



Gemeinde Hambrücken

Bebauungsplan "Brühl"

Entwurf
05.11.2019

Begründung



Pröll - Miltner GmbH
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.proell-miltner.de ▪ info@proell-miltner.de

07HAM17010
 Gemeinde Hambrücken
 Bebauungsplan „Brühl“

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--------------------------------------------------------------|----|
| Inhaltsverzeichnis | 1 |
| Vorbemerkungen | 3 |
| 1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes | 4 |
| 2 Derzeitiges Planungsrecht und gewählte Verfahrensart | 4 |
| 3 Lage und Größe des Plangebietes | 5 |
| 4 Bestand | 5 |
| 5 Städtebauliches Konzept | 7 |
| 5.1 Baukonzept | 7 |
| 5.2 Verkehrliche Erschließung | 8 |
| 5.3 Technische Infrastruktur | 8 |
| 6 Übergeordnete Planungen | 8 |
| 6.1 Regionalplan | 8 |
| 6.2 Flächennutzungsplan | 9 |
| 7 Schutzvorschriften und Restriktionen | 10 |
| 7.1 Natura 2000-Gebiete | 10 |
| 7.2 Naturschutzgebiete | 10 |
| 7.3 Landschaftsschutzgebiete | 10 |
| 7.4 Naturdenkmale | 10 |
| 7.5 Gesetzlich geschützte Biotop | 10 |
| 7.6 Gewässerschutz | 10 |
| 7.7 Hochwasserschutz | 10 |
| 7.8 Denkmalschutz | 11 |
| 7.9 Altlasten | 11 |
| 8 Fachgutachten | 11 |
| 8.1 Artenschutzrechtliche Untersuchung | 11 |
| 8.2 Verkehrsgutachten | 12 |
| 8.3 Schalltechnische Untersuchung | 13 |
| 8.4 Baugrunduntersuchung | 13 |
| 9 Planungsrechtliche Festsetzungen | 13 |
| 9.1 Art der baulichen Nutzung | 13 |

| | | |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 9.2 | Maß der baulichen Nutzung | 15 |
| 9.3 | Nebenanlagen | 15 |
| 9.4 | Bauweise | 16 |
| 9.5 | Überbaubare Grundstücksfläche | 16 |
| 9.6 | Stellung der baulichen Anlagen | 16 |
| 9.7 | Garagen, Carports und Stellplätze | 16 |
| 9.8 | Zahl der Wohnungen | 16 |
| 9.9 | Verkehrsflächen | 17 |
| 9.10 | Zufahrten | 17 |
| 9.11 | Flächen für die Versorgung | 17 |
| 9.12 | Grünflächen | 17 |
| 9.13 | Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 17 |
| 9.14 | Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen | 18 |
| 9.15 | Pflanzgebote | 18 |
| 9.16 | Dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen | 18 |
| 10 | Örtliche Bauvorschriften | 19 |
| 10.1 | Äußere Gestaltung baulicher Anlagen | 19 |
| 10.1.1 | Fassadengestaltung | 19 |
| 10.1.2 | Dächer | 19 |
| 10.1.3 | Dachaufbauten, Zwerchbauten | 19 |
| 10.2 | Einfriedungen | 19 |
| 10.3 | Gestaltung der unbebauten Flächen | 20 |
| 10.4 | Werbeanlagen | 20 |
| 10.5 | Zahl der Stellplätze | 20 |
| 10.6 | Aufschüttungen und Abgrabungen | 20 |
| 10.7 | Umgang mit Niederschlagswasser | 20 |
| 11 | Städtebauliche Kenngrößen | 20 |

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Rechtsplan
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung mit Umweltbericht
- Zusammenfassende Erklärung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2012 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB)
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Für Bebauungspläne gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Im Umweltbericht wird auch die Eingriffsregelung nach § 1 a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG behandelt.

1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Hambrücken hat sich durch ihre Lagegunst in kurzer Entfernung zum Mittelzentrum Bruchsal sowie zur Autobahn A 5 zu einem beliebten Wohnort entwickelt. Durch die Ausweisung neuer Wohngebiete in Angrenzung zum Ortskern konnte die Bewohnerzahl in den letzten Jahren sukzessive gesteigert werden. Dementsprechend hat sich das Siedlungsgebiet von Hambrücken kontinuierlich ausgeweitet.

