vom maßgebend.

§ 2

Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

A	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom

Anlagen

D	Hinweise	in der Fassung vom
E	Begründung	in der Fassung vom
F	Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB	in der Fassung vom

Weitere gesonderte Anlagen

Artenschutzgutachten	in der Fassung vom 20.09.2021
Schalltechnisches Gutachten	in der Fassung vom Mrz 2022

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Talbachstraße – Obere Mühlstraße“ und örtliche Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Stadt Bretten,

.....
gez. Martin Wolff
Oberbürgermeister

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Stadt Bretten,

.....
gez. Martin Wolff
Oberbürgermeister

Teil A

Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans (siehe separate Planzeichnung)

Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 **Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen (§ 9 (2) BauGB i.V.m. § 12 (3a) BauGB)**

In Anwendung von § 9(2) i.V.m. § 12(3a) BauGB sind im Geltungsbereich nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat.

2 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (5,6) BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- nicht störenden Handwerksbetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

3 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Bezugshöhen (BZH) sowie durch Trauf- und Firsthöhen (TH/FH) gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil bestimmt.

3.1. **Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16 f. BauNVO)**

Die maximal zulässige Grundfläche im Wohngebiet beträgt 0,6.

3.2 **Bezugshöhe (BZH)**

Die Bezugshöhe zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhe ist durch Höhen in m ü.NHN gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

3.3 **Traufhöhe**

Die Traufhöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem Schnittpunkt der Gebäude-Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Bei den geplanten **Doppelhäusern** ist die im zeichnerischen Teil festgesetzte TH zwingend umzusetzen. Unterschreitungen sind nur zulässig, wenn die gleiche Wandhöhe für beide Doppelhaushälften gesichert ist.

3.4 Firsthöhe

Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut. Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Es gilt die **offene Bauweise** gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Terrassen sind auch mit Überdachung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Fläche von 10 qm zulässig.

Doppelhäuser sind zulässig, wenn der gemeinsame Grenzanbau der zweiten Doppelhaushälfte gesichert ist.

5 Garagen / Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen / Carports sind ausschließlich auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei darf die Größe der Nebenanlagen pro Grundstück eine Fläche von max. 5,00 qm und eine Wandhöhe von max. 3,00 m nicht überschreiten.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Gas, Elektrizität, Wärme und Wasser und der Ableitung von Abwasser dienen (§ 14(2) BauNVO), können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen zugelassen werden.

6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Plangebiets ist max. 1 Wohneinheit (WE) je Doppelhaushälfte zulässig.

7 Von Bebauung und Bewuchs freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, ist unzulässig:

- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen (hierzu zählen auch befestigte Wege, Stützen etc.),
- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.

8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger (Flst. Nr. 230/5 und 230/6) zu belasten.

9 Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

9.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze sind entsprechend des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans zum Schutz der Terrassen, die parallel zum Bachlauf liegen, in Nord-Süd-Richtung ausgerichtete absorbierende Lärmschutzwände mit einer Höhe über Terrassenniveau von 1,6 m und in Ost-West-Richtung vertikal zum Gebäude ausgerichtete Lärmschutzwände mit einer Höhe von 2,0 m zu errichten.

9.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

Im WA ist die Belüftung der Aufenthaltsräume mit überwiegender Schlafnutzung an den verkehrslärmbeaufschlagten Westfassaden der Baufenster an der Talbachstraße, an denen nachts ein Beurteilungspegel aus dem Verkehrslärm von 45 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete entsprechend dem Orientierungswert Nacht der DIN 18005 überschritten wird, zu sichern, und zwar:

- durch die Verwendung fensterunabhängiger schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen, oder
- durch Anordnung der Fenster an einer schallabgewandten Fassade oder
- durch eine geeignete Eigenabschirmung der Fenster gegen Straßenverkehrslärm.

In den nachfolgenden Abbildungen sind die nach DIN 4109-2:2016-07, Kapitel 4.5.5 (erschienen im Beuth-Verlag, Berlin) ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel in Form von Lärmpegelbereichen als Grundlage für den passiven Schallschutz festgesetzt. Bei der Neuerrichtung oder bei genehmigungsbedürftigen oder kenntnisgabepflichtigen baulichen Änderungen von Gebäuden ist ein erhöhter Schallschutz in Form des bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entsprechend der jeweiligen Raumart mit der Baugenehmigung oder im Kenntnisgabeverfahren nachzuweisen.

Von den Anforderungen an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach diesen Vorgaben kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2016-07, Kapitel 4.5.5 an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-2: 2016-07 reduziert werden.



Abb.: Maßgeblicher Außenlärmpegel Tag an Fassaden der Planung mit Lärmschutz nach DIN 4109-2; reale Schallausbreitung

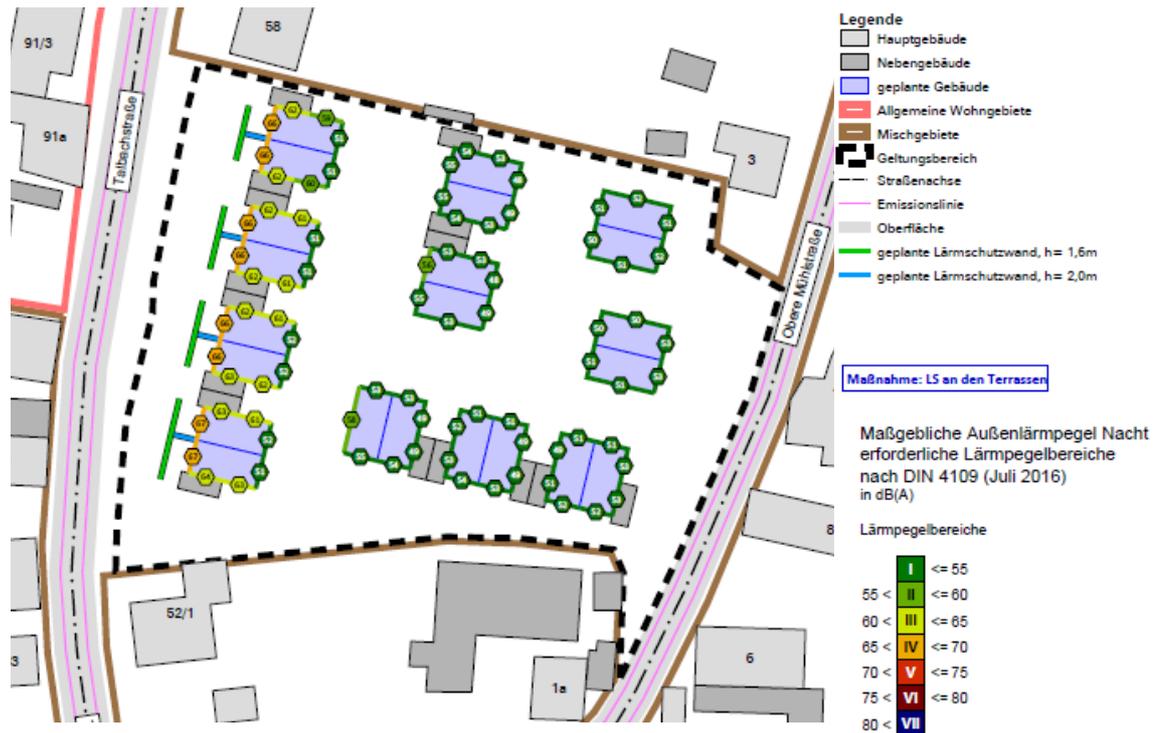


Abb.: Maßgeblicher Außenlärmpegel Nacht an Fassaden der Planung mit Lärmschutz nach DIN 4109-2; reale Schallausbreitung

10 Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

10.1 Pflanzpflicht Einzelbäume pro Baugrundstück

Auf jedem Einzelgrundstück ist ein Baum gemäß Artenliste anzupflanzen. Die Lage der zu pflanzenden Bäume ist nicht festgesetzt. Die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes von Baden-Württemberg sind zu beachten.

