



GEMEINDE HAMBRÜCKEN

05

Begründung

zum

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Mehrfamilienhäuser im Baugebiet Brühl III“

im Verfahren nach § 13a BauGB

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

„Mehrfamilienhäuser im Baugebiet Brühl III“

Projekt-Nr.

22128_1

Bearbeitung

M. Sc. K. Plücker

Interne Prüfung: DWI, 21.04.2026

Datum

22.04.2026



Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	1
2. Geltungsbereich	2
2.1. Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs.....	2
2.2. Städtebauliche Bestandsaufnahme.....	3
2.2.1 Nutzungen.....	3
2.2.2 Erschließung.....	4
2.2.3 Impressionen Plangebiet.....	5
3. Übergeordnete Vorgaben	6
3.1. Raumordnung	6
3.1.1 Landesplanung.....	6
3.1.2 Regionalplanung	7
3.2. Flächennutzungsplan	8
3.3. Bestehendes Baurecht.....	9
3.4. Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte.....	10
4. Verfahren	11
5. Artenschutz	12
6. Umweltbeitrag	13
7. Standortwahl	13
8. Planungskonzept	14
8.1. Art und Umfang des Vorhabens	14
8.2. Bebauungskonzept	14
8.3. Verkehrserschließung	16
8.4. Ver- und Entsorgung.....	17
8.5. Freiraum / Ökologie / Klimaschutz.....	17
9. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen	18
9.1. Art der baulichen Nutzung.....	18
9.1.1 Allgemeines Wohngebiet.....	18
9.1.2 Wohnnutzung.....	18
9.2. Maß der baulichen Nutzung	19
9.2.1 Höhe baulicher Anlagen.....	19
9.2.2 Grundflächenzahl.....	19
9.2.3 Vollgeschosse und Geschossflächenzahl.....	20
9.3. Bauweise	21
9.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	21
9.5. Flächen für Stellplätze.....	22
9.6. Verkehrsflächen	22

9.7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	22
9.7.1 Dachbegrünung.....	22
9.7.2 Kleintierschutz und -durchlässigkeit	23
9.7.3 Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen	23
9.7.4 Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen.....	23
9.7.5 Lichtreduzierte und insektenschonende Außenbeleuchtung.....	24
9.7.6 Vermeiden von Vogelschlag an Glasflächen	24
9.8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG.....	25
9.9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	26
10. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften.....	27
10.1.Äußere Gestalt baulicher Anlagen.....	27
10.1.1Dachgestaltung	27
10.2.Werbeanlagen.....	27
10.3.Grundstücksgestaltung.....	28
10.3.1Einfriedungen.....	28
10.4.Stellplatzverpflichtung	28
10.5.Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien	29
11. Flächenbilanz	29

Abbildungsverzeichnis Seite

Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches.....	2
Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt.	3
Abb. 3: Blick auf den westlichen Teil des Geltungsbereichs.	5
Abb. 4: Blick auf den östlichen Teil des Geltungsbereichs.....	5
Abb. 5: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan.....	6
Abb. 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan.	7
Abb. 7: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Einzeländerung 2018.	8
Abb. 8: Planteil des Bebauungsplans „Brühl“.....	9
Abb. 9: Schutzgebiete.	10
Abb. 10: Starkregengefahrenkarte.....	11
Abb. 11: Lageplan Vorplanung.	15
Abb. 12: Mögliche Fassadengestaltung.....	16

Tabellenverzeichnis Seite

Tab. 1: Flächenbilanz im Geltungsbereich.....	29
---	----

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Hambrücken befindet sich im baden-württembergischen Landkreis Karlsruhe und umfasst rund 5.500 Einwohner (Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 2023). Seitens des statistischen Landesamtes wird bis 2045 ein stetiges Bevölkerungswachstum für die Gemeinde prognostiziert.

Bereits heute ist die Nachfrage nach Wohnraum und Wohnbauland in Hambrücken hoch. Mit dem weiteren Bevölkerungswachstum wird auch zukünftig mit einer steigenden Nachfrage zu rechnen sein.

Um der Nachfrage weitestgehend gerecht zu werden, wurde in den letzten Jahren das neue Wohnbaugebiet „Brühl“ im Nord-Osten des Gemeindegebiets ausgewiesen. Das Gebiet bietet überwiegend Grundstücke zur Einfamilienhausbebauung. In der Gemeinde fehlt es nun allerdings noch an einem Angebot an Wohnungen, insbesondere für Personenkreise mit geringem Einkommen.

Hierfür bietet sich eine Fläche im Nord-Westen des Neubaugebietes an. Die Fläche war ursprünglich für eine Erweiterung des Einzelhandels geplant. Diese Erweiterung wird nun nicht mehr verfolgt, weshalb die Fläche aktuell brachliegt. Die Gemeinde sieht diese Fläche nun für ein Mehrfamilienhaus-Projekt vor, um bezahlbaren Wohnraum in einem Wohnungsmix mit verschiedenen Wohnungsgrößen umzusetzen.

Deshalb wurde in den Jahren 2022 bis 2024 ein Investorenauswahlverfahren für dieses Projekt durchgeführt. Hierbei wurden verschiedene Qualifikations- und Bonuskriterien in den Kategorien „soziale und gesellschaftliche Kriterien“, „energetische und nachhaltigkeitsbezogene Kriterien“, „städtebauliche und funktionale Kriterien“, „Architektur und Gestaltungskriterien“ erarbeitet, um ein passendes Wohnprojekt für diese Fläche zu finden.

Das eingereichte Projekt der DR. LICKERT Grundinvest GmbH & Co. KG konnte alle erforderliche Kriterien erfüllen und sich damit im Investorenauswahlverfahren durchsetzen. Für die Umsetzung des Vorhabens ist allerdings die Anpassung des Bebauungsplans notwendig, da der aktuell geltende Bebauungsplan diese Fläche als Urbanes Gebiet ausweist. Um das Vorhaben bestmöglich umzusetzen, wird hierfür ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Im vorliegenden Fall ergibt sich das Planungserfordernis daraus, den planungsrechtlichen Rahmen für das Vorhaben der Mehrfamilienhäuser zu schaffen und so weiteren, bezahlbaren Wohnraum in Hambrücken anzubieten. Zusätzlich werden die Grundstücke östlich des Vorhabens bis zur nächsten Straßenkreuzung ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplans, um einheitliche Regelungen für diesen Bereich zu erhalten und somit ein einheitliches und harmonisches Straßenbild zu gewährleisten.

Um das Vorhaben umzusetzen ist ein Bebauungsplan erforderlich. Da hier ein explizites Vorhaben vorliegt, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt. Die östlich angrenzenden Flurstücke Nr. 7781 und 7782 werden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den

vorhabenbezogenen Bebauungsplan miteinbezogen. Für die beiden Grundstücke gilt der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht. Der westliche Teilbereich des Geltungsbereichs, auf dem das Vorhaben realisiert werden soll, wird im nachfolgenden als vorhabenbezogener Teil benannt, der östliche Teilbereich als nicht-vorhabenbezogener Teil.

Die Aufstellung des gesamten Bebauungsplanes erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“, da es sich hierbei um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen handelt.

Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Mehrfamilienhäuser im Baugebiet Brühl III“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben zu schaffen und weiteren Wohnraum zu ermöglichen.

2. Geltungsbereich

2.1. Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des Siedlungsgebiets der Gemeinde Hambrücken und wird von der Hauptstraße, der Bertha-Benz-Straße, der Keitländerstraße und der Käthe-Kollwitz-Straße umschlossen. Im Süden und Westen des Gebiets befindet sich Wohnbebauung sowie ein Netto Marken-Discount. Nördlich des Geltungsbereichs liegt landwirtschaftlich genutzte Fläche vor. Die L556 verläuft westlich entlang des Plangebiets und bildet die Hauptverkehrsachse der Gemeinde.

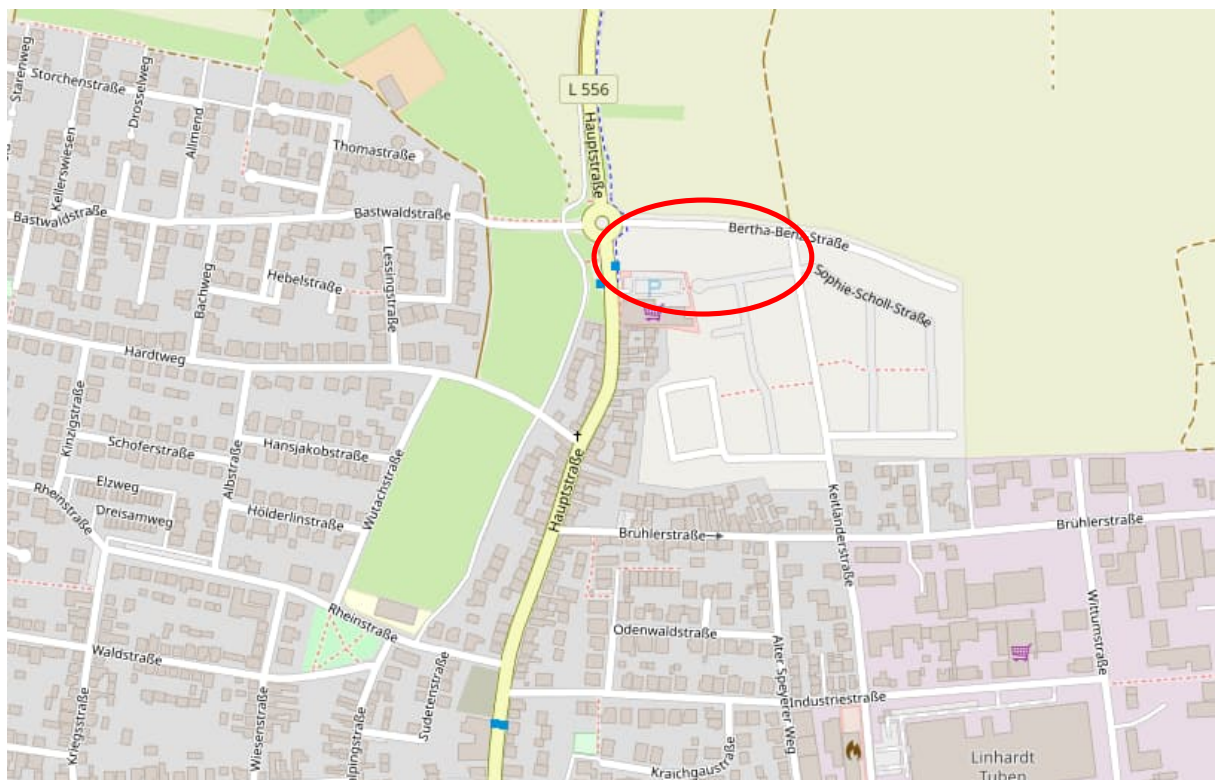


Abb. 1: Lage des Geltungsbereichs.
(Quelle: OpenStreetMap 2025)

Die Abgrenzung des gesamten Geltungsbereiches umfasst die Flurstücke Nr. 7781, 7782, 7783, 7784, 7785 und 7778 in der Gemarkung Hambrücken mit einer Fläche von ca. 0,7 ha.



Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterauschnitt.
(Quelle: ALK Gemeinde, 2024)

2.2. Städtebauliche Bestandsaufnahme

2.2.1 Nutzungen

Das Plangebiet liegt derzeit als Brachfläche vor, welche zum Teil als Lagerplatz für Baumaterialien und Maschinen genutzt wurde. Unmittelbar südlich anschließend an das Gebiet befindet sich der Parkplatz des Netto Marken-Discounts. Ebenso ist südlich und östlich des Plangebiets das Neubaugebiet „Brühl“ mit überwiegend Wohnbebauung sowie einem Spielplatz vorzufinden.

Der Geltungsbereich liegt unmittelbar an der L 556, die die Hauptverkehrsachse der Gemeinde Hambrücken bildet. Entlang der Hauptstraße sind Geschäfte wie ein Digitaldruck-Service, ein Hofladen, ein Fahrradgeschäft, ein Bistro und ein Friseur angesiedelt. Damit ist der Geltungsbereich gut an verschiedene Dienstleistungen angebunden.

Nördlich und nordöstlich des Gebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Ebenso ist westlich des Gebietes eine Wiesenfläche vorzufinden.

Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus den quartären Lockergesteinseinheiten "Hochflut-sand" und "Mannheim-Formation" vor. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit "Tertiär" im Untergrund zu erwarten.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur L 556 sowie zum Netto Marken-Discount kann es hierbei zu Lärmimmissionen kommen. Aus diesem Grund wurde eine schalltechnische Untersuchung zum Verkehrs- sowie Gewerbelärm durchgeführt (siehe Anhang). Die Ergebnisse fließen in die Inhalte des Bebauungsplans ein. Bei Einhaltung der Maßnahmen ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Weitere Konflikte sind nicht zu erwarten.

2.2.2 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Käthe-Kollwitz-Straße an das lokale Straßennetz erschlossen. Durch die Gemeinde verläuft die L 556, die Hambrücken im Norden mit den Nachbargemeinden Wiesental und Kirrlach und im Süden mit Forst und Bruchsal verbindet. Die nahegelegene Autobahn A 5 bietet eine schnelle Anbindung an die Oberzentren Karlsruhe und Heidelberg.

Unmittelbar westlich des Geltungsbereichs befindet sich die Bushaltestelle Bastwald, an der die Linie 123 stündlich und die Linie 125 im 20 Minuten Takt halten. Die nächstgelegenen Bahnhaltstellen sind Graben-Neudorf Nord, Huttenheim und Wiesental, welche innerhalb von 7 bis 10 Minuten mit dem Auto erreichbar sind. Von dort gelangt man mit der S 33 nach Bruchsal und Germersheim und mit der S 9 nach Mannheim und Karlsruhe.

Das Angebot wird durch das Anrufsammeltaxi (AST) „Bruchsal“ in den Abendstunden während der Bedienzeiten in der Regel halbstündlich auf telefonische Bestellung ergänzt.

Die Ortsmitte ist innerhalb von etwa 14 Minuten fußläufig zu erreichen. Die Lußhardt-Gemeinschaftsschule, die Grundschule, sowie die Lußhardthalle sind zu Fuß 20 Minuten vom Geltungsbereich entfernt. Entlang der Hauptstraße befinden sich auf dem linken und dem rechten Fahrstreifen durch Markierung getrennte Fahrradwege.

Ebenso befinden sich entlang der Erschließungsstraßen alle für die gegebenen Nutzungen erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen. Der Geltungsbereich ist an die vorhandene Trennkanalisation angeschlossen. Somit ist die Erschließung verkehrlich sowie technisch gesichert.

2.2.3 Impressionen Plangebiet



Abb. 3: Blick auf den westlichen Teil des Geltungsbereichs.
Foto bhmp.



Abb. 4: Blick auf den östlichen Teil des Geltungsbereichs.
Foto bhmp.

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1. Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsplan und im Regionalplan festgesetzt.

3.1.1 Landesplanung

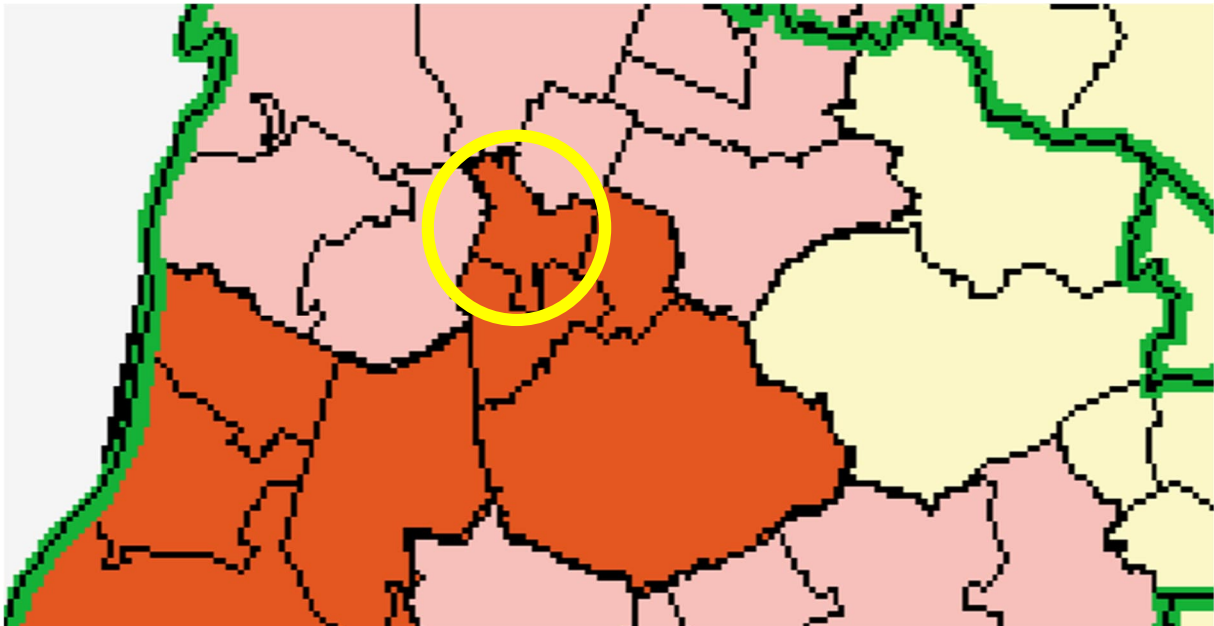


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan.
(Quelle: Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, 2002)

Im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg aus dem Jahr 2002 wird die Gemeinde Hambrücken der Randzone um den Verdichtungsraum Karlsruhe/Pforzheim sowie zum Mittelbereich Bruchsal zugeordnet.

Demnach sind die Randzonen um die Verdichtungsräume so zu entwickeln, dass eine Zersiedlung der Landschaft und Beeinträchtigungen der Wohn- und Umweltqualität vermieden, Freiräume und Freiraumfunktionen gesichert, Entlastungsaufgaben für Verdichtungsräume wahrgenommen und Entwicklungsimpulse in den Ländlichen Raum vermittelt werden. Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Mehrfamilienhäuser im Baugebiet Brühl III“ steht diesen Vorgaben nicht entgegen.

3.1.2 Regionalplanung

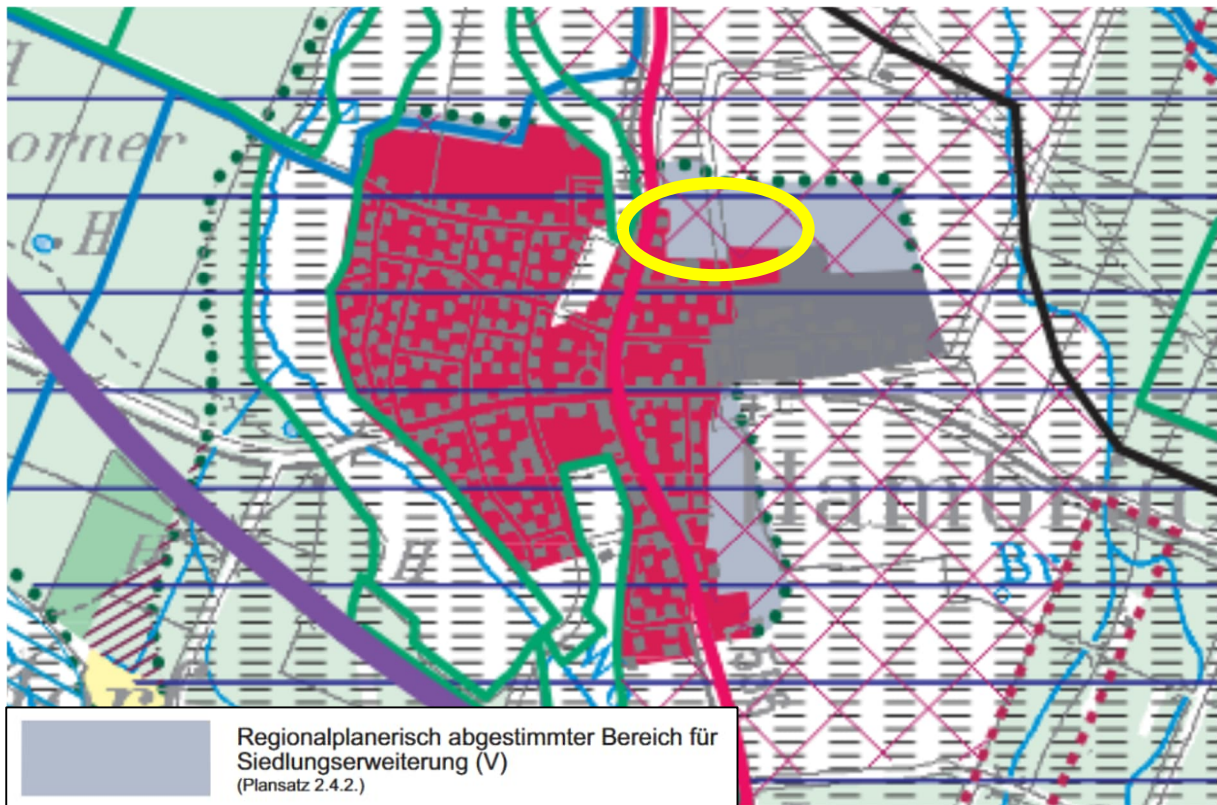


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan.
(Quelle: Verband Region Karlsruhe, 2003)