Derzeit hat Hambrücken ca. 5.500 Einwohner. Gemäß der aktuellen Prognose des statistischen Landesamtes wird diese Einwohnerzahl in den nächsten Jahren weiter ansteigen. Für 2025 wird eine Einwohnerzahl von über 5.600 prognostiziert, für 2035 knapp 5.700. Der aktuelle Demographiebericht der Bertelsmann-Stiftung sieht für die Gemeinde noch weitergehendes Wachstumspotenzial und prognostiziert bereits für 2025 eine Einwohnerzahl von 5.730.

Die ansteigenden Bewohnerzahlen spiegeln sich in einer starken Nachfrage nach Wohnraum wider. Neben dem familiengerechten Wohnen in Einfamilienhäusern rückt dabei zunehmend auch verdichtetes Wohnen in Form von Ketten- bzw. Reihenhäusern oder Geschosswohnungsbau in den Mittelpunkt.

In bestehenden Wohngebieten sind derzeit nur noch wenige freie Bauplätze vorhanden, die sich zudem überwiegend in Privatbesitz befinden und damit für die Gemeinde nicht verfügbar sind. Die Aktivierung von innerörtlichen Potenzialen ist städtebauliche Zielsetzung, jedoch häufig nur in langwierigen Prozessen mit den jeweiligen Eigentümern umsetzbar. Vor diesem Hintergrund sind die Bauflächenreserven der Gemeinde in absehbarer Zeit aufgebraucht. Zur Deckung der o.g. Nachfrage sieht die Gemeinde daher das Erfordernis, einen neuen Schwerpunkt für die zukünftige Wohnbauentwicklung zu schaffen. Varianten wurden bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes untersucht. Bei der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaufläche „Brühl“ am nordöstlichen Rand der Gemeinde handelt es sich dabei um die letzte im Flächennutzungsplan enthaltene, bislang jedoch noch nicht umgesetzte Fläche.

2 Derzeitiges Planungsrecht und gewählte Verfahrensart

Das Plangebiet ist derzeit als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen. Damit könnten nur so genannte privilegierte Vorhaben umgesetzt werden. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage ist damit die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Dieser ist gemäß § 2 BauGB im Regelverfahren durchzuführen und erfordert damit die Durchführung einer Umweltprüfung sowie eines zweistufigen Anhörungsverfahrens. Die sich durch die Planung ergebenden Eingriffe in den Naturhaushalt müssen bilanziert und durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden.

3 Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich umfasst vollumfänglich die Flurstücke 139/19, 561/3, 561/4, 562/1, 562/3, 1742/1, 1743/1, 1744/1, 1745/1, 1746/1, 1747/1, 1748/1, 1749/1, 1770/3, 1770/4, 1771/1, 1772/1, 1773/1, 1774/1, 1775/1, 1776/1, 1777/1, 1778/1, 1779/1, 1780/1, 1781/1, 1782/1, 1783/1, 1784/1, 1785/1, 1786/1, 1788/1, 1789/1, 1790/1, 1790/3, 1791/1, 1792/1, 1793/1, 1794/1, 1795/1, 1845/1, 1846/1, 1847/3, 1847/4, 1848/1, 1849/1, 1889/3, 1889/4, 1889/5, 1889/6, 2100/1, 2101 und 2102 sowie teilweise die Flurstücke 139, 139/4, 139/13, 139/15, 139/17, 139/18, 337, 338, 339, 340, 353, 354, 354/1, 355, 356, 357, 558/1, 558/2, 559, 560, 561/1, 563, 1749, 1750, 1751, 1752, 1753, 1754, 1755, 1756, 1757, 1758, 1759, 1760, 1761, 1762, 1763, 1764, 1765/1, 1765/2, 1766, 1767, 1768, 1769, 1770/1, 1770/2, 1771, 1772, 1773; 1774, 1775, 1776, 1777, 1778, 1779, 1780, 1781, 1782, 1783, 1784, 1785, 1786, 1787, 1788, 1789, 1790, 1790/2, 1791, 1792, 1793, 1794, 1795, 1845, 1846, 1847/1, 1847/2, 1850/1, 1889, 2099 und 2100. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 8,29 ha.



Bild 1: Katasterauszug mit Geltungsbereich

4 Bestand

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand von Hambrücken. Es handelt sich überwiegend um Landwirtschaftsflächen, welche teilweise intensiv bewirtschaftet, teilweise jedoch auch als Haus- oder Feldgärten genutzt werden. In diesen Gärten bestehen einige Obstbäume sowie Gartenhütten.

Begrenzt wird das Plangebiet im Süden und Westen durch eine dichte innerörtliche Bebauung, bestehend aus überwiegend zweigeschossigen Wohngebäuden, häufig mit Nebengebäuden im Hinterhof. Im Norden und Osten schließen sich weitere Landwirtschaftsflächen an.