10.2 Pflanzpflicht Lärmschutzwände

Lärmschutzwände, die mit ihrer Längsseite parallel zum Talbach hin orientiert sind, sind gemäß Artenverwendungsliste zu begrünen.

10.3 Extensive Dachbegrünung

Flachdächer bis zu einer Dachneigung von 5° sind zu begrünen. Die Begrünung ist mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm auszuführen und dauerhaft zu unterhalten.

Das Substrat sollte nicht mehr als 20 Gewichtsprozent organische Bestandteile und keinen Torf enthalten. Für die Ansaat sind die Arten aus der nachfolgenden Liste (Ansaat Dachbegrünung) zu verwenden. Die Einsaat soll lückig erfolgen, so dass die spontane Ansiedelung von Wildkräutern möglich ist.

10.4 Artenverwendungsliste und Pflanzqualität zur Grundstücksbegrünung

Pro Grundstück ist ein heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, welcher in 1 m Höhe einen Stammumfang von ca. 10 cm (entspricht ca. 3 cm Durchmesser) haben muss. Bei der Pflanzung eines Obstbaumes sind Halb- oder Hochstämme zu pflanzen. Bei Laubbäumen sind auch säulenförmige Selektionen zulässig.

Grundsätzlich sind auf den privaten Grundstücken standortgerechte heimische Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen zu pflanzen. Nicht standortgerechte Zierpflanzen und sonstige Pflanzen können in geringem Umfang bis maximal 20 % der Pflanzfläche als Einzelpflanzung mit eingestreut werden.

Heckenpflanzungen aus Nadelgehölzen z.B. Tannen und Thuja, sowie auch aus Kirschlorbeer sind entlang aller Grundstücksgrenzen nicht zulässig. Es sind dafür einheimische freiwachsende Sträucher, Gehölze zu verwenden.

Bäume und Sträucher

Bäume

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus silvatica</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Flatterulme	<i>Ulmus laevis</i>

sowie säulenförmige Selektionen einheimischer Baumarten (Buche, Eiche, Hainbuche) und alle heimischen Obstbäume

Sträucher

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Gemeine Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Gemeine Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Wildbirne	<i>Pyrus communis</i>
Gemeiner Kreuzdorn	<i>Rhamnus carthartica</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Essig-Rose	<i>Rosa gallica</i>

Hecht-Rose	Rosa glauca
Mai-Rose	Rosa majalis
Bibernell-Rose	Rosa pimpinelli
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

sowie säulenförmige Selektionen einheimischer Baumarten (Buche, Eiche, Hainbuche)
und alle Obstbeerensträucher

Kletterpflanzen

Waldrebe	Clematis (+ Selektionen)
Kletterspindel	Euonymus fort. var. vegetus
Efeu	Hedera helix (+ Selektionen)
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Jelängerjelleber	Lonicera carpifolium i.S.
Wilder Wein	Parthenocissus (+ Selektionen)
Schlingenknöterich	Polygonum aubertii
Feldrose	Rosa arvensis
Blauregen	Wisteria sinensis

Dachbegrünung

Moos-Sedum-Extensivbegrünung, Schichthöhe

Moose:	Echtes Goldmoos	Camptothecium sericeum
	Hirnzahmoos	Ceratodon pupureus
	Krückenkegelmoos	Brachytecium rutabulum
	Mauermoos	Tortula moralis
	Silberbirnmoos	Bryum argenteum
Sedum:	Felsen-Fetthenne	Sedum reflexum
	Milder Mauerpfeffer	Sedum sexangulare
	Weißer Fetthenne	Sedum-album-Sorten

Extensivbegrünung auf trockenen Standorten (Süd) ohne Wasseranstau

Gräser:	Zittergras	Briza media
	Aufrechte Trespe	Bromus erectus
	Ausläufertreibender Rot- schwingel	Festuca rubra rubra
	Blauschopfgras	Koeleria glauca
	Dachtrespe	Bromus tectorum
	Platthalmrispe	Poa compressa
	Schafschwingel	Festuca ovina (pallens, glauca)
Kräuter:	Blutwurz	Potentilla erecta
	Echtes Labkraut	Galium verum
	Färberkamille	Anthemis tinctoria
	Gemeine Braunnelle	Prunella vulgaris
	Grasnelke	Armeria maritima
	Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella
	Kleiner Wiesenknopf	Sanguisorba minor
	Orangerotes Habichtskraut	Hieracium aurantiacum
	Skabiosen-Flockenblume	Centaurea scabiosa
	Schafgarbe	Achillea millefolium
	Seifenkraut	Saponaria officinalis
	Tagnelke	Silene nutans
	Wiesenmargerite	Leucanthemum vulgare

Sedum:	Fetthenne	Sedum album
	Fetthenne	Sedum rupestre (reflexum)
	Fetthenne	Sedum sexangulare
	Mauerpfeffer	Sedum acre

11 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Auf den Grundstücksflächen innerhalb eines Abstands von 1,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche sind unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlage gilt in der zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassung.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Dachformen, Dachneigungen und Firstrichtung

Die zulässige Dachform, Dachneigungen sowie die Firstrichtung sind im zeichnerischen Teil festgesetzt. Nebenanlagen und Garagen dürfen von der vorgeschriebenen Dachform und Dachrichtung abweichen.

Bei den geplanten **Doppelhäusern** ist dieselbe Dachneigung für beide Doppelhaushälften zu sichern.

Sonnenkollektoren und Photovoltaik Elemente sind zulässig, sofern diese sich bei geneigten Dächern in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche, auf der sie angebracht sind, anpassen und zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen.

2 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchgiebel, Dachaufsätze nicht technischer Art) sind ebenso wie Dacheinschnitte unzulässig.

3 Dachdeckungen und Fassadenfarben

Bei der Dacheindeckung sind nur matte, ziegelrote, braune und graue Dachmaterialien zulässig. Für alle Doppelhäuser ist jeweils eine einheitliche Farb- und Materialwahl vorgeschrieben. Fassadenfarben mit einer Buntheit > 40 nach dem RAL Design System sind unzulässig.

4 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf oder Gewerbe an der Stelle der Leistung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstücks-Einfriedung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,5 qm pro Gebäude nicht überschreiten. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Skybeamer, o.ä. sind unzulässig. Das Anbringen von Warenautomaten in Vorgärten, an Einfriedungen und an Hauswänden ist untersagt.

5 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Die nicht überbauten Flächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigt werden, als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhafte gärtnerisch zu unterhalten.