Im aktuellen Regionalplan des Verbands Region Karlsruhe liegt der Geltungsbereich in einem Gebiet, das als regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung ausgewiesen ist.

Diese Vorgaben des Regionalplanes stehen der Planung von weiterem Wohnraum nicht entgegen.

3.2. Flächennutzungsplan

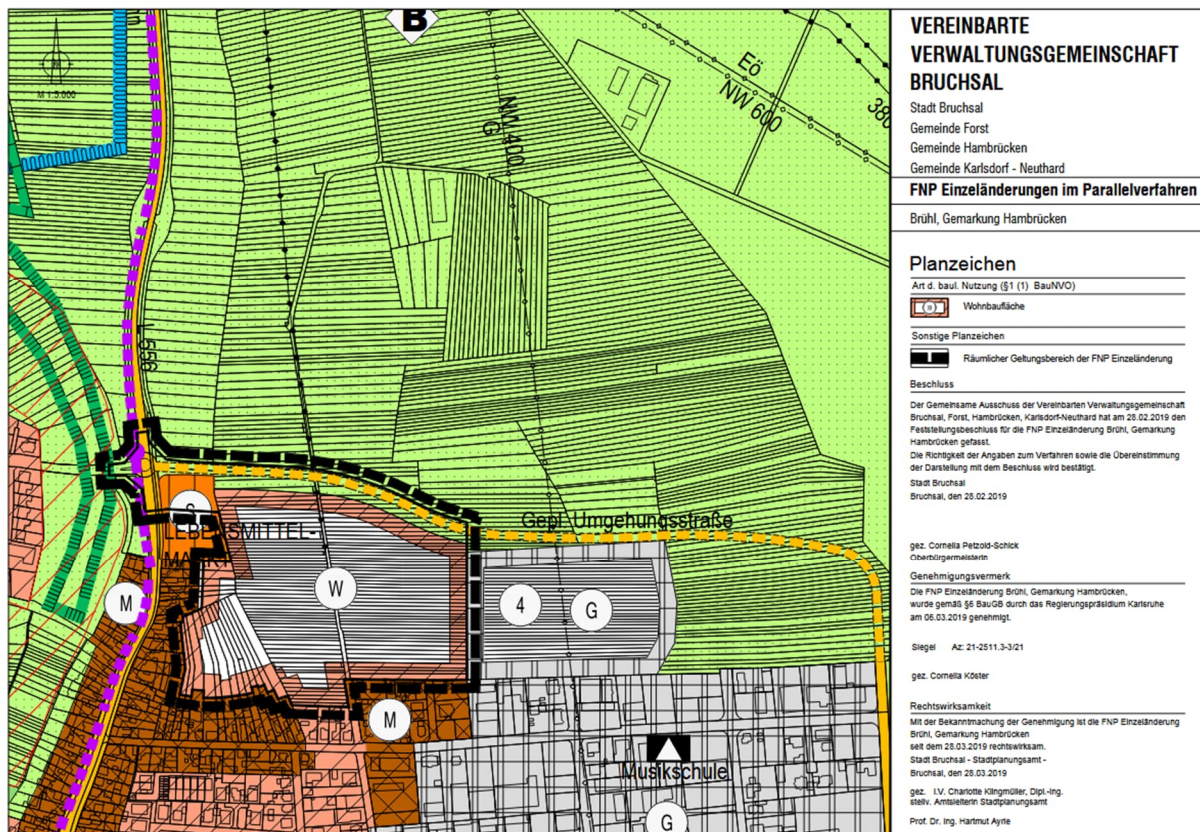


Abb. 7: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Einzeländerung 2018.
(Quelle: Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal, Forst, Hambrücken, Karlsdorf-Neuthard, 2018)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal, Forst, Hambrücken und Karlsdorf-Neuthard wurde im Jahr 2018 im Zuge des Bebauungsplanes „Brühl“ in diesem Gebiet geändert und stellt nun im westlichen Bereich des Geltungsbereichs Sonderbaufläche Bestand mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt und im östlichen Bereich Wohnbaufläche Planung dar.

Mit dem Bebauungsplan „Mehrfamilienhäuser im Baugebiet Brühl III“ wird der westliche Bereich ebenfalls zum Wohnen festgesetzt. Damit stimmen die Vorgaben des Flächennutzungsplans in diesem Bereich nicht mehr mit der geplanten Nutzung überein. Im Zuge einer Neuaufstellung bzw. Gesamtfortschreibung wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Bereich der Sonderbaufläche zu einer Wohnbaufläche berichtigt.

3.3. Bestehendes Baurecht

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Brühl“ aus dem Jahr 2021 sowie dessen 1. Änderung aus dem Jahr 2022.

Der Bebauungsplan „Brühl“, 1. Änderung setzt im Geltungsbereich ein urbanes Gebiet im westlichen Teilbereich und ein allgemeines Wohngebiet im östlichen Teilbereich fest. Für den gesamten Bereich wird eine maximale Gebäudehöhe von 11,0 m festgesetzt sowie maximal drei Vollgeschosse, Flach- oder Pultdächer und die offene Bauweise. Es bestehen mehrere Baufenster aus Baugrenzen und im östlichen Bereich sind zusätzlich die Stellung baulicher Anlagen geregelt sowie Vorgaben für den Lärmschutz ergänzt.



Abb. 8: Planteil des Bebauungsplans „Brühl“.
(Quelle: Hambrücken, 2022)

Mit Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Mehrfamilienhäuser im Baugebiet Brühl III“ wird der bisherige Bebauungsplan zum Teil überlagert und an dieser Stelle vollumfänglich durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Mehrfamilienhäuser im Baugebiet Brühl III“ ersetzt. Eine Aufhebung des bisherigen Bebauungsplanes erfolgt nicht.

3.4. Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Im Plangebiet bestehen keine Schutzgebiete der Natur und Landschaft sowie keine geschützten Landschaftsbestandteile, Naturdenkmäler oder gesetzlich geschützte Biotope.

Ebenso liegt kein ausgewiesenes Überschwemmungsgebiet oder Wasserschutzgebiet vor.

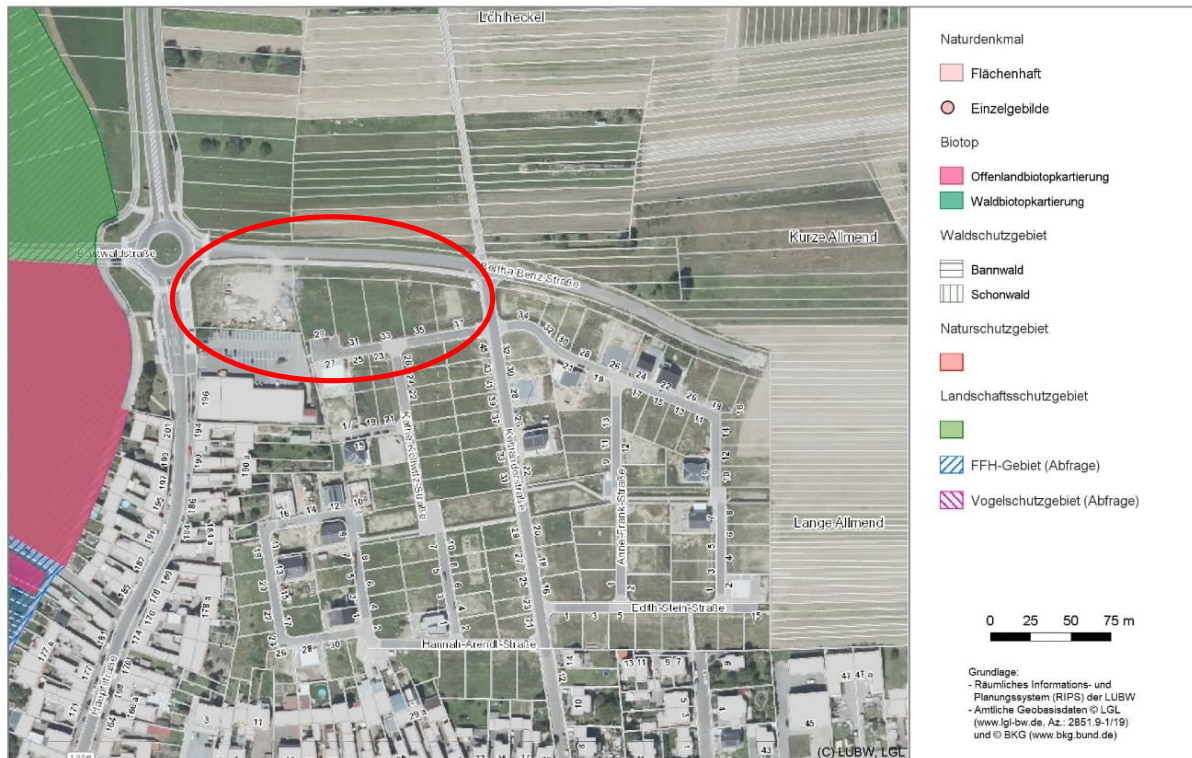


Abb. 9: Schutzgebiete.
(Quelle: LUBW, 2025)

Die Gemeinde Hambrücken hat im Jahr 2024 Starkregengefahrenkarten anfertigen lassen, die in drei möglichen Überflutungsszenarien (selten, außergewöhnlich und extrem) die Überflutungsausdehnung darstellen. Für den Bereich des Bebauungsplans wird mit einer maximalen Überflutungsausbreitung von „selten, verschlämmt“ bis hin zu „extrem, verschlämmt“ ausgegangen. Die Starkregengefahrenkarten bieten damit eine Einschätzung für Bauherren und -herrinnen sowie Bewohnerinnen und Bewohner, welche Auswirkungen plötzliche Starkregenereignisse auf ihren Grundstücken auftreten können und sich dadurch frühzeitig damit auseinandersetzen.