Bild 2: Blick vom Feldweg nach Südwesten auf die bestehende Bebauung



Bild 3: Luftbild mit Geltungsbereich

5 Städtebauliches Konzept

5.1 Bebauungskonzept

Dem Bebauungsplan liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde. Dieses sieht überwiegend Baugrundstücke für Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser vor, da hierfür gemäß vorab durchgeführter Gespräche die größte Nachfrage besteht. Es sollen jedoch auch alternative Wohnformen angeboten werden. Daher sind im nordwestlichen Teilbereich des Plangebietes auch Kettenhäuser als moderne Alternative zum Reihenhäuser und nach Süden orientierte Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Insgesamt sieht das Konzept ca. 125 Grundstücke vor, auf denen ca. 180 bis 200 Wohnungen realisiert werden können.

Der westlich an das Plangebiet angrenzende Lebensmittelmarkt soll um einen Drogeriemarkt ergänzt werden, so dass hierdurch die örtliche Nahversorgung verbessert wird.

Wichtiges Element des Konzeptes ist eine intensive Durchgrünung des Wohngebietes. Hierfür sind Randeingrünungen sowie eine zentrale Grünfläche mit integriertem Quartiersspielfeld innerhalb des Plangebietes vorgesehen.



Bild 4: Städtebauliches Konzept

5.2 Verkehrliche Erschließung

Da östlich und südlich des Plangebietes eine dichte bestehende Baustruktur angrenzt, sind Zufahrtsmöglichkeiten in das Plangebiet begrenzt. Aus dem derzeitigen Siedlungsbereich ergeben sich lediglich im Süden über die Keitländerstraße sowie den Breinlingsweg Zugänge. Allerdings ist es nicht gewünscht, den gesamten Anliegerverkehr durch bestehende Siedlungsgebiete zu führen. Aus diesem Grund soll über einen neu anzulegenden Kreisverkehr am nördlichen Ortseingang und eine am nördlichen Rand des Plangebietes verlaufende Straße die Hauptzufahrt erfolgen. Mit dem Kreisverkehr kann gleichzeitig der Ortseingang von Hambrücken besser gekennzeichnet und eine Temporeduzierung in der Hauptstraße erzielt werden. Die von dem Kreisverkehr abzweigende Zufahrtsstraße kann bei Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt verlängert und als Zufahrt zu weiteren Baugebieten oder als nördliche Ortsumfahrung fungieren.

Innerhalb des Plangebietes erfolgt eine Verbindung von der Zufahrtsstraße im Norden zur Keitländerstraße im Süden. Von dieser Hauptdurchfahrt zweigen untergeordnete Erschließungsstraßen ab, welche die Baugrundstücke anbinden. Ein Großteil der Straßen soll als Mischverkehrsflächen ausgebildet werden und damit geschwindigkeitsmindernd wirken. Weitergehend ist ein Fuß- oder Radwegenetz mit zusätzlichen Anbindungen über die zentrale Grünfläche und zu den Einkaufsmärkten vorgesehen.

5.3 Technische Infrastruktur

Die Entwässerung des Baugebietes soll überwiegend im Trennsystem erfolgen. Das Schmutz- bzw. Mischwasser wird an die bestehende Mischwasserkanalisation in der Verlängerung der Keitländerstraße eingeleitet.

Das Regenwasser der öffentlichen Flächen wird über eine Regenwasserkanalisation gesammelt und den Versickerungsflächen im Zentrum des Baugebiets zugeleitet. Der südliche Bereich muss aufgrund der Topographie im Mischsystem entwässert werden. Das Regenwasser, welches auf den privaten Grundstücken anfällt ist auf den eigenen Flächen entsprechend zu versickern. Das Sondergebiet wird an die Mischwasserkanalisation angeschlossen.

Die Wasser- und Stromversorgung des Plangebietes erfolgt durch Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes. Eine Gasversorgung ist grundsätzlich möglich.

6 Übergeordnete Planungen

6.1 Regionalplan

Hambrücken ist in der Strukturkarte zum Regionalplan Mittlerer Oberrhein nicht als zentraler Ort klassifiziert. Allerdings befindet sich die Gemeinde in einer Randzone um den Verdichtungsraum Karlsruhe, welche gemäß Ziffer 1.3.2 des Regionalplans unter Beachtung ökologischer Belange der Entlastung des Verdichtungsraumes dienen sollen.