Um den Versiegelungsgrad in den Hausvorzone (Bereich zwischen Verkehrsfläche und vorderer Gebäudegrenze) zu reduzieren ist dort mindestens eine Fläche von 50 % entsprechend der, der Satzung beigelegten Artenverwendungsliste zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. (s. Skizze)

PKW-Stellplätze, Zufahrten, Fahrrad- und Mülltonnenabstellplätze sind soweit keine Gefahr des Eintrags wassergefährdender Stoffe besteht und es aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht anders geboten ist mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit mindestens 20 % Fugenanteil, Drainasphalt etc.).

Die Anlage einer einseitigen/monotonen/flächigen Gestaltung der Hausvorzone in Form von Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen und –splittern ist unzulässig.

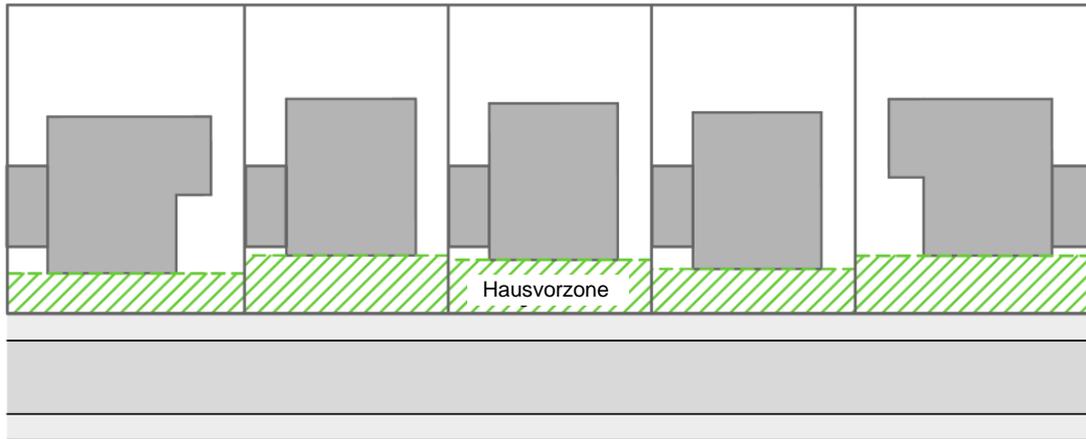


Abb.: Beispielskizze Hausvorzone

6 Einfriedungen

Tote Einfriedungen, die vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, dürfen eine Höhe von 1,50 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten. Es sind nur offene Einfriedungen in Form von Maschendrahtzäunen oder Doppelstabmattenzäunen ohne Plastikgeflecht zulässig. Die Einfriedungen sind zwingend dauerhaft mittels Hecken gemäß Pflanzliste einzugrünen. Wo sie keine Gefahr für die Sicherheit des Straßenverkehrs darstellen, dürfen tote Einfriedungen hinterpflanzt und von der Vegetation überragt werden. Für die zulässige Art und Höhe der Hinterpflanzungen wird auf das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg verwiesen.

Sichtschutzwände sind bei Doppelhäusern nur im Bereich der Terrassen mit direktem Anschluss an das Gebäude mit einer Höhe von maximal 2,00 m und einer Länge von maximal 3,00 m zulässig.

7 Außenantennen

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne auf dem Dach zulässig.

8 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

9 Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze sind, sofern diese von den öffentlichen Straßen und Wegen aus sichtbar sind, mit einem Sichtschutz zu versehen oder einzugrünen.

10 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Je Wohneinheit sind 2,0 Stellplätze auf dem Privatgrundstück nachzuweisen. Gefangene Stellplätze werden dabei angerechnet.

11 Böschungen und Stützmauern zur Außenraumgestaltung

Die maximal zulässige Böschungsneigung entlang der Grundstücksgrenzen beträgt 45°. Böschungen sind zu begrünen und gegen Erosion zu sichern.

Stützmauern zur Außenraumgestaltung und Terrassierung des Grundstücks dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Die Vorschriften zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken gelten nicht bei der Sicherung des Geländes zur Herstellung der öffentlichen Erschließung.

Teil D - Hinweise

1. **Belange des Denkmalschutzes**

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der zuständigen Behörde zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn die Behörde nicht einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der zuständigen Behörde vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

2. **Immissionsschutz**

Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr sind die jeweils gültigen technischen Baubestimmungen (VwV TB) zum Schutz vor Außenlärm zu beachten, aktuell die DIN 4109-1:2016-07 sowie die DIN 4109-2:2016-07 (vgl. A5 der VwVTB). Im Fachbeitrag Schall sind die zum Bebauungsplanverfahren ermittelten Lärmpegelbereiche sowie maßgebenden Außenlärmpegel enthalten.

3. **Wasserschutzgebiet**

Das überplante Gebiet befindet sich in seiner gesamten Größe in der Schutzzone IIIa des Wasserschutzgebiets Bruchsal, OT Heildesheim. Die Schutzgebietsverordnung muss in der jeweils gültigen Fassung im Hinblick auf die Nutzung und Behandlung von Flächen im Wasserschutzgebiet beachtet werden. Zur Errichtung baulicher Anlagen müssen laut Schutzgebietsverordnung die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften getroffen werden. Die Regelungen der Schutzgebietsverordnung sind im Hinblick auf den Grundwasserschutz strikt zu befolgen und zu überwachen. Im Bereich von Versickerungsflächen ist der Einsatz von Düngern, Pflanzenschutzmitteln und Tausalz verboten.

In dieser Zone ist gemäß der Rechtsverordnung die Errichtung und der Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpen und Erdwärmesonden verboten. Erdwärmekollektoren sind zulässig soweit eine ausreichende Deckschicht zwischen dem Kollektor und dem Grundwasserspiegel vorhanden ist. Hierfür ist eine Ausnahmegenehmigung oder Befreiung von der Wasserschutzgebietsverordnung bei der unteren Verwaltungsbehörde zu beantragen.

4. **Erdaushub/ Bodenschutz**

Der anfallende brauchbare Erdaushub ist soweit als möglich auf dem jeweiligen Baugrundstück bzw. innerhalb des Plangebietes unterzubringen. Auf die Pflichten zur Beachtung des Bundesbodenschutzgesetzes BodSchG, insbesondere § 4 und 7 BodSchG, wird hingewiesen.

Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Einer Vor-Ort-Verwertung des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Gesichtspunkt ist bereits bei der Planung Rechnung zu tragen (Festlegung der Höhen, Gründungstiefen, Wegen). Zu Beginn der Baumaßnahme ist auf Flächen, die zur Erschließung und Bebauung abgegraben werden, der humose Oberboden getrennt vom mineralischen Unterboden abzuschleppen und zu lagern (§ 202 BauGB). Auf nicht bebauten Flächen ist der Oberboden im Anschluss an die geplanten Abgrabungen wieder aufzubringen und zu lockern.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtung) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischung mit Bodensubstrat ausgeschlossen werden können. Unbrauchbare oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder geordneten Entsorgung zuzuführen.

Sollte die Vermeidung (Verwertung von Erdaushub vor Ort) nicht oder nur z.T. möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörsen der Gebietskörperschaften, Recyclinganlagen) zu prüfen. Sollten bei Aushubarbeiten auffällige Verfärbungen, Geruch oder sonstige Besonderheiten des Aushubmaterials festgestellt werden, ist das Umweltamt des Landratsamtes Karlsruhe umgehend zu informieren.

Die nicht verwertbaren Auffüllungen sind unter fachgutachterlicher Begleitung zu entfernen, abfallrechtlich zu bewerten und sach- und fachgerecht zu entfernen.