Da das Gebiet Brühl während der Bearbeitung des Starkregenrisikomanagements erschlossen wurde, kann es hier durch die unterschiedliche Aktualität der Eingangsdaten u.U. fehlerhafte Abbildungen geben. Der Bereich wurde in den Karten deshalb schwarz schraffiert dargestellt.

Weitere Informationen zum Starkregenrisikomanagement sind auf der Homepage der Gemeinde Hambrücken zu finden.



Abb. 10: Starkregengefahrenkarte.
(Quelle: Gemeinde Hambrücken, 2025)

4. Verfahren

Die planungsrechtliche Voraussetzung zur Realisierung der Mehrfamilienhäuser ist die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes, mit welchem der bisher geltende Bebauungsplan zum Teil überplant wird.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Es werden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB die östlich angrenzenden Flurstücke Nr. 7781 und 7782 in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan miteinbezogen. Für die beiden Grundstücke gilt der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht. Sie umfassen rund 0,15 ha.

Ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im Sinne von § 13a BauGB kann für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Bei dem geplanten Vorhaben einer Wiedernutzbarmachung von brachliegenden Flächen handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sieht weiterhin vor, dass ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden kann, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger

als 20.000 m², wobei Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind (Kumulationsregelung).

Im vorliegenden Fall liegt der gesamte Geltungsbereich bei insgesamt 6.636 m² und damit deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m².

Das Kriterium der zulässigen Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist somit erfüllt, sodass eine Überprüfung der Alternative des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB hinfällig ist. Die „Kumulationsregelung“ des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB findet keine Anwendung, da sich kein Bebauungsplan im zeitlichen oder räumlichen Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan derzeit in Aufstellung befindet.

§ 13a Abs. 1 Nr. 4 BauGB schließt das beschleunigte Verfahren aus, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, oder wenn gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 5 BauGB Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Im vorliegenden Fall wird keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Weiterhin können eine Beeinträchtigung der vorgenannten Schutzgüter sowie, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind, ausgeschlossen werden.

Folglich liegen die Voraussetzungen des § 13a BauGB zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens vor.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB sowie einem Monitoring gemäß § 4c BauGB abgesehen.

5. Artenschutz

Bei der Realisierung von Bauvorhaben sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes, insbesondere die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG zu beachten. Bei Baumaßnahmen (z.B. Gebäudeumbau, Gehölzrodung, Freiflächenumgestaltung) sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen relevanter Arten zu beurteilen und bei vorhandenem Habitatpotenzial zu untersuchen sowie die ggf. erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt auch für Privatpersonen.

In einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung wurde das vorhandene Habitatpotenzial bei einer Vor-Ort-Begehung im Oktober 2024 eingeschätzt. Hierbei konnte ein Vorkommen von Haubenlerchen, Zaun- und Mauereidechsen und verschiedenen Falterarten nicht ausgeschlossen werden, weshalb 2025 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt wurde. Die Ergebnisse liegen als Anlage dem Bebauungsplan bei (siehe Anhang Fachbeitrag Artenschutz). Es wurden vereinzelte Zauneidechsen festgestellt. Entsprechende Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen wurden daraufhin konzipiert und werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Verbotstatbestände können bei Einhaltung der Maßnahmen ausgeschlossen werden.

6. Umweltbeitrag

Gem. § 1a BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu minimieren und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Auch wenn gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in Fällen des Abs. 1 S. 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, was bedeutet, dass keine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz erforderlich ist, sind die Umweltbelange dennoch in die Abwägung einzustellen.

Im vorliegenden Fall haben die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine größeren Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes. Vielmehr kann mit einer Verbesserung der Auswirkungen gerechnet werden, da sich die vorgegebene GRZ teilweise verringert und somit weniger Flächen versiegelt werden. Einzig der Artenschutz ist hier separat zu betrachten. Die Ergebnisse der artenschützenden Untersuchungen werden näher in Kapitel 5 beschrieben. Folglich sind im Rahmen des Bebauungsplans keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes zu erwarten.

7. Standortwahl

Der gewählte Standort bietet sich aufgrund seiner Lage und Größe optimal für ein Neubauprojekt von Mehrfamilienhäusern an.

Die aktuell brachliegende Fläche war zunächst für die Ansiedlung eines Drogeriemarktes angedacht und auch für diese Nutzung im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Die geplante Nutzung wurde allerdings nie realisiert und so steht die Fläche bislang leer bzw. wurde als Lagerfläche zwischengenutzt.

Mit der unmittelbaren Nähe zu den Neubauten im Baugebiet Brühl, bietet sich eine Erweiterung der Wohnbauflächen an dieser Stelle an. Bislang befinden sich im Gebiet Brühl überwiegend Einfamilienhäuser. Mit dem Bau mehrerer Mehrfamilienhäuser, die einen gewissen Wohnungsmix mitbringen, kann das Wohnangebot in Hambrücken erweitert werden und bietet dadurch ein flexibles Wohnraumangebot. Zusätzlich hat der Standort einen Einfluss auf die

Ortseingangssituation. Mit dem geplanten Vorhaben wird der Auftakt Hambrückens abgerundet und bildet ein harmonisches Bild.

Der Standort bietet sich dadurch bestens für das Vorhaben an. Ein Alternativstandort ist nicht erforderlich.

8. Planungskonzept

8.1. Art und Umfang des Vorhabens

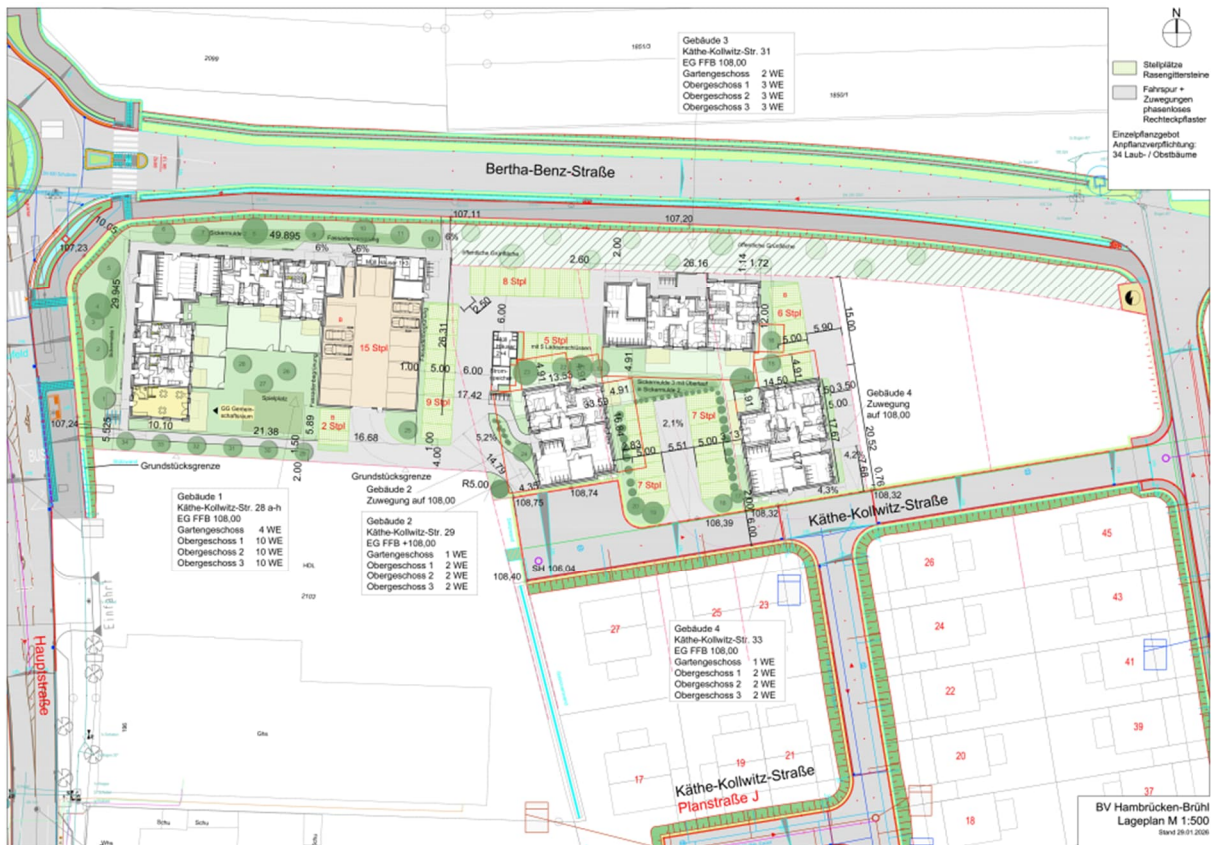
Der Bebauungsplan wird im westlichen Teilbereich als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt. Dementsprechend ist der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers Bestandteil des Bebauungsplanes. Weiterhin wird ein Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger geschlossen. Der östliche Teilbereich wird gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einbezogen. Hier liegen keine expliziten Planungen vor.