In der Raumnutzungskarte zum Regionalplan ist das Plangebiet in einem regionalplanerisch abgestimmten Bereich für Siedlungserweiterung. Damit erfolgte bezüglich der Flächeninanspruchnahme bereits eine Vorabstimmung. Andere Flächen mit regionalplanerischer Bedeutung sind durch die Planung nicht betroffen.

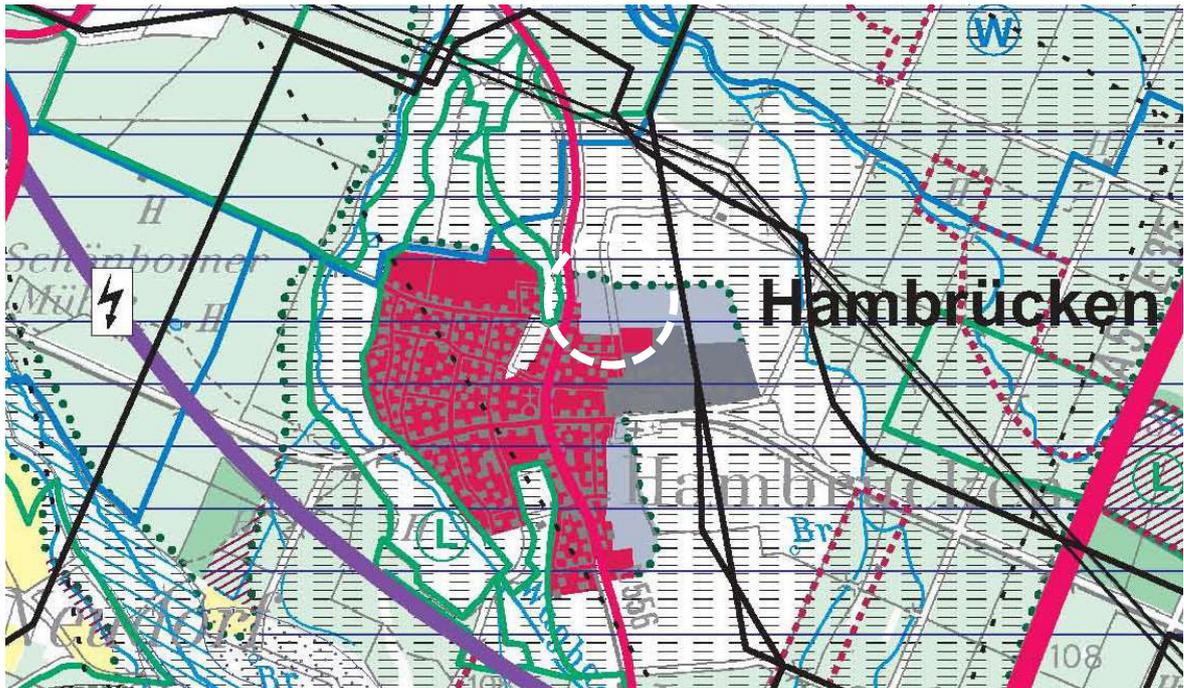


Bild 5: Raumnutzungskarte zum Regionalplan Mittlerer Oberrhein, Ausschnitt Hambrücken

6.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal war das Plangebiet teilweise als geplante Wohnbaufläche, als geplante Mischbaufläche, als Grünfläche und als Sondergebiet für Einzelhandel dargestellt. Mit Genehmigung vom 06.03.2018 wurde eine Änderung des Flächennutzungsplanes rechtswirksam. Dabei wurde der Flächennutzungsplan an den vorliegenden Bebauungsplan angepasst.



Bild 6: Flächennutzungsplan der VVG Bruchsal, Einzeländerung 2018, Ausschnitt Hambrücken

7 Schutzvorschriften und Restriktionen

7.1 Natura 2000-Gebiete

Das Plangebiet überschneidet sich nicht mit Natura 2000-Gebieten (FFH-Gebieten, Vogelschutzgebieten). Westlich des Plangebietes befindet sich das FFH-Gebiet 6717341 „Lußhardt zwischen Reilingen und Karlsdorf“. Es handelt sich gemäß Steckbrief um ein umfassendes Gebiet mit fast 5.000 ha, welches geprägt ist durch naturnahe Laubwälder sowie Sandrasen und Wiesenzügen. Ein fingerähnlicher Ausleger des FFH-Gebietes verläuft innerhalb des Siedlungskörpers von Hambrücken. Eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes und seiner Schutzziele ist durch die Planung nicht zu erwarten, da es lediglich durch den neu geplanten Kreisverkehr tangiert ist.