5. Altlasten

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden (Amt für Wasser- und Bodenschutz und Gesundheitsamt) unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

6. Entwässerung

Die Entwässerung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über Anschluss an das öffentliche Kanalsystem. Verschmutztes Wasser darf nicht in den Untergrund gelangen.

Die Entwässerung ist im Zuge der Entwässerungsgenehmigung abzustimmen und darzustellen.

7. Abfallentsorgung

Die Flächen zur Lagerung der Abfälle sind auf den Baugrundstücken vorzuhalten. Zur ordnungsgemäßen Abholung des Abfalls sind die Mülltonnen am Leerungstag in den dafür vorgesehenen Müllabstellflächen an der Durchfahrtsstraße bereitzustellen. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass der Kfz- und Fußgängerverkehr dadurch nicht behindert wird. Nach der Leerung sind die Abfallbehälter unverzüglich wieder auf die Privatgrundstücke zu verbringen.

8. Artenschutz

Festlegung Rodungszeitraum

Eine Rodung der nicht zu erhaltenden Gehölze im Plangebiet ist nur im Zeitraum von 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig (außerhalb der Brutzeiten der Vogelarten und der Aktivitätsphasen von Fledermausarten).

Festlegung des Zeitraumes der Abbrucharbeiten

Der Abbruch der Gebäude ist nur im Zeitraum vom 01. November bis einschließlich 28. Februar zulässig (außerhalb der Brutzeit der Vogelarten und der Aktivitätsphasen von Fledermäusen), da dann ein Vorhandensein von Winterquartieren auszuschließen ist. Dabei sind Fassadenteile, Dachabdeckungen und Mauern vorsichtig abzutragen.

Ausgleichsmaßnahmen

- Fällungen müssen von Oktober bis Februar außerhalb der Vogelbrutsaison erfolgen.
- Der Abriss der Gebäude und des Silos muss außerhalb der Fledermausaktivitäts- und der Vogelbrutzeit erfolgen um einen möglichen Tötungstatbestand zu vermeiden.
- Für Fledermäuse wird das Anbringen von Fledermausquartieren (am besten selbstreinigende Flachkästen und in Neubauten integrierbare Fledermaussteine (Anzahl mind. 5)) empfohlen, um potenziellen Summationseffekten vorzubeugen.

Angepasste Beleuchtung

Die Beleuchtung im Planungsgebiet ist insektenfreundlich zu gestalten.

Dies kann durch folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

- Verwendung von Lampen mit möglichst geringem Einfluss auf nachtaktive Insekten, also mit geringem UV- und Blaulicht-Anteil im Lichtspektrum (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen),
- Ausstrahlung des Lichts nach unten und Vermeidung von Streuung in mehrere Richtungen durch entsprechende Konstruktion und Anbringung der Beleuchtungskörper,
- Verwendung insektendicht schließender Leuchtgehäuse mit einer Oberflächentemperatur von maximal 60°C.

9. Normen

Sofern im Rahmen der textlichen Festsetzungen Bezug auf DIN-Normen (z.B. DIN 4109 und 45691) genommen wird, können diese während der allgemeinen Öffnungszeiten bei der Stadtverwaltung Untere Kirchgasse 9, 75015 Bretten eingesehen werden oder sind zu beziehen über den Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin.

10. Dachinstallationen

Bei der Verwendung von unbeschichteten Metallen wie Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, ist das DWA A 102 Merkblatt und die Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten.

Teil E - Begründung

1 Planerfordernis

Ein wesentliches Planungsziel der Stadt Bretten besteht in der Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion in allen ihren Stadtteilen. Um dem andauernden Bedarf nach Wohnbauland zu entsprechen und gleichzeitig gemäß dem Gebot „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ ressourcenschonend mit Grund und Boden umzugehen, sollen die Potentiale im Innenbereich der im Zusammenhang bebauten Stadtteile ermittelt und genutzt werden.

Zwischen der Talbachstraße und Oberen Mühlstraße liegt die derzeit noch unbeplante Planungsgebietsfläche. Die Mautner Hausbau GmbH plant zusammen mit der weisenburger bau GmbH die Erschließung dieser innerörtlichen, landwirtschaftlich genutzten Flächen (Dauergrünland), um darauf Wohngebäude als Doppelhäuser zu errichten.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sollen über einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VbB) geschaffen werden, weshalb die Aufstellung zur Steuerung und Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

2 Verfahrensart

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Dieses Verfahren kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Solche Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung.

Im vorliegenden Fall kann das Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden, weil folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- Die Grundflächen liegen deutlich unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m².
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB.
- Das geplante Vorhaben erfordert keine Umweltverträglichkeitsprüfung.

3 Lage des Plangebiets

Das ca. 0,73 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Neibsheim, der Stadt Bretten, zwischen der Kreisstraße Talbachstraße (K3677) im Westen und der Oberen Mühlstraße im Osten. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 230, 4674/1 und 4674/2 vollständig. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

4 Örtliche Gegebenheiten

Bei der Fläche handelt es sich um eine ehemalige landwirtschaftlich genutzte Fläche. Auf dem Grundstück befindet sich noch eine alte Mühle, deren Mühlenrad denkmalgeschützt ist. Die alte Mühle muss dem neu entstehenden Wohnraum weichen und wird somit im Zuge der Bebauung des Gebiets abgebrochen. Das unter Denkmal stehende Mühlrad hingegen wird in neuen Plangebiet als Relikt, das den Gebietscharakter widerspiegeln soll, für die Allgemeinheit sichtbar wieder aufgestellt werden.

Die Grundstücke sind umgeben von Mischnutzung. Im Norden grenzen unbebaute Innenbereichsflächen an die als Dauergrünland im ländlichen Raum deklarierten Flächen des Plangebiets an. Im Westen des Plangebiets entlang der Talbachstraße fließt der Talbach an den Grundstücken entlang.

Das Plangebiet liegt östlich der Talbachstraße (K 3506) samt parallel verlaufendem Talbach und nördlich bzw. westlich der Obere Mühlestraße. Die Grundstücke sind überwiegend unbebaut, nur im Südosten finden sich die Gebäude der ehemaligen Mühle, die abgebrochen werden. Die Mühle ist kein Baudenkmal. Das Gelände steigt von West nach Ost leicht an.

Das Gelände tritt bislang ähnlich der angrenzenden Hausgärten als unbebaute Wiese mit lockerem Gehölzbestand in Erscheinung.

5 Konzeption / Planungsziel

Die Mautner Hausbau GmbH plant den Neubau von 22 Doppelhaushälften mit Garagen, Carports und Stellplätzen in der nördlichen Ortslage von Neibsheim.

Die Gebäude sind auf sehr ebenem Plangebiet als II-geschossige Gebäude, da das Plangebiet sehr eben ist ohne oder mit geringem Sockel- und einem Kniestock geplant. Durch die Aktivierung dieser Innenbereichsfläche zu neuem Wohnbauland wird ferner auch die Schaffung künftigen Wohnraums der nördlichen angrenzenden Grundstücke (Flst. 4674, etc) später innerörtlich ermöglicht, wenn dies gewünscht ist. Durch die angestrebte Nachverdichtung im Innenbereich werden weitere Flächenversiegelungen im Außenbereich vermieden.