Für den vorhabenbezogenen Teil sind 4 Mehrfamilienhäuser geplant, die insgesamt 59 Wohnungen in einem Mix von 1,5- bis 5-Zimmerwohnungen umfassen. Das Vorhaben bietet damit ein erweitertes Angebot an Mietwohnungen in Hambrücken, welches insbesondere auch für finanzschwache Personengruppen Wohnraum ermöglichen soll. Gleichzeitig wird damit die brachliegende Fläche effektiv nachgenutzt.

Der nicht-vorhabenbezogene Teil soll auch weiterhin für die Bebauung mit Einfamilienhäusern genutzt werden. Um den Straßenzug weiterhin städtebaulich harmonisch zu halten, werden die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für diesen Teilbereich entsprechend an die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Teils angepasst. So kann ein einheitliches und harmonisches Straßenbild entstehen.

8.2. Bebauungskonzept

Für den vorhabenbezogenen Teil ist der Bau von insgesamt 4 Mehrfamilienhäusern geplant. Für eine gewisse Durchmischung der Bewohnerstruktur umfassen die Gebäude verschiedene Wohnungsgrößen und -anzahlen. Gebäude 1 befindet sich im westlichen Teilbereich und umfasst mit vier Geschossen und einem U-förmigen Gebäudeschnitt 34 Wohneinheiten. Im Erdgeschoss sind hier zusätzlich ein Gemeinschaftsraum geplant sowie ein Spielplatz im Außenbereich. Auch die Gebäude 2 und 4 umfassen 4 Geschosse und bieten damit Platz für jeweils 7 Wohnungen, für Gebäude 3 sind aufgeteilt in 4 Geschosse 11 Wohnungen vorgesehen. Die genaue Verteilung ist auch nochmals der Abbildung 11 zu entnehmen.

**Abb. 11: Lageplan Vorplanung.**

(Quelle: DR. LICKERT Grundinvest GmbH & Co. KG, 2026)

Für ein geordnetes Abstellen des ruhenden Verkehrs entstehen im Plangebiet jeweils ein KFZ-Stellplatz je Wohneinheit, aufgeteilt in offene sowie in einer Sammelgarage befindliche Stellplätze. Die Sammelgarage ist im Erdgeschoss des westlichen, u-förmigen Gebäudes geplant und wird ebenfalls von der Käthe-Kollwitz-Straße angefahren.

Mit der Lage des Gebäude 1 direkt an der Hauptstraße sowie am Ortseingang von Hambrücken, nimmt das Gebäude einen prägenden Charakter an dieser Stelle ein. Die Erschließung der Wohnungen in diesem Gebäude wird über Laubengänge erfolgen. Für diese sind verschiedene Gestaltungselemente geplant, die das Gebäude nochmals optisch aufwerten und somit eine ortsbildprägende Auftaktsituation schaffen.



Abb. 12: Mögliche Fassadengestaltung.
(Quelle: DR. LICKERT Grundinvest GmbH & Co. KG, 2024)

8.3. Verkehrserschließung

Die Hauptverkehrserschließung ist über die Käthe-Kollwitz-Straße von Süden aus geplant. Eine Anschließung an die Bertha-Benz-Straße wurde überprüft, allerdings aus Sicherheits- und Gestaltungsaspekten davon abgesehen. Ein Anschluss an die Hauptstraße wird ebenfalls ausgeschlossen. Fuß- und Radwegeverbindungen sind dagegen an beiden Straßen angedacht, um das lokale Wegenetz weiterzuführen.

Für den ruhenden Verkehr sind insgesamt 59 Stellplätze auf dem Grundstück des Vorhabens geplant. Somit steht für jede Wohneinheit ein Stellplatz zur Verfügung. Zusätzlich sind Fahrradabstellmöglichkeiten geplant.

8.4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebiets ist gesichert.

Aufgrund der besonderen Kompaktbauweise, die eingesetzte Technik und Dreifachverglasung werden die Gebäude energieeffizient. Die Gebäudehülle ist geschlossen und wärmegeklämt. Beheizt werden die Wohnungen mittels Wärmepumpentechnik.

Für das geplante Neubauvorhaben besteht eine Solarnutzungspflicht gemäß § 23 Abs. 1 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW), da es sich um neu zu errichtende Wohngebäude handelt. Die konkrete Ausgestaltung der Photovoltaikanlage erfolgt entsprechend den Vorgaben der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung Baden-Württemberg (PVPf-VO BW), insbesondere hinsichtlich der solargeeigneten Dachflächen und des erforderlichen Mindestumfangs der Anlage. Ergänzend erfolgt die Dimensionierung der PV-Anlage auf der Grundlage der GEG (Gebäude-Energieberechnung) für ein Energiehaus 40. Für die Zwischenspeicherung des dadurch gewonnenen Stroms ist ein Stromspeicher zentral im Gebiet geplant (siehe Abbildung 11). Der Strom soll daraufhin in Wärmepumpen, Innen- und Außenbeleuchtung, Wohnungsgeräte und E-Mobilität eingespeist werden.

Für die Bewässerung der Außenanlagen wird das Regenwasser von den Dachflächen in unterirdischen Zisternen gesammelt, wodurch Trinkwasser eingespart werden kann. Eine Einleitung von Oberflächenwasser in die öffentliche Kanalisation findet nicht statt. Für Schmutzwasser wird der gesamte Bereich an die örtliche Kanalisation über die Käthe-Kollwitz-Straße angeschlossen.

8.5. Freiraum / Ökologie / Klimaschutz

Die unbebauten Flächen im Geltungsbereich sollen überwiegend mit heimischen Pflanzen begrünt werden. Für die erforderlichen Zuwegungen und Zufahrten sollen Verbundsteine genutzt werden, um eine barrierefreie Fortbewegung zu ermöglichen.

Für die Flachdächer ist eine extensive Dachbegrünung vorgesehen. Die freistehenden EG-Garagenwände des Gebäudes 01 werden mit Klettergehölz begrünt. Das Regenwasser der Dachflächen wird über unterirdische Zisternen gespeichert und um Starkregenereignisse entgegenzuwirken, werden auf den Dachflächen wasserspeichernde Zwischenschichtsubstrate vorgesehen. Da die Gebäude nicht unterkellert sind, können die Regenspenden der Flachdächer gebäudenah über den Oberboden dem objekt eigenen Grundstück zugeführt werden. Dies erfolgt mittels offener Versickerungsmulden.

Die Gebäude liegen deutlich über dem Geländeniveau der angrenzenden Straßen und Gehwege, sodass eine Überflutung erschwert ist. Gleichzeitig liegen die Versickerungsmulden ca. 10 cm tiefer als die untersten Gebäudebereiche, wodurch das Dachregenwasser überflutungssicher auf dem Grundstück versickert werden kann.

9. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

9.1. Art der baulichen Nutzung

9.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest. In Bezug auf die geplante und umgebende Nutzungsstruktur und zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse wird das Plangebiet des nicht vorhabenbezogenen Teils als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Bei der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes wird im Hinblick auf die allgemeine Zulässigkeit, die ausnahmsweise Zulässigkeit sowie die Unzulässigkeit von Nutzungen § 4 BauNVO geringfügig modifiziert.

Das Plangebiet befindet sich am Rande eines Wohngebiets, weshalb hierfür vorrangig auch Wohnen vorgesehen ist. Daneben werden ebenfalls die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe zugelassen. Diese Nutzungen können auch noch nachträglich im Plangebiet entstehen und das Angebot für die Bewohnenden erweitern. Weiterhin sind sie in ihrer Dimension, ihren Emissionen und dem Verkehrsaufkommen gebietsverträglich.

Entgegen § 4 BauNVO werden „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ nicht allgemein, sondern ausnahmsweise zugelassen. Ebenso wie gem. § 4 BauNVO „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ und „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ ausnahmsweise zulässig sind. Diese vorgenannten Nutzungen können je nach konkreter Dimensionierung und geplanter Frequentierung gebietsverträglich und nützlich sein, aber auch z.B. aufgrund ihres Flächenverbrauches oder eines erhöhten Verkehrsaufkommens die ruhige Wohnlage negativ beeinträchtigen. Die Ausnahmeregelung ermächtigt die Gemeinde daher, bei diesen Nutzungsarten Einzelfallentscheidungen zu treffen und das Einfügen beantragter Nutzungen individuell zu beurteilen. Es besteht ein Ermessen, ob die Ausnahme erteilt wird.

Der grundsätzliche Ausschluss von „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetrieben“ und „Tankstellen“ erfolgt, da diese sich in ihrem Flächenanspruch, ihrer Baustruktur und dem mit ihnen verbundenen Verkehrsaufkommen nicht in die vorherrschenden Grundstücksverhältnisse sowie die Umgebung des vorhandenen Wohngebietes einfügen.

9.1.2 Wohnnutzung

Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan besteht keine Verpflichtung eine Gebietsfestsetzung nach Baunutzungsverordnung auszuweisen. Dementsprechend wurde für den vorhabenbezogenen Teil die tatsächlich vorgesehene Nutzung „Wohnnutzung“ festgesetzt, die durch andere Festsetzungen ergänzt wird. Die festgesetzte Art der Nutzung entspricht dem Gebietscharakter eines „Allgemeinen Wohngebiets“ und spiegelt die im Durchführungsvertrag vertraglich vereinbarte Nutzung wider. Neben der Wohnnutzung ist die Ausübung einer

freiberuflichen Tätigkeit in den Wohngebäuden zulässig. Darunter fallen lärmfreie oder lärmarme Tätigkeiten und Betriebe, die keinen übermäßigen Publikumsverkehr oder an- und abfahrenden Lieferverkehr erzeugen („Stilles Gewerbe“). Explizit ausgeschlossen werden Fremdwerbungen, da sie sich nicht in die geplante Umgebung einfügen und störend auf die Auftaktsituation der Gemeinde auswirken können.

9.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch die Höhe baulicher Anlagen (maximale Gebäudehöhe GH_{max}), die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Anzahl zulässiger Vollgeschosse festgesetzt.

9.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Für den vorhabenbezogenen Teil wird eine maximale Gebäudehöhe von 14,0 m festgesetzt. Die Höhe orientiert sich insbesondere an dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabens und umfasst einen gewissen Puffer, falls es beim Bau zu kleineren, erforderlichen Änderungen kommen sollte.