7.2 Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Plangebietes noch werden sie außerhalb durch die Planung tangiert.

7.3 Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet überschneidet sich nicht mit Landschaftsschutzgebieten. Westlich des Plangebietes befindet sich das LSG 2.15.050 „Hambrücker Wiesen“, welches durch ausgedehnte Wiesenflächen mit artenreichen Pflanzengesellschaften und hoher Eignung für die Naherholung geprägt ist. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes ist durch die Planung nicht zu erwarten.

7.4 Naturdenkmale

Naturdenkmale befinden sich weder innerhalb des Plangebietes noch werden sie außerhalb durch die Planung tangiert.

7.5 Gesetzlich geschützte Biotope

Geschützte Biotope gemäß § 32 NatSchG befinden sich weder innerhalb des Plangebietes noch werden sie außerhalb durch die Planung tangiert.

7.6 Gewässerschutz

Offene Gewässer befinden sich weder innerhalb des Plangebietes noch werden sie außerhalb durch die Planung tangiert.

Das Plangebiet überschneidet sich nicht mit Wasserschutzgebieten. Ca. 600 m nördlich befindet sich das Wasserschutzgebiet „Philippsburg, Pfriemenfeld, Mühlfeld“. Eine Beeinträchtigung des Wasserschutzgebietes ist durch die Planung nicht zu erwarten.

7.7 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Überschwemmungsgebietes eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ₁₀₀).

7.8 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

7.9 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

8 Fachgutachten

8.1 Artenschutzrechtliche Untersuchung

Das Plangebiet besteht überwiegend aus landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzten Flächen mit vielfältigen Habitatstrukturen. Da Vorkommen von streng oder besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten nicht ausgeschlossen werden konnten, wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung in Auftrag gegeben. Diese wurde durch das Büro Bioplan, Heidelberg erstellt und im August 2018 vorgelegt.

Reptilien

Die Ermittlung von Reptilienvorkommen erfolgte in Form mehrerer Begehungen im Frühjahr bzw. Sommer. Dabei konnten bei allen Begehungen Zauneidechsen verteilt im Untersuchungsgebiet festgestellt werden. Insgesamt wurden 15 Individuen angetroffen, die tatsächliche Zahl dürfte nach Einschätzung des Gutachters bei ca. 80 Tieren liegen.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen empfiehlt das Gutachten die Anlage von Ersatzhabitaten und die Umsiedlung der Eidechsen. Insgesamt sollten mindestens acht Refugien sowie Jagdhabitats mit einer Gesamtfläche von ca. 8.000 m² angelegt werden. Hierbei handelt es sich um eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme), die vor Baubeginn erfolgen muss.

Weiterhin empfiehlt das Gutachten, die Rodung von Gehölzen und Eingriffen in den Boden auf die Aktivitätszeiten der Zauneidechsen zu beschränken sowie nach Umsiedlung der Tiere das Eingriffsbereich mit einem Reptilienschutzzaun zu versehen, um ein Wiedereinwandern der Tiere zu verhindern.

Brutvögel

Die Erfassung von Brutvögeln erfolgte von Sommer 2017 bis Sommer 2018. Insgesamt wurden lediglich 18 Brutvogelarten angetroffen, womit das Plangebiet als relativ artenarm einzustufen ist. Dabei sind einige Arten als Nahrungsgast einzustufen, da keine geeigneten Bruthabitats vorhanden sind. Weiterhin waren typische Arten des Siedlungsbereiches wie Haussperling und Hausrotschwanz stark vertreten. Von besonderer Bedeutung werden Feldlerche, Haussperling, Rauchschwalbe und Star eingestuft, die auf der Roten Liste stehen. So wurden Feldlerchen in dem Bereich östlich der verlängerten Keitländerstraße festgestellt. Nistplätze des Haussperlings sowie der Rauchschwalbe werden in den Pferdeställen vermutet. Für Stare besitzen die Obstbäume ein Potenzial als Bruthabitat.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen empfiehlt das Gutachten zeitliche Vorgaben zur Rodung von Gehölzen bzw. Abriss von Gebäuden. Für Feldlerchen sind geeignete Ersatzhabitats zu schaffen, durch frühzeitige Vergrümmungsmaßnahmen sollte eine Ansiedlung im Eingriffsbereich verhindert werden. Für Rauchschnalbe, Star, Höhlenbrüter und Hausrotschnalbe sieht das Gutachten das Anbringen von entsprechenden Nistkästen vor. Für den Haussperling empfiehlt das Gutachten zwei Sperlingskoloniekästen. Zudem sollten fakultativ zehn Kunstnester für Mehlschnalben an bestehenden Hausfassaden angebracht werden. Mit Ausnahme der letztgenannten Maßnahme handelt es sich um CEF-Maßnahme.