6 Flächennutzungsplan (FNP)



Das Plangebiet wird im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bretten als Dauergrünland dargestellt. Im Bebauungsplan soll als Art der Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Die verbindliche Bauleitplanung entspricht insofern nicht den Vorgaben der übergeordneten Planungsstufe. Da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, ist der FNP nicht parallel zu ändern, sondern kann im Wege der Berichtigung angepasst werden. Ein separates Änderungsverfahren des FNP ist somit nicht erforderlich.

7 Erschließung / Parkierung / ÖPNV

Erschließung / Parkierung / Motorisierter Verkehr

Die Zufahrt in das Plangebiet ist für den motorisierten Individualverkehr sowohl von der Talbachstraße (K 3506) als auch der Oberen Mühlstraße möglich und von dort über die geplanten Erschließungsflächen erreichbar.

Zukünftig ist eine Erweiterung des Plangebiets Richtung Norden bei Bedarf möglich, im Anschluss an die vorhandene Stichstraße zwischen den Häusern 16 – 25.

Die privaten notwendigen Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen. Nachzuweisen sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit, wobei „gefangene“ Stellplätze zulässig sind, wenn sie derselben Wohneinheit zugeordnet werden.

ÖPNV

Das Plangebiet wird über die Haltestelle „Neibsheim – Große Gasse“ der Linie 141 des Karlsruher Verkehrsverbunds (KVV) bedient.

Feuerwehrfahrzeuge / vorbeugender Brandschutz

Die Feuerwehr kann über die geplanten Erschließungsflächen der neuen Durchfahrtstraße zu den Grundstücken zufahren.

8 Ver- und Entsorgung

8.1 Versorgung

Die Versorgung des neuen Baugebiets mit Strom, Wasser & Telekommunikation erfolgt über die bestehenden Versorgungsnetze in der Oberen Mühlstraße. Zur Sicherung einer nachhaltigen und ortsnahen Energieversorgung kommen zusätzlich Photovoltaikanlagen auf den Satteldachhäusern zur Ausführung. Eine Versorgung mit fossilen Brennstoffen wie z.B. Gas ist nicht vorgesehen. Es sind KFW 40 – Häuser geplant, die durch Luftwärmepumpen versorgt werden.

8.2 Entsorgung

8.2.1 Entwässerung

Schmutzwasser

Die Ableitung des in den Gebäuden anfallenden Schmutzwassers erfolgt voraussichtlich durch Anschluss an die bestehenden Netze in der Oberen Mühlstraße.

8.2.2 Umgang mit Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser wird in der Regel schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Es sollte im Vorfeld geprüft sein, ob die Möglichkeit für die Versickerung gewährleistet ist.

Vorgesehen ist vorrangig eine ortsnahе Versickerung. Hierzu werden die Flächen der Zuwege und Terrassen örtlich versickert. Die Dächer von Nebenanlagen werden als Flachdach mit extensiver Dachbegrünung zur lokalen Regenwasserrückhaltung hergestellt. Zufahrten und Stell-

plätze werden mit versickerungsfähigem Ökopflaster hergestellt. Sofern der Boden sich zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers eignet, soll das Niederschlagswasser teilweise grundstücksbezogen versickert werden.

Der entwässerungstechnisch relevante Versickerungsbereich liegt nach DWA A 138 Merkblatt in einem kf-Bereich von 1×10^{-3} bis 1×10^{-6} m/s.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß der geotechnischen und umwelttechnische Stellungnahme (Ingenieurgesellschaft GHJ, 17.05.2021) von einer unzureichenden Versickerungsfähigkeit der örtlichen Böden auszugehen ist. Demnach stehen bis zur Endteufe ca. 5,5 bis 7,00 m unter geplanter Geländeoberkante schluffige und tonige Böden an.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser der Satteldächer soll direkt in den naheliegenden Vorfluter/ Talbach eingeleitet werden. Das verschmutzte Niederschlagswasser der Straßenflächen soll über eine Schmutzfangzelle bzw. eine geeignete Vorreinigung in den Talbach eingeleitet werden. Die notwendige Wassermenge wird auf ca. 85 l/s abgeschätzt. Maßnahmen zur Vorreinigung und eventuellen Drosselung sind mit der genehmigenden Behörde abzustimmen.

Die geplante Entwässerungskonzeption der Einleitung in den Talbach bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis des Landratsamtes Karlsruhe.

8.2.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über die Erschließungsstraße, die gleichzeitig eine Durchfahrtsstraße darstellt. Die Mülltonnen sind je Grundstück an den permanent dafür vorgesehenen Aufstellflächen mit Sichtschutz im Bereich der Vorgärten aufzubewahren. Am Tag der Müllabholung müssen sowohl die Bewohner der Grundstücke an der Durchfahrtsstraße als auch die Anlieger der Stichstraßen ihre Mülltonnen an die Haupterschließungsstraße auf die dafür vorgesehenen Müllabholflächen stellen. Anschließend werden die Mülltonnen, nach dem Tag der Abholung wieder auf die permanent dafür vorgesehenen Aufstellflächen mit Sichtschutz im Bereich der Vorgärten aufgestellt. Gleiches gilt für die Bewohner der Grundstücke an der Durchfahrtsstraße, sofern eine permanente Aufstellung der Müllbehälter nicht unmittelbar an der Durchfahrtsstraße erfolgt.

9 Artenschutz

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange ist eine artenschutzrechtliche Untersuchung erstellt worden (Büro für Landschaftsökologie und Gewässerkunde, Rauenberg, September 2021), Diesem liegt ein erste artenschutzrechtliche Untersuchung vom 07.02.2018 zu Grunde, indem nur die Fläche ohne das Bestandsgebäude betrachtet wurde. In der aktualisierten artenschutzrechtlichen Untersuchung vom 20.09.2021 wurde dieses Bestandsgebäude miteinbezogen und die Ergebnisse aus dem ersten Gutachten wurden nochmals überprüft. Die beiden Untersuchungen sind dieser Begründung als weitere gesonderte Anlage beigefügt. Auf die artenschutzrechtliche Untersuchung wird verwiesen.

Das aktualisierte Gutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Streng geschützte Arten:

Es ist auszuschließen, dass streng geschützte Arten der wirbellosen Artengruppen, Fische, Amphibien, Reptilien, Vögel, Fledermäuse oder Kleinsäuger im Planungsgebiet dauerhaft auftreten.

Im Bereich der Gebäude sind nur kurzzeitige Tagesverstecke weniger Fledermäusen (insbesondere Zwergfledermäuse) nicht auszuschließen. Eine essenzielle Funktion fehlt.

Bei Abriss oder größere Umstrukturierungen müssen entsprechende Minimierungsmaßnahmen eingehalten werden. Zur Vermeidung von Summationseffekten werden kleinere Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen (vgl. Kap. 6) .

Besonders und europäisch geschützte Arten:

Alle wildlebenden Vogelarten unterliegen der Vogelschutz-Richtlinie und sind gemäß §7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützte Tierarten. Es ist im Untersuchungsgebiet mit nur wenigen Brutstandorten besonders geschützter Vogelarten zu rechnen. Bei diesen Arten handelt es sich um europarechtlich geschützte Arten, die im Umfeld sehr häufig sind und dort ausreichend Ausweichquartiere finden können. Fällungen und Abrissarbeiten sind außerhalb der Vogelbrutzeit (Oktober-Februar) vorzunehmen. Somit treten keine Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG auf.