In WA 1 wird die maximale Gebäudehöhe ebenfalls auf 14,0 m festgesetzt. Die Bebauung des gesamten Geltungsbereichs kann hierbei als zusammenhängendes Ensemble angesehen werden. Um ein einheitliches Erscheinungsbild zu generieren, werden deshalb dieselben Gebäudehöhen ermöglicht. Somit kann sowohl das Baugebiet Brühl als auch die Eingangssituation nach Hambrücken an dieser Stelle harmonisch gestaltet werden.

Die Höhe ermöglicht zudem für den nicht-vorhabenbezogenen Teil neben 3 Vollgeschossen noch die Umsetzung eines Staffelgeschosses, wodurch wiederum mehr Flexibilität für potenzielle Bauherren gewährleistet wird.

Um das optische Unterordnen von Garagen, Carports und Nebenanlagen zu gewährleisten und den Fokus auf den Hauptgebäuden zu bewahren, erfolgt weiterhin eine Festsetzung der maximalen Traufhöhe dieser Anlagen.

Anlagen, die der Energiegewinnung dienen, wie beispielsweise Sonnenkollektoren, PV-Anlagen und Wärmetauscher, sowie weitere technische Anlagen dürfen die maximalen Gebäudehöhen um 0,8 m überschreiten. Die Nutzung der Dachflächen zur Energiegewinnung wird ausdrücklich begrüßt und soll mittels der Festsetzung erleichtert werden.

9.2.2 Grundflächenzahl

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl wird im nicht-vorhabenbezogenen Teil der in § 17 BauNVO vorgesehene Orientierungswert von 0,4 für allgemeine Wohngebiete aufgegriffen und festgesetzt. Die GRZ sichert damit den Rahmen der mit den vorhandenen und zu erweiternden Wohnbauflächen einhergehenden erforderlichen Befestigungen und Versiegelungen.

Für den vorhabenbezogenen Teil wird der Orientierungswert leicht überschritten und die GRZ wird auf 0,5 festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich an den Inhalten des Vorhaben- und

Erschließungsplans und ermöglicht somit dessen Umsetzung. Die leichte Überschreitung der Orientierungswerte wird in diesem Fall als vertretbar eingestuft, da mit der minimalen Erhöhung der GRZ weiterhin gesunde Wohnverhältnisse hergestellt werden können und die Fläche effektiv ausgenutzt wird.

Der Erhalt von Freiflächen sowie das Entstehen einer lockeren Wohnbebauung, entsprechend der vorhandenen Struktur und der Umgebungsbebauung, sind Ziele dieser Festsetzung.

Eine sogenannte „GRZ II“ im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO wird durch den Bebauungsplan nicht gesondert festgesetzt. Damit gilt hier die BauNVO uneingeschränkt, wonach die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und unterirdische bauliche Anlagen, um 50% – im vorliegenden Fall für den vorhabenbezogenen Teil bis zu 0,75 und für den nicht-vorhabenbezogenen Teil bis zu 0,6 – überschritten werden darf.

Für den vorhabenbezogenen Teil erfolgt im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eine separate Kennzeichnung für die „Flächen für Stellplätze“ („St“) (siehe Kapitel 9.5).

9.2.3 Vollgeschosse und Geschossflächenzahl

Die maximale Anzahl an Vollgeschossen orientiert sich an den Festsetzungen zu Vollgeschossen aus dem Bebauungsplan „Brühl“ sowohl für den vorhabenbezogenen Teil als auch für den nicht-vorhabenbezogenen Teil. Die Festsetzung von maximal 3 Vollgeschossen wird für WA 1 in diesen Bebauungsplan übernommen. Für den vorhabenbezogenen Teil wird die maximale Anzahl auf 4 erhöht, um die Planungen des Vorhabenträgers umsetzen zu können. Entsprechend wird die Geschossflächenzahl hier auf 2,0 erhöht. Für den nicht-vorhabenbezogenen Teil wird die festgesetzte Geschossflächenzahl von 1,2 aus dem Bebauungsplan „Brühl“ übernommen.

Ausnahmsweise können die Geschossigkeit und Geschossflächenzahl in WA 1 an die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Teils angepasst werden, folglich auf maximal 4 Vollgeschosse sowie eine Geschossflächenzahl von 1,6, wenn der Wohnraum als staatlich geförderter Wohnraum im Sinne der jeweils einschlägigen landesrechtlichen Vorschriften zur Wohnraumförderung hergestellt wird. Die Bereitstellung von gefördertem Wohnraum wird dadurch unterstützt und durch eine Ausweitung der Festsetzungen, insbesondere durch mehr Optionen für die Schaffung von gefördertem Wohnraum in vertikaler Achse, begünstigt.

Die Festsetzungen zu Vollgeschossen und Geschossflächenzahl ermöglichen somit ein harmonisches Einfügen des Wohnprojekts sowie der weiteren Bebauung im Osten in die nähere Umgebung, sichern ein geordnetes Straßenbild und betonen die Auftaktsituation der Gemeinde an dieser Stelle.

Gemäß § 21a Abs. 1 u. 4 BauNVO regelt der Bebauungsplan, dass Garagengeschosse bei der Zahl der Vollgeschosse und der Geschossflächenzahl nicht angerechnet werden. Dies soll eine erhöhte Flexibilität bei der Unterbringung von Stellplätzen, u.a. durch in die Gebäude integrierte Garagen, ermöglichen. Die Festsetzung resultiert v.a. aus dem Ziel, mehr Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

9.3. Bauweise

Im vorhabenbezogenen Teil werden gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplans Gebäude in offener Bauweise, folglich mit seitlichem Grenzabstand, erbaut. Für den Angebotsteil des Bebauungsplans wird ebenfalls eine offene Bauweise festgesetzt. Somit wird für den gesamten Straßenzug dieselbe Bauweise genutzt. Weiterhin wird dadurch die Regelung aus dem Bebauungsplan „Brühl“ aufgegriffen und somit auch die vorherrschende Bauweise in der Umgebung, wodurch das harmonische Straßenbild gesichert wird.

9.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Lage der baulichen Anlagen wird durch die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen im zeichnerischen Teil geregelt.

Für den vorhabenbezogenen Teil sind die Baufenster so angeordnet, dass sie den Planungen des Vorhabenträgers entsprechen. Die Baufenster bestehen aus Baugrenzen, was bedeutet, dass ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden kann, wenn dies beispielsweise aufgrund von kleineren Änderungen während der Bauphase erforderlich wird. Weiterhin wird ein Vortreten von an Hauptgebäude angrenzende Terrassen inkl. Unterbau, die in ihrer Gesamthöhe die Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses des zugehörigen Hauptgebäudes nicht überschreiten, zugelassen, um ein wenig Flexibilität bei der Position der Terrassen zu gewähren.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind im vorhabenbezogenen Teil ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um noch ausreichend Freiflächen auf dem Grundstück zu gewährleisten. Stellplätze für Fahrräder sind zwischen der westlichen Grundstücksgrenze und der westlichen Baugrenze, somit im westlichen Bereich des Geltungsbereichs, unzulässig. Diese Festsetzung ergibt sich aus der direkten Lage an der Landesstraße. Hier gilt grundsätzlich eine Anbaubeschränkung von 20,0 m. Im Vorlauf des Bebauungsplans wurde mit der zuständigen Baurechts- und Straßenbehörde ein Abweichen der Anbaubeschränkung vereinbart, um die geplanten Bauten realisieren zu können. Zwischen den Hauptgebäuden und der Landesstraße sind aber keine weiteren Hochbauten und Nebenanlagen zulässig, was hiermit eingehalten wird. Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind im vorhabenbezogenen Teil explizit nur in dafür festgesetzten Bereichen zulässig, um ebenfalls die restlichen Bereiche für Freiflächen freizuhalten und eine geordnete Lage der Stellplätze auf dem Gelände zu erhalten (siehe Kapitel 9.5). Stellplätze für KFZ und Fahrräder, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im nicht-vorhabenbezogenen Teil können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO grundsätzlich auf dem gesamten Grundstück hergestellt werden, wenn eine entsprechende Genehmigung besteht. Mit den Festsetzungen wird auf den restlichen Grundstücksflächen die Möglichkeit offengehalten, Garten- und Erholungsbereiche für die Bewohnerschaft umzusetzen. Zusätzlich sind auch Nebenanlagen zwischen den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt und der Baugrenze unzulässig, um die Anbaubeschränkung entsprechend einzuhalten.

Für den nicht-vorhabenbezogenen Teil werden die überbaubaren Grundstücksflächen ebenfalls durch Baugrenzen beschränkt. Sie dienen lediglich als Begrenzung, so muss die

Bebauung nicht exakt auf der ausgewiesenen Linie liegen, sondern ein Zurücktreten ist grundsätzlich möglich. Die Baufenster ermöglichen somit eine relativ flexible Stellung der Baukörper auf dem Grundstück. Lediglich zu den Grenzen des Geltungsbereichs wird ein gewisser Abstand vorausgesetzt, um eine gute Belüftung und Beleuchtung für die Bebauung zu gewährleisten.

9.5. Flächen für Stellplätze

Im vorhabenbezogenen Teil werden alle benötigten Stellplätze für Kraftfahrzeuge oberirdisch hergestellt. Um diese Flächen zu sichern, werden die Bereiche entsprechend festgesetzt. Die offenen Stellplätze werden dabei jeweils in mehreren Stellplatzanlagen zusammengefasst, um die benötigte Versiegelung zu bündeln und dadurch Freiflächen zusammenhängend zu erhalten. Die Erdgeschoss-Garage befindet sich umfassend im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche und ist dadurch als Garage hier allgemein zulässig.

Die Festsetzung der Flächen für Stellplätze ermöglicht es, die benötigten KFZ-Stellplätze für die Anwohner zu bündeln und somit die restliche Grundstücksfläche als Grünflächen freizuhalten.

9.6. Verkehrsflächen

Mit der Festsetzung der Straßenbegrenzungslinien wird das Erschließungssystem planungsrechtlich gesichert.