Fledermäuse

Im Zuge der Fledermauserfassung wurden vier Arten festgestellt. Die Breitflügel-Fledermaus ist ein Kulturfolger, die vornehmlich im Siedlungsbereich bzw. dessen Rändern lebt. Ihre Quartiere befinden sich in Gebäuden (Dachräumen, Verschalungen, etc.). Das Plangebiet besitzt für die Art eine Funktion als Jagdhabitat. Der Kleine und Große Abendsegler sind sog. Wald-Fledermäuse, Quartiere befinden sich in Baumhöhlen, aber auch Vogelnistkästen. Das Plangebiet besitzt eine Funktion als Jagdhabitat, für Wochenstuben oder Winterquartiere besitzt es keine Eignung. Bei der Zwergfledermaus handelt es sich um eine weitverbreitete, sehr anpassungsfähige Art. Als Kulturfolger werden Gebäude, aber auch Baumhöhlen als Quartiere genutzt. Das Plangebiet besitzt eine Funktion vornehmlich als Jagdhabitat, jedoch können Einzelquartiere nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen empfiehlt das Gutachten zeitliche Vorgaben zur Rodung von Gehölzen bzw. Abriss von Gebäuden. Weiterhin sind als CEF-Maßnahme insgesamt sieben Fledermausersatzquartiere anzubringen.

Weitere Arten

Im Plangebiet wurden wenige Nester sandbewohnender Bienen gesichtet. Hierbei handelt es sich lediglich um ein lokal bedeutsames Vorkommen.

Nachweise des potenziell vorhandenen Heidbockes und des Nachtkerzenschwärmers gelangen nicht.

Ergebnis

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei Beachtung der empfohlenen Maßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

8.2 Verkehrsgutachten

Zur Feststellung möglicher verkehrlicher Auswirkungen durch das Baugebiet und Ermittlung des Verkehrsaufkommens auf der potenziellen Umgehungsstraße wurde eine Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben. Diese wurde durch Modus Consult, Karlsruhe erstellt und im Januar 2019 vorgelegt.

Durch Verkehrszählungen wurden die aktuellen Verkehrsbelastungen auf der Hauptstraße, der Weiherer Straße sowie der Brühlerstraße ermittelt. Dabei ergab sich eine tägliche Verkehrsbelastung auf der Hauptstraße von 9.000 bis 12.000 Kfz und auf der östlichen Weiherer Straße von ca. 5.000 Kfz. Die Brühlerstraße ist mit einer DTV von ca. 600 Kfz relativ gering belastet. Diese Zahlen wurden auf das Jahr 2035 hochgerechnet.

Die Umsetzung der Planung wird zu einer geringfügigen Erhöhung der Verkehrsmengen führen, die sich jedoch auf mehrere Straßen verteilen.

Eine nördliche Umgehungsstraße wird gemäß Gutachten nur zu einer geringen Entlastung der örtlichen Durchgangsstraßen führen. Zwar ist auf der Weiherer Straße eine Reduzierung der Verkehrsmengen feststellbar, auf die Hauptstraße mit dem weitaus höheren Durchgangsverkehr hat diese Umgehung nahezu keine Auswirkungen. Diese kann sich erst einstellen, wenn die Umgehung bis zum südlichen Ortseingang verlängert würde so dass eine echte Ortsumgehung besteht.

Durch die relativ geringe Frequenz der nördlichen Ortsrandstraße sind auch aktive Lärmschutzmaßnahmen im Gebiet zu diskutieren. Der in der ursprünglichen Konzeption enthaltene Lärmschutzwall würde zwar zu einem Komfortgewinn führen, eine Bewältigung der Verkehrslärmproblematik wäre jedoch auch mit passiven Schallschutzmaßnahmen möglich.

8.3 Schalltechnische Untersuchung

Wird noch ergänzt.

8.4 Baugrunduntersuchung

Um einen konkreten Aufschluss über die vorherrschenden Untergrundverhältnisse im Planungsgebiet zu erhalten, wurde eine Baugrunduntersuchung in Auftrag gegeben. Diese wurde durch das Ingenieurbüro Biller & Breu, Waghäusel durchgeführt und im August 2018 vorgelegt. Es wurden dabei Bodenuntersuchungen in Form von Baggerschürfen, Rammkernsondierungen und Rammsondierungen mit der schweren Rammsonde ausgeführt. Aus den Aufschlüssen wurden Bodenproben für bodenmechanische und chemische Laborversuche entnommen.