Fazit:

Das geplante Vorhaben, entsprechend der uns vorliegenden Planungen, ist als artenschutzrechtlich unbedenklich einzustufen, falls die Bauzeitenbeschränkungen eingehalten werden. Unter Anwendung von §44 Abs. 5 BNatSchG werden durch das geplante Projekt bei geeigneten Minimierungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG ausgelöst.

10 Immissionsschutz

Zur Klärung der immissionsrechtlichen Belange ist eine schalltechnische Untersuchung erstellt worden (Modus Consult Gericke GmbH & Co. KG , Karlsruhe, März 2022), der dieser Begründung als weitere gesonderte Anlage beigelegt wird. Auf das Gutachten wird verwiesen.

Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Auf das Plangebiet wirken pegelbestimmend von Westen die Immissionen der Talbachstraße sowie untergeordnet von Süden und Osten die der Obere Mühlstraße ein. Dabei berechnen bei realer Schallausbreitung an der geplanten Bebauung – entsprechend den Vorgaben der 16. BImSchV – auf ganze dB(A) aufgerundete:

- *Beurteilungspegel von bis zu 55 / 47 dB(A) tags / nachts im Nordwesten des Plangebietes an der Nordfassade der geplanten Bebauung,*
- *Beurteilungspegel von bis zu 61 / 53 dB(A) tags / nachts im Nordwesten des Plangebietes an der Westfassade der geplanten Bebauung,*
- *Beurteilungspegel von bis zu 64 dB(A) am Tag im Südwesten des Plangebietes im Außenbereich des Bauvorhabens,*
- *Beurteilungspegel von bis zu 62 / 54 dB(A) tags / nachts im Südwesten des Plangebietes an der Westfassade der geplanten Bebauung,*
- *Beurteilungspegel von bis zu 59 / 50 dB(A) tags / nachts im Südwesten des Plangebietes an der Südfassade der geplanten Bebauung und*
- *Beurteilungspegel von bis zu 46 / 40 dB(A) tags / nachts im Osten des Plangebietes an der Ostfassade der geplanten Bebauung.*

Es zeigt sich, dass die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 / 45 dB(A) tags / nachts bei realer Schallausbreitung am Tag um bis zu 7 dB(A) und in der Nacht um bis zu 9 dB(A) an den nach Westen zur Talbachstraße orientierten Fassaden überschritten werden.

Im Bereich der nach Westen orientierten Außenbereiche (Terrassen und Gärten) treten entlang der Talbachstraße Beurteilungspegel von bis zu 64 dB(A) am Tag auf. Hier wird der Lärmvorsorgegrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) am Tag für Wohngebiete, der aus schalltechni-

scher und immissionsschutzrechtlicher Sicht im Freien als Obergrenze der vom Verordnungsgeber als noch zumutbar eingestuftten Belastung durch Verkehrslärm angesehen wird, um bis zu 5 dB(A) überschritten.

Es werden in Bezug auf die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuscheinwirkungen aus dem Straßenverkehr Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen erforderlich.

In vorliegendem Fall der geplanten sowie bestehenden innerörtlichen Bebauung reichen die zur Verfügung stehenden Flächen nicht aus, um an allen Fassaden der geplanten Bebauung die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die als oberer Überschreitungsspielraum beim Verkehrslärm abwägbaren Grenzwerte der 16. BImSchV einzuhalten.

Um den Tagesgrenzwert im Außenbereich einhalten zu können, wäre östlich des Talbachs eine straßenseitig hochabsorbierende Lärmschutzwand mit einer Höhe über Gelände von mindestens 1,80 m in der Nordhälfte sowie von mindestens 2,00 m in der Südhälfte des Plangebietes zur Abschirmung des Straßenverkehrslärms erforderlich, die zusätzlich nördlich der Besucherparkplätze nach Osten bis zur nächstgelegenen Garage fortzuführen wäre.

Eine derartige Lärmschutzwand stellt jedoch im Ortsbild einen Fremdkörper dar und zudem vereitelt die Planungen, den Talbach im Bereich des vorhaben bezogenen Bebauungsplans zu renaturieren und vom Plangebiet aus zugänglich zu machen.

In Abstimmung zwischen dem Stadtplanungsamt der Stadt Bretten und dem Vorhabenträger wird daher der schützende Außenbereich an der westlichen Bebauungsreihe parallel der Talbachstraße auf den Bereich der ebenerdigen, baulich mit dem Gebäude verbundenen Terrassen reduziert. Um an diesen Gebäuden, die nicht über einen zusätzlichen Außenwohnbereich an der lärmabgewandten Fassadenseite verfügen, eine angemessene Nutzung von baulich verbundenen Außenbereichen zu ermöglichen, sind bauliche Maßnahmen für die Außenwohnbereiche, hier die Terrassen, zu ergreifen.

Eine Außenwohnbereichsnutzung ist auf den verkehrslärmzugewandten Fassaden dann zulässig, wenn sichergestellt wird, dass ein Beurteilungspegel von bis zu 59 dB(A) am Tag (entsprechend dem maßgebenden Vorsorgegrenzwert der 16. BImSchV für Wohngebiete) in einer Bezugshöhe von 1,20 m über der Mitte der Bodenfläche des Außenwohnbereichs mit zusätzlichen baulichen Maßnahmen eingehalten werden kann. Hierbei wird ein überwiegend sitzender Aufenthalt auf der Terrasse angenommen und die noch zulässige Verkehrslärmeinwirkung dementsprechend auf "Ohrhöhe" bezogen.

Der maßgebende Tagesgrenzwert der 16. BImSchV wird unter Berücksichtigung der geplanten Lärmschutzwände parallel der Terrassen / der Talbachstraße mit einer Höhe von 1,60 m über Terrassenniveau in allen ebenerdigen Freiräumen im Plangebiet eingehalten. Die Höhe der Trennwand zwischen den beiden Gebäudehälften beträgt 2,00 m über Terrassenniveau. Die Länge der Lärmschutzwände vor den Terrassen ist dabei so bemessen, dass der davorliegende Garten von der Terrasse aus begangen werden kann. Die Höhe der Lärmschutzwand ist zudem derart gewählt, dass vom Wohnzimmer aus ein Blick über die Wand hinweg in den Garten möglich ist.

Als weitere Schallschutzmaßnahme wird außerdem die Durchführung besonderer passiver Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen. Die Qualität und der erforderliche Umfang der passiven Lärmschutzmaßnahmen bestimmen sich nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' Teil 1: 'Mindestanforderungen' und Teil 2 'Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen' vom Juli 2016 in Verbindung mit dem Normenentwurf „E DIN 4109/A1:2017-01“. In der

DIN 4109 werden Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten genannt, die beim Bau der Gebäude zu berücksichtigen sind.

Der Maßgebliche Außenlärmpegel ermittelt sich hier aus der energetischen Summe des Verkehrslärms unter Addition eines Zuschlags von 3 dB(A).

Zudem wird der Einbau von schallgedämmten Lüftern an allen in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen an den verkehrslärmbeaufschlagten Westfassaden des Baufensters an der Talbachstraße empfohlen. Die schallgedämmten Lüftungseinrichtungen sind bei der Ermittlung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile zu berücksichtigen.

Bei Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen das Bauvorhaben.

11 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Die Stadt bestimmt durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit des Vorhabens im Geltungsbereich, weil der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Absatz 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag).