Zusätzlich werden an der westlichen und nördlichen Grenze, die direkt an die Verkehrsflächen anschließen, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. In unmittelbarer Nähe an die Grundstücksgrenzen befindet sich ein Kreisverkehr, eine Bushaltestelle sowie die Landesstraße L 556. Um diese verkehrlichen Bauten sowie den Verkehrsfluss der Straße nicht zu stören, wird von Ein- und Ausfahrtmöglichkeiten in diesen Bereichen abgesehen. Die Festsetzung dient somit der Sicherheit der Verkehrsteilnehmer und bietet ein geordnetes An- und Abfahren über die Käthe-Kollwitz-Straße. Mit dem geplanten Vorhaben wird mit einem vertraglichen Verkehrsaufkommen gerechnet, sodass der gesamte An- und Abfahrtsverkehr über die Käthe-Kollwitz-Straße geregelt wird.

9.7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

9.7.1 Dachbegrünung

Für den gesamten Geltungsbereich wird eine flächenhafte Dachbegrünung festgesetzt, um insbesondere einer weiteren Verschlechterung des Mikroklimas in diesem Gebiet entgegenzuwirken. Ausgenommen von der Dachbegrünung sind aus statischen Gründen die Überdachungen der Laubengänge. Flächen, die mit PV-Anlagen oder Solarmodulen überdeckt sind, sind von der Regelung der Dachbegrünung ausgenommen. Dadurch kann den Bauherren eine gewisse Flexibilität bei der Installation von PV-Anlagen bzw. Solarmodulen eröffnet werden.

Eine Kombination schließt dies aber nicht aus. Bei einer Kombination von Dachbegrünung und Solaranlagen können die jeweiligen positiven Wirkungen gemeinsame Synergieeffekte entwickeln und dadurch einen erhöhten Beitrag für das Lokalklima erbringen.

9.7.2 Kleintierschutz und -durchlässigkeit

Lichtschächte, Regenfallrohre und ähnliche Bauwerke (z. B. Pools) können für Kleintiere im Plangebiet eine Falle darstellen. Daher sieht der Bebauungsplan vor, dass solche Öffnungen kleintier- und vogelsicher abzudecken bzw. auszuführen sind.

Eine Einzäunung kann eine Barrierewirkung für die Tierwelt darstellen, insbesondere für Mittel- und Kleinsäuger wie z. B. Igel. Der festgesetzte Mindestabstand vom Boden gewährleistet die Durchgängigkeit des Gebietes für Kleintiere. Mit dem Ausschluss von Stacheldraht im bodennahen Bereich wird das Gefahrenpotenzial für Tiere gemindert.

9.7.3 Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen

Der Oberflächenbelag von Stellplätzen, Zufahrten, Hofflächen sowie von freigeführten Fußwegen ist mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, wie Schotterrassen, Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster oder Split, dient dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressource Wasser. Ausgenommen hierfür sind Fahrgassen sowie die Bereiche zur fußläufigen Erreichbarkeit, die barrierefrei auszubilden sind. Insbesondere für die Herstellung einer barrierefreien Erschließung der Gebäude können wasserdurchlässige Belege eine Einschränkung darstellen. Mit den Maßnahmen sollen die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sowie von Hochwasserspitzen reduziert werden. Auch dient die Festsetzung dazu, den Auswirkungen der in Anspruch genommenen Grundflächen auf die Funktionen des Bodens (z.B. Filterung, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Pflanzenstandort) entgegenzusteuern.

9.7.4 Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen

Im Rahmen der durchgeführten Kartierungen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung konnten Zauneidechsen im Geltungsbereich gefunden werden. Um die Zauneidechsen zu schützen und eine Tötung sowie Verletzung der Tiere zu vermeiden, werden Vermeidungs- sowie CEF-Maßnahmen festgesetzt. CEF-Maßnahmen (Continuous Ecological Functionality) sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, die sicherstellen, dass die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten trotz Bauvorhaben erhalten bleibt.

Zwischen Anfang April und bis spätestens Anfang Mai sind die Einzeltiere aus den Bauflächen abzufangen und in ein bereits hergestelltes, aber zu optimierendes Ersatzhabitat umzusiedeln. Je nach Witterung ist das Abfangen an mindestens drei Terminen bzw. bis keine Tiere mehr nachweisbar sind, durchzuführen. Zauneidechsen sind abzufangen bis sich keine Tiere mehr auf dem Baufeld befinden. Nach drei aufeinanderfolgenden Negativnachweisen kann von einer Besatzfreiheit ausgegangen werden.

Für das Ersatzhabitat werden die bereits genutzten CEF-Flächen des Ursprungsbebauungsplan „Brühl“ genutzt. Insgesamt drei Flächen-Komplexe wurden damals im Rahmen des Verfahrens aufbereitet und bereits für die Umsiedlung von Zauneidechsen genutzt. Hierunter fallen die Flurstücke 2207, 2208 und 2209/3 als Komplex I, Flurstück 7589 als Komplex II und Flurstücke 1139/1, 1126 und 1127 als Komplex III. Laut Monitoring-Bericht schwankten die dortigen Vorkommen in den letzten drei Jahren zwar stark, insgesamt handelt es sich jedoch um eine individuenreiche Population (200-300 Tiere). Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die wenigen Eidechsen aus dem Geltungsbereich „Brühl III“ dort keine unbesetzten Lebensräume vorfinden werden. Um bestehenden Unsicherheiten Rechnung zu tragen, sind an geeigneten Stellen zusätzlich drei Versteckmöglichkeiten in Form von Reisigbündeln herzustellen.

9.7.5 Lichtreduzierte und insektenschonende Außenbeleuchtung

Durch nächtliche Beleuchtung werden nachtaktive Fluginsekten angezogen, wodurch sie ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume verlassen. Die Lichtquellen können dabei schädlich für Insekten sein oder diese zur leichten Beute für größere Tiere machen. Daher sind im Plangebiet nur insektenfreundliche Außenbeleuchtungen – im Hinblick auf ihre Farbe, die Gehäuse und die Temperatur – zulässig.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan fest, dass die Außenbeleuchtung technisch auf eine der Nutzung angepasste Zeitdauer zu beschränken ist. Dies kann durch z.B. Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder gewährleistet werden. Ebenso sind die Leuchtkegel der Lampen in gerichteter Form auszuführen, d.h. nach unten abstrahlend gezielt auf die Nutzflächen auszurichten. Die Festsetzung dient der Verminderung der Störwirkung auf Mensch und Tier durch „Lichtverschmutzung“ in der natürlichen Dunkelheit.

9.7.6 Vermeiden von Vogelschlag an Glasflächen

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen und somit im Sinne des Artenschutzes wird festgesetzt, dass an großen Glasflächen geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik zu ergreifen bzw. zu verwenden sind.

Maßnahmen und Materialien zum Schutz vor Vogelschlag gemäß dem Stand der Technik umfassen insbesondere:

- die Verwendung von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad < 15 %,
- die Vermeidung von Durchsicht durch halbtransparentes Glas (bearbeitet bzw. gefärbt), hochwirksames Muster (gemäß Kategorie A der österreichischen Norm ONR 191040 zur Verwendung im deutschsprachigen Raum) oder Folien.
- Einzelne Greifvogel-Silhouetten an Fenstern sowie UV-Markierungen sind nicht ausreichend wirksam und somit ungeeignet.

Zum aktuellen Stand der Technik siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten <http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>, Schweizerische Vogelwarte Sempach

<https://vogelglas.vogelwarte.ch> sowie Wiener Umweltschutzgesellschaft <https://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen>.

9.8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

Bei der schalltechnischen Untersuchung des Plangebiets wurden Einwirkungen und Auswirkungen des Verkehrslärms sowie des Gewerbelärms überprüft. Dabei konnten Pegelüberschreitungen durch Verkehrslärm insbesondere zu den Nachtzeiten verzeichnet werden. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Geltungsbereich zu sichern, wurden Festsetzungen zum passiven Lärmschutz in den Bebauungsplan mitaufgenommen.

So ist bei erhöhten Außenlärmeinwirkungen im Rahmen des Schallschutznachweises gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 /5a, 5b/ die ausreichende Luftschalldämmung von Außenbauteilen (z.B. Fenster, Rollladenkästen) schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nachzuweisen. Grundlage hierzu sind die maßgeblichen Außenlärmpegel L_a , die unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung geschoss- und fassadenweise der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden können (Bericht Nr. 25-3223, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt).

Ebenso sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen umzusetzen, wenn Schlaf- und Kinderzimmer so ausgerichtet sind, dass deren Fenster an Fassaden mit Nacht-Beurteilungspegeln von mehr als 50 dB(A) liegen. Bei einer Außenlärmbelastung von nachts ≥ 50 dB(A) ist gemäß VDI 2719 /6/ in Schlafräumen und Kinderzimmern bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Frischluftzufuhr mit zusätzlichen, schalldämmenden Lüftungseinrichtungen sicherzustellen. Die Fassadenseiten, die eine Außenlärmbelastung von nachts ≥ 50 dB(A) aufweisen, sind im zeichnerischen Teil markiert. Weitere Informationen können geschoss- und fassadenweise der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden (Bericht Nr. 25-3223, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt). Auf dezentrale schalldämmte Lüftungsgeräte für diese Räume kann verzichtet werden, wenn das Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet ist und hierdurch ein ausreichender und schalldämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Bei Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Bertha-Benz-Straße von 50 auf 30 km/h ergibt sich tags und nachts eine deutlich wahrnehmbare Pegelreduzierung um bis zu ca. 3 dB(A). Somit fallen die Außenlärmbelastungen an Gebäude 3 unter die Pegelgrenze von 50 dB(A) und eine entsprechende schalldämmende Lüftungseinrichtung ist nicht mehr erforderlich.

Die entsprechenden Festsetzungen werden getroffen, um die bestehenden und zu erwartenden Lärmimmissionen zu mindern und so zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse beizutragen.

9.9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Sinne des Arten-, Natur- und Klimaschutzes wird eine Regelung zu Baumpflanzungen ergänzt.