Der Baugrund im Plangebiet besteht weitestgehend aus sandigen Böden. Unter einer 0,30 m bis 0,50 m mächtigen Mutterbodenschicht folgen schwach-bindige Sande mit einer Unterkante zwischen 0,50 - 1,10 m unter GOK. Danach folgen vorwiegend Mittelsande mit Grob- und Feinsand, sowie Kiesbeimengungen. Die Sandkörner sind teilweise verbacken. Ab ca. 2 m unter GOK kommen Feinsandlagen und kiesige Grobsandlagen vor, die bereits unterhalb des Grundwasserspiegels liegen. Die Sande bis ca. 3 m sind als locker gelagert einzustufen, bis ca. 5,50 m liegt eine locker-mitteldichte Lagerung vor, die in eine mitteldichte Lagerung übergeht.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Die Planung verfolgt das Ziel, neue Wohnbauflächen in der Gemeinde zu schaffen. Dabei sollen gemäß der vorliegenden städtebaulichen Konzeption überwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser realisiert werden, da hierfür gemäß Voruntersuchungen die größte Nachfrage besteht. Es sollen jedoch auch alternative Wohnformen in Kettenhäusern oder Mehrfamilienhäusern angeboten werden. Das städtebauliche Konzept sieht hierfür unterschiedliche Baufelder vor.

Überwiegende Teile des Plangebietes werden als Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dabei werden jedoch Nutzungen, die ein erhöhtes Konfliktpotenzial aufweisen, nur ausnahmsweise zugelassen oder sogar gänzlich von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Aus-

nahmsweise können Versorgungsläden, gastronomische Einrichtungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, sportliche und soziale Zwecke, Beherbergungsbetriebe sowie nicht störende Handwerks- oder Gewerbebetriebe zugelassen werden. Hierbei ist im Einzelfall zu prüfen, ob die beantragten Nutzungen zu erheblichen negativen Auswirkungen der vorrangigen Wohnnutzung führen können.

Vollständig ausgeschlossen sind dagegen Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe. Diese werden aufgrund von Geruchsemissionen, Besucherfrequenz oder möglichen Lärmbeeinträchtigungen als unverträglich eingestuft. Zudem bietet das Plangebiet keine besondere Eignung für diese Nutzungen.

Aufgrund der unterschiedlichen Wohnangebote wird das Allgemeine Wohngebiet in vier Teilbereiche gegliedert. WA 1 und WA 2 nehmen dabei den Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser, WA 3 der Kettenhäuser sowie WA 4 der Mehrfamilienhäuser ein.

Für den geplanten Drogeriemarkt wird ein Sondergebiet(SO) gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen. Zwar ist nicht zu erwarten, dass die Verkaufsfläche des Einkaufsmarktes die Grenze der Großflächigkeit überschreitet. Zusammen mit dem bestehenden Lebensmittelmarkt kann sich jedoch eine Agglomeration ergeben, die Raumbedeutsamkeit erlangen kann. Grundsätzlich ist vor Genehmigung des Marktes die raumordnerische Verträglichkeit nachzuweisen.

In zwei Teilbereichen des Plangebietes soll eine Pferdehaltung ermöglicht werden. Da eine Pferdehaltung im Allgemeinen Wohngebiet nach gängiger Rechtsprechung nur in besonderen Fällen möglich ist, wurde im Vorentwurf eine private Grünfläche festgesetzt. Diese wurde von der Baurechtsbehörde bemängelt.

Die Bereiche der Pferdehaltung befinden sich im westlichen Teil des Plangebietes und grenzen an den bestehenden Ortskern an. Dieser besitzt in Teilen noch eine landwirtschaftliche Prägung, südwestlich des Plangebietes besteht bereits eine Pferdehaltung. Da eine Festsetzung der betreffenden Bereiche als Dorfgebiet aufgrund der fehlenden Baumöglichkeiten und der damit fehlenden landwirtschaftlichen Nutzung als problematisch eingestuft wird, erfolgt die Festsetzung von Sondergebieten zur Pferdehaltung. Dabei wird die Zahl der Pferde auf fünf begrenzt.