Die Stadt hat auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nachpflichtgemäßem Ermessen entschieden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 und nach der auf Grund von § 9a erlassenen Verordnung gebunden.

Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist unter entsprechender Anwendung des § 9 (2) festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag (hier: eine Rahmenvereinbarung) verpflichtet. Änderungen der Rahmenvereinbarung oder der Abschluss einer neuen Rahmenvereinbarung sind zulässig.

12 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

12.1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

Bei dem vorliegenden Planwerk handelt es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB. In Anwendung von § 9 (2) i.V.m. § 12 (3a) BauGB sind im Geltungsbereich nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag (hier: eine Rahmenvereinbarung) unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat.

12.2 Art der baulichen Nutzung

Gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil wird im Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt und i.V.m. § 1 (5,6) BauNVO modifiziert.

In Anwendung des § 1(5) BauNVO sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen, um Konflikte mit der Wohnnutzung zu vermeiden. Diese Nutzungen finden hier keine adäquaten Standortvoraussetzungen. Aufgrund

der geringen Gebietsgröße ist in der Realität mit Gästen zu rechnen, die nicht aus dem Gebiet selbst kommen. Für externen Publikumsverkehr ist die geplante Art der Erschließung nicht geeignet. Auch die Grundstückszuschnitte sind nicht für die Unterbringung des durch die Gastronomie verursachten ruhenden Verkehrs ausgelegt. Zugunsten des Verkehrsflusses, der Verkehrssicherheit und der Wohnruhe im Gebiet sind Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften deshalb unzulässig.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind im Plangebiet ausgeschlossen, weil im hauptsächlich der Wohnnutzung vorbehaltenen und kleinteiligen Plangebiet für diese Nutzungen weder adäquate Standortvoraussetzungen noch Entwicklungschancen gesehen werden.

Auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen entsprechen nicht der geplanten Infrastruktur und den städtebaulichen Entwicklungszielen. Sie sind bevorzugt an anderer Stelle mit einer leistungstärkeren öffentlichen Verkehrserschließung anzusiedeln und sind deshalb nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen generieren größere Besucherströme als für das Plangebiet verträglich ist und bergen hinsichtlich der Verkehrssicherheit und der Gebietsruhe ein erhebliches Störungspotential mit dem geplanten Wohngebiet. Auf den zur Verfügung stehenden Flächen und Grundstückszuschnitten entspräche die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben nicht den Entwicklungszielen der Gemeinde.

Allgemein zulässig sind somit Wohngebäude und nicht störenden Handwerksbetriebe. In Anwendung von § 1(6) BauNVO sind außerdem sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig, weil von dieser Nutzung keine Beeinträchtigung des Gebietscharakters zu erwarten ist.

12.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahlen (GRZ), die Bezugshöhen (BZH) sowie durch Trauf- und Firsthöhen (TH/FH) gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil.

Die festgesetzte GRZ entspricht der geplanten Gebäude- und Siedlungsstruktur und den vorgeschlagenen Grundstückszuschnitten, sowie der geplanten Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur. Es handelt sich bei der GRZ um einen Maximalwert, dessen Ausnutzung durch überbaubare Flächen begrenzt werden kann. Weil die Bebaubarkeit mit einer dichten Doppelhausbebauung ermöglicht werden soll, wird der Orientierungswert der GRZ von 0,4 gemäß § 17 BauNVO überschritten. Die Grundflächenzahl wurde dabei in Bezug auf die Einzelgrundstücke, nicht auf das gesamte Plangebiet betrachtet, um auch den mittleren ausparzellierten Grundstücken die Einhaltung der GRZ zu ermöglichen. Eine Überschreitung der GRZ I auf 0,6 ist erforderlich. Betrachtet man jedoch das gesamte Plangebiet, so wird der Wert von 0,4 sogar noch unterschritten.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (sogenannte GRZ I) kann grundsätzlich durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden (sogenannte GRZ II), höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Somit gilt für das Plangebiet eine GRZ II von 0,8.

Durch diese Maßnahme werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht. Wichtiges Ziel für die Stadt Bretten ist die Sicherung und Stärkung der innerörtlichen Wohnfunktion und die Schaffung neuen Wohnraumes durch Nachverdichtung geeigneter innerörtlich liegenden Flächen. Durch die städtebaulich vertretbare Verdichtung wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden geboten sowie dem Ziel der Innenentwicklung

Sorge getragen. Die festgesetzten Werte sind jeweils Maximalwerte und können durch andere Festsetzungen eingeschränkt werden (z.B. kann die zulässige Grundfläche durch die festgesetzte überbaubare Fläche eingeschränkt werden).

Eine GFZ ist nicht festgesetzt. Wenn eine Geschosflächenzahl nicht festgesetzt ist, dürfen die Obergrenzen des §17(1) BauNVO nicht überschritten werden. Für allgemeine Wohngebiete ist hier die GFZ von 1,2 maßgeblich.

Die Bezugshöhe (BZH) zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen ist gemäß Planeinschrieb je Baufenster durch Höhen in Meter über Normalnull NHN geregelt. Die Traufhöhe ist das Maß zwischen der BZH und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die jeweils maximal zulässige Traufhöhe (TH) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. Bei den geplanten Doppelhäusern ist die im zeichnerischen Teil festgesetzte TH zwingend umzusetzen. Eine Unterschreitung ist nur zulässig, wenn die gleiche Traufhöhe für beide Doppelhaushälften gesichert ist. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe BZH und dem höchsten Punkt der Dachhaut. Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Über die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird ein in Bezug auf den umgebenden Bestand und die Einbindung in die Umgebung angemessenes Erscheinungsbild des Baugebiets gesichert.

12.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO ermöglicht eine Bebauung mit Doppelhäusern. Diese Bauweise stellt eine mit dem Bestand verträgliche Erweiterung der städtebaulichen Struktur sicher.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. Durch die Anordnung der Baufenster wird eine sinnvolle Bebauung innerhalb des Plangebiets gewährleistet. Zusätzlich wird hierdurch eine maßvolle Ausnutzung der Flächen sichergestellt. Durch die Zulassung von überdachten Terrassen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche wird eine Aufwertung der Wohnqualität durch die verbesserte Nutzung des Gartens erzielt. (Außerhalb der überbaubaren Flächen ist zudem das Aufstellen von Seiten- und Sichtschutzwänden als Trennelement zwischen den Gebäudeteilen entlang der Grundstücksgrenze erlaubt.) Um dabei einer unkontrollierbaren Versiegelung des Gartenbereichs entgegenzutreten, wird die maximale Größe der Terrassen begrenzt.

12.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Zugunsten der Freiflächenqualität sind Garagen / Carports, Stellplätze ausgenommen befestigter Flächen, Zufahrten und Einfriedungen - nur innerhalb der jeweils für sie im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zulässig. Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Allerdings wird die Gesamtgröße und Wandhöhe der Nebenanlagen auf ein Mindestmaß beschränkt. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.2 BauNVO sind ausnahmsweise im gesamten Geltungsbereich zulässig. Die Ausnahmeregelung soll dazu dienen, dass auch diese Nebenanlagen möglichst innerhalb der überbaubaren Flächen untergebracht werden können. Nur wenn dies technisch oder wirtschaftlich nicht darstellbar ist, sollen die zur Versorgung des Gebiets notwendigen Nebenanlagen in den Freiflächen realisierbar sein.