Um im Hinblick auf die genaue Position der Bäume Spielraum zu gewähren und diese dem Bauvorhaben anpassen zu können, wird eine Festsetzung zur Anzahl von Bäumen in Bezug auf die Grundstücksfläche getroffen. Demnach sind pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche zwei standortgerechte, vorzugsweise heimische Laubbäume der 2. Ordnung / mittelkronig anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die Festsetzung dient der Aufwertung der Außenanlagen sowie einer Durchgrünung auch in überwiegend versiegelten Bereichen. Mit der Festsetzung, dass bereits vorhandenen Bäume angerechnet werden können, wird deren vorrangiger Erhalt – soweit mit dem Bauvorhaben vereinbar – angestrebt.

Die gewählte Grundstücksfläche und Pflanzanzahl ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans „Brühl“, 1. Änderung, in dem „je abgeschlossener 300 m² Grundstücksfläche [...] mindestens zwei standortgerechte Laub- oder Obstbäume gemäß Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten“ sind. Auf eine Pflanzliste wird im Rahmen dieses Bebauungsplans verzichtet, sondern allgemein standortgerechte, vorzugsweise heimische Laubbäume der 2. Ordnung / mittelkronig festgesetzt.

Die erforderlichen Abstände und Höhenbegrenzungen gemäß Nachbarrechtsgesetz (NRG) Baden-Württemberg sind einzuhalten.

Das gesamte Pflanzgebot dient somit insbesondere der Reduzierung von Flächenversiegelungen, wirkt sich positiv auf die Grundwasserneubildung aus und verbessert das Mikroklima.

Für das bessere Verständnis sind folgende Definitionen angefügt:

„standortgerecht“: Bäume sind standortgerecht, wenn diese gut mit dem Standort zurechtkommen. Das bedeutet, dass diese z.B. im innerstädtischen Bereich als Straßenbäume tausalzresistent sind und/oder die gewählte Art an die Feuchtigkeit / Trockenheit des Bodens angepasst ist.

Ökologischer Fachstandard sind die sogenannten Zeigerwerte von ELLENBERG, H. (1982) „Die Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen“ zu den Nährstoff-, Wasser-, Licht- und sonstigen Standortansprüchen.

„heimisch“: Einheimisch sind in Mitteleuropa Pflanzensippen, die nach der Eiszeit unabhängig vom Menschen eingewandert und unter aktuellen Klimabedingungen außerhalb menschlicher Kultur fortpflanzungsfähig sind. Die weitergehende Einschränkung „gebietsheimischer Gehölze“ erfolgt anhand der Herkunftsgebiete (Eingrenzung auf BW z.B. hier: <https://www.autochthon.de/liste-einheimischer-gehoeelzarten/>).

„vorzugsweise“: Durch den Begriff „vorzugsweise“ wird freigestellt, welche Baumart letztendlich verwendet wird, d.h. auch nicht heimische sind erlaubt. Es gibt Gehölze, die sowohl heimisch sind als auch dem Standort gerecht werden (auch in innerstädtischen Bereichen oder

privaten Grünflächen in Gewerbegebieten), so dass diese vorzugweise zu verwenden sind. Trotzdem bleibt Spielraum für eine qualitativ hochwertige Gestaltung.

„gleichwertig“: Ein gleichwertiger Baum muss nicht dieselbe Art, jedoch das zugelassene Artspektrum und die Größenordnung gem. Festsetzung berücksichtigen.

10. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften

10.1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen

10.1.1 Dachgestaltung

Für den vorhabenbezogenen Teil werden Flachdächer als auszuführende Dachform festgesetzt. Dies orientiert sich nach der Planung des Vorhabenträgers. Flachdächer ermöglichen es, die Fläche optimal für möglichst viel Wohnraum auszunutzen und zusätzlich können Dachbegrünung sowie Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen entstehen. Die Ausführung als Flachdach bringt demnach insbesondere klimatische Vorzüge mit sich.

Für den nicht-vorhabenbezogenen Teil werden Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer mit einer maximalen Neigung von 15° festgesetzt. Diese Vorgabe orientiert sich an den Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Brühl. Mit der Ergänzung von zulässigen flachgeneigten Dächern wird ein Übergang zwischen den Flachdächern sowie den zulässigen geneigten Dächern in der süd-östlichen Nachbarschaft ermöglicht. Die Dachformen passen sich somit gut in das Gesamtbild ein.

Dem Hauptdach untergeordnete Nebendachflächen von Hauptgebäuden, wie z.B. von Anbauten, Dachgauben, Erker, dürfen auch andere Dachformen und geringe Dachneigungen aufweisen. Sie haben keine prägenden Wirkungen auf das Straßenbild und sind deshalb nicht speziell festzusetzen.

Auch die Dachform und Dachneigung von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen wird nicht explizit festgesetzt. Da auch diese Anlagen nur eine untergeordnete Wirkung auf das Straßenbild haben, bleibt den Grundstückseigentümern in diesem Fall mehr Flexibilität bei der Dachauswahl.

Die Festsetzungen in Bezug auf die Dacheindeckungen dienen einerseits der Vermeidung von Blendwirkung durch reflektierende Dachflächen, andererseits sichern sie eine geordnete einheitliche städtebauliche Gestaltung des Gebietes und greifen die vorherrschenden Dachfarben des Bestandes auf.

10.2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind grundsätzlich notwendig. Sie dienen dazu, auf die jeweiligen Nutzungen hinzuweisen und sind somit unter anderem für die Kundengewinnung von großer Bedeutung. Eine zu hohe Anzahl, Überdimensionierung und / oder unpassende Gestaltung von

Werbeanlagen kann jedoch den städtebaulichen Gesamteindruck einer Gemeinde nachteilig beeinträchtigen.

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen dienen einer angemessenen Gestaltung des Plangebietes. Werbeanlagen mit Licht und Booster sind unzulässig, um unnötige Lichtverschmutzung mit Störwirkungen auf Mensch und Tier zu vermeiden.

Weiterhin sind Fremdwerbungen grundsätzlich nach §11 Abs. 4 LBO Baden-Württemberg in allgemeinen Wohngebieten unzulässig. Zusätzlich werden sie auch für den vorhabenbezogenen Teil ausgeschlossen. Ebenso sind Werbeanlagen gem. § 22 Abs. 2 StrG innerhalb der Anbauverbotszone grundsätzlich unzulässig. In einer Distanz von 20 – 40 m zum Fahrbahnrand der Landesstraße (Anbaubeschränkungszone gem. § 22 Abs. 2 StrG) können Werbeanlagen nur am Ort der Leistung und in dezenter Gestaltung errichtet werden. Diese bedürfen innerhalb der Anbaubeschränkungszone zusätzlich einer gesonderten straßenrechtlichen Zustimmung.

Zulässige Werbeanlagen werden weiterhin in ihrer Art, Position und ihrer Größe beschränkt. Ziel dieser Festsetzung ist es, dem Bedarf der Werbetreibenden gerecht zu werden, jedoch die Werbeanlagen gleichzeitig auf ein gestalterisch verträgliches Maß zu beschränken.

10.3. Grundstücksgestaltung

10.3.1 Einfriedungen

Die Festsetzungen zu Einfriedungen orientieren sich an den Vorgaben im Bebauungsplan Brühl und gewährleisten dadurch ein einheitliches und harmonisches Straßenbild.

Die Höhe der straßenseitigen Einfriedungen darf 1,2 m nicht überschreiten. Damit liegt die festgesetzte Maximalhöhe unterhalb der durchschnittlichen Augenhöhe. Somit soll eine blickdichte, wandartige Wirkung der Grundstücksbegrenzung ausgeschlossen und ein relativ offenes Straßenbild ermöglicht werden, welches dennoch den Schutz der Privatsphäre ermöglicht. Einfriedungen an anderen Grundstücksgrenzen sind gemäß Nachbarrecht Baden-Württemberg bis 2,0 m zulässig.

Bezugspunkt für die Einfriedungshöhe ist straßenseitig jeweils die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche.

10.4. Stellplatzverpflichtung

Die Erfahrung zeigt, dass pro Wohneinheit, insbesondere im ländlichen Raum, häufig mehr als ein PKW zu erwarten sind. Deshalb wird für den nicht-vorhabenbezogenen Teil eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung in Abhängigkeit der Wohnungsgrößen festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich dabei an den Festsetzungen des Bebauungsplans „Brühl“.

Demnach sind je Wohnung mit mindestens 50,0 m² Wohnfläche zwei Stellplätze nachzuweisen. Für Wohnungen mit weniger als 50,0 m² Wohnfläche ist ein Stellplatz nachzuweisen. Sofern einer Wohnung zugehörig, sind hintereinander angeordnete Stellplätze („gefangene Stellplätze“) zulässig.

Eine Ausnahme besteht bei der Herstellung von gefördertem Wohnraum im Sinne der jeweils einschlägigen landesrechtlichen Vorschriften zur Wohnraumförderung. Hierbei sind auch bei Wohnungen ab 50,0 m² nur ein Stellplatz pro Wohnung herzustellen. Bei dieser Art von Wohnraum sind grundsätzlich weniger PKW zu erwarten, weshalb auch die Anzahl herzustellender Stellplätze reduziert wird. Dadurch können die Grundstückseigentümer flexibler bei der Herstellung von gefördertem Wohnraum agieren.

10.5. Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien

Anlagen, die zur Nutzung erneuerbarer Energien dienen, sind im Rahmen des § 74 Abs. 1 LBO Baden-Württemberg für die Anforderungen nach Satz 1 Nummer 1 und 3 unbeschränkt zulässig. Im Rahmen dieser örtlichen Bauvorschriften bezieht sich dies auf die Festsetzungen Nr. 1.1 Dachgestaltung und Nr. 3.1 Einfriedungen.

11. Flächenbilanz

Tab. 1: Flächenbilanz im Geltungsbereich

Geltungsbereich	Fläche	Anteil
Wohngebietsfläche „Wohnnutzung“	5.140 m ²	77 %
Wohngebietsfläche „WA 1“	1.496 m ²	23 %
Summe: Geltungsbereich Bebauungsplan	6.636 m²	100 %