12.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im Hinblick auf die Wohnruhe innerhalb des Gebiets und im umgebenden Bestand verbietet sich eine unkontrollierte Verdichtung. Daher ist es erforderlich die Anzahl der Wohneinheiten (WE) auf max. 1 WE je Doppelhaushälfte zu begrenzen.

12.7 Von Bebauung und Bewuchs freizuhaltende Flächen

Die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, dienen der Sicherung des Gewässerrandstreifens.

12.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung der öffentlich-rechtlichen Anschlüsse der Baugrundstücke an die befahrbare öffentliche Verkehrsfläche ist die dafür festgesetzte Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belasten.

12.9 Immissionsschutz

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sichern die gutachterlich festgelegten Schutzkonzeptionen.

12.10 Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen einer angemessenen Freiflächengestaltung auf den Privatgrundstücken und dem umweltrechtlichen Ausgleich der durch die Planung verursachten Eingriffe in die Schutzgüter.

12.11 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen

Zur Sicherung und Herstellung der vorhandenen oder auszubauenden Straßenkörper im Gebiet sind auf den Grundstücksflächen innerhalb eines Abstands von 1,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze, in der erforderlichen Höhe und Breite zu dulden.

13 Örtliche Bauvorschriften

13.1 Dachform, Dachneigungen und Firstrichtung

Die zulässige Dachform, Dachneigungen und Firstrichtung sichern das Einfügen des Baugebietes in die bauliche Umgebung und gewähren ausreichende Gestaltungsfreiheit. Zur Flexibilisierung sind für Dächer, untergeordneten Nebenanlagen und Garagen auch abweichende Dachformen und Firstrichtungen zulässig. Bei den geplanten Doppelhäusern ist aus baugestalterischen Gründen dieselbe Dachneigung für beide Doppelhaushälften zu sichern. Sonnenkollektoren und Photovoltaik Elemente sind aus Gründen der Nachhaltigkeit ausdrücklich zugelassen.

13.2 Dachaufbauten

Um im Plangebiet ein einheitliches Erscheinungsbild der Dächer zu generieren, sind jegliche Art von Dachaufbauten oder Einschnitten nicht zulässig. Ausgenommen davon sind technisch notwendige Anlagen auf den Dächern.

13.3 Dachdeckungen und Fassadenfarben

Aus baugestalterischen Gründen und zugunsten eines harmonischen Siedlungsbildes sind Dacheindeckungen nur in den vorgegebenen Farbtönen zulässig. Für Doppelhäuser ist jeweils eine einheitliche Farb- und Materialwahl vorgeschrieben. Fassadenfarben mit einer Buntheit > 40 nach dem RAL Design System sind unzulässig um ein harmonisches Erscheinungsbild des Ortseingangs zu sichern.

13.4 Werbeanlagen und Automaten

Zum Schutz des öffentlichen Raums und des Stadtbildes sind aus baugestalterischen Gründen nur eigene Werbeanlagen an der Stelle der Leistung in begrenzter Größe zulässig. Außerdem sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Skybeamer, o.ä. unzulässig. Mit dem Ortsbild unverträgliche Warenautomaten werden ausgeschlossen.

13.5 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Als Beitrag zur Durchgrünung des Plangebietes und Schaffung attraktiver Freiflächen im Geltungsbereich des Vorhabens sind diese Flächen, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege benötigt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Zugunsten der Grundwasserneubildung sind befestigte Freiflächen, wie Zufahrten oder Wege – soweit keine Gefahr des Eintrags wassergefährdender Stoffe besteht und es aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht anders geboten ist – mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen.

Um den Versiegelungsgrad für Flächen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und den Gebäudefassaden, den sogenannte Hausvorzonen, so gering wie möglich zu halten, ist diese Fläche ebenfalls zu begrünen und jegliche Formen von Schotter, Kies, usw. in diesem Bereich sind untersagt. Zudem dürfen diese Flächen in Bezug auf die verkehrlichen Sicherung der Sichtbezüge und zur Wahrung eines einheitlichen Erscheinungsbildes nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

13.6 Einfriedungen

Für ein hochwertiges, den baugestalterischen Planungszielen der Gemeinde entsprechendes Siedlungsbild dürfen tote Einfriedungen eine Höhe von 1,50 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten. Wo sie keine Gefahr für die Sicherheit des Straßenverkehrs darstellen, dürfen tote Einfriedungen hinterpflanzt und von der Vegetation überragt werden. Für die zulässige Art und Höhe der Hinterpflanzungen wird auf das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg verwiesen. Um die einzelnen Grundstücke der Doppelhaushälften sichtbar zu trennen, sind Sichtschutzwände auch innerhalb der nicht überbaubaren Flächen beschränkt zulässig. Die Wände, die parallel zum Talbach verlaufen und von der Talbachstraße her sichtbar sind, sind mit Bepflanzungen zu versehen.

13.7 Außenantennen

Um die gestalterische Wirkung von Außenantennen zu begrenzen, werden diese reglementiert.

13.8 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig, um eine Beeinträchtigung des Siedlungsbildes zu verhindern.

13.9 Abfallbehälterstandplätze

Zur Sicherung einer einheitlichen Gestaltung entlang öffentlich zugänglicher Straßen und Wege werden Begrünungen von Abfallbehälterstandplätzen oder das Anbringen eines Sichtschutzes vorgeschrieben.

13.10 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Im öffentlichen Straßenraum ist das realisierbare Parkierungsangebot begrenzt. Erfahrungsgemäß geht der tatsächlich zu erwartende Bedarf an privaten Stellplätzen über den nach Landesbauordnung (LBO) zu führenden Nachweis von 1 Stellplatz je Wohneinheit hinaus. Eine zunehmende Veranlagung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum ist zu beobachten. Eine solche Verlagerung kann aufgrund der Anzahl parkender Kfz die Verkehrssicherheit für querende Passanten - insbesondere Kinder - verringern und führt auch zu negativen Auswirkungen auf das städtebaulich-gestalterische Erscheinungsbild der Straßenräume. Insofern

ist es ratsam, bei Baugebieten wie im vorliegenden Fall, wo es die Grundstückszuschnitte erlauben, den zu erbringenden Stellplatznachweis auf 2,0 Stellplätze je Wohneinheit festzusetzen. Gefangene Stellplätze werden dabei zum Wert von 2,0 hinzugerechnet. Da es sich zudem um einen eingeschränkten Nutzerkreis (i. d. Regel eines Haushalts) handelt, sind die im Plangebiet herzustellenden Stellplätze ferner auch für Besucher angedacht, um das Parken auf den öffentlichen Verkehrsflächen zu minimieren. wodurch eine Erhöhung der Stellplatzzahl auf 2,0 vertretbar ist.

13.11 Böschungen und Stützmauern zur Außenraumgestaltung

Entsprechend der baugestalterischen Absichten für das Plangebiet beträgt die maximal zulässige Böschungsneigung entlang der Grundstücksgrenzen 45°. Böschungen sind zu begrünen und gegen Erosion zu sichern. Stützmauern zur Außenraumgestaltung und Terrassierung des Grundstücks sind in Naturstein auszuführen und dürfen eine Höhe von 1.00 m nicht überschreiten. Die Vorschriften zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken gelten nicht bei der Sicherung des Geländes zur Herstellung der öffentlichen Erschließung.