Eine Pferdehaltung ist in einem Wohngebiet aufgrund der möglichen Geruchsbelästigung grundsätzlich als problematisch zu beurteilen. Vorliegend wird die Pferdehaltung jedoch aus mehreren Gründen als verträglich eingestuft.

- Angrenzend besteht bereits eine Pferdehaltung.
- Betreiber der Pferdehaltung haben ihren Wohnstandort direkt angrenzend oder in kurzer Entfernung zu den Flächen.
- Ein gelegentliches Ausreiten u. a. durch das Wohngebiet ist nicht ausgeschlossen. Die Keitländerstraße dient jedoch auch landwirtschaftlichen Verkehr als Zufahrt, so dass das Ausreiten zu den nördlich anschließenden Freiflächen nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung führt.
- Eine Ausweitung der Pferdehaltung ist nicht vorgesehen.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Im WA wird allgemein eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, dies entspricht der gemäß § 17 BauNVO maximal zulässigen GRZ für Allgemeine Wohngebiete. Damit können die entstehenden Baugrundstücke effizient ausgenutzt werden ohne dass jedoch der Versiegelungsgrad ein verträgliches Maß überschreitet.

Für das SO Drogeriemarkt wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Es ist zwar nicht zu erwarten, dass diese mit dem Verkaufsgebäude ausgenutzt wird. Jedoch werden dem Drogeriemarkt eine größere Stellplatzfläche zugewiesen werden.

Für die Sondergebiete für Pferdehaltung wird keine GRZ festgesetzt. Die Errichtung von Hauptgebäuden ist hier unzulässig.

Zur Begrenzung der Gebäudekubatur auf ein ortsverträgliches Maß wird die Zahl der Vollgeschosse sowie die Wand- und Gebäudehöhe begrenzt. Zugelassen werden Wohngebäude im Bereich der Einfamilien-, Doppel- und Kettenhäuser (WA 1, 2, 3) mit zwei Vollgeschossen. Dies kann in Form von zwei „Normalgeschossen“ oder mit einem Normalgeschoss sowie einem ausgebauten Dachgeschoss erfolgen. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser werden drei Vollgeschosse zugelassen, die als verträglich eingestuft werden.

Zusätzlich werden zur Begrenzung der Kubatur maximale Wand- und Firsthöhen bzw. Gebäudehöhe festgesetzt. Die Wandhöhe im WA 1 und WA 2 von 7,50 m ermöglicht die Errichtung von Gebäuden mit zwei vollwertigen Geschossen. Weiterhin besteht die Möglichkeit, das Untergeschoss nicht als reines Kellergeschoss auszubilden. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der zu erwartenden hohen Grundwasserstände sinnvoll. Die Firsthöhe wird auf 11,0 m begrenzt.

Da im WA 1 und WA 2 neben dem „klassischen“ deutlich geneigten Dach auch Pult- oder Flachdächer zugelassen werden sollen, werden für diese Dachformen lediglich Gebäudehöhen festgesetzt. Mit 9,0 m wird auch hier eine gute Nutzbarkeit der Geschosse ermöglicht und gleichzeitig negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vermieden. In WA 2 erfolgt ebenfalls die abschließliche Festsetzung einer Gebäudehöhe.

In WA 4 wird die Gebäudehöhe auf 11,0 m erhöht. Die Gebäude bilden den nördlichen Abschluss und schirmen das Baugebiet zur Zufahrtsstraße ab.

Für das SO Drogeriemarkt wird ebenfalls lediglich eine Gebäudehöhe festgesetzt. Mit 8,0 m sind Marktgebäude mit verschiedenen Dachformen möglich. Auf eine maximale Zahl der Vollgeschossen wird dabei verzichtet, es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass der Markt eingeschossig errichtet wird.

9.3 Nebenanlagen

In unangemessener Zahl und Kubatur können Nebenanlagen zu einer erheblichen optischen Beeinträchtigung des Baugebietes führen. Aus diesem Grund sind Nebenanlagen gemäß § 14 der Baunutzungsverordnung außerhalb der Baugrenzen nur bis zu einer Gebäudekubatur von 40 m³ zulässig. Damit können typische Nebenanlagen wie Gartenhäuser, Fahrradabstellüberdachungen o.ä. in angemessener Größe vorgesehen und flexibel auf den Grundstücken errichtet werden. Von Nebenanlagen freigehalten werden explizit Vorgartenbereiche, um das Straßenbild zu wahren.

9.4 Bauweise

Die städtebauliche Konzeption sieht eine überwiegend bewusst kleinteilige Bebauung vor. Aus diesem Grund wird eine offene Bauweise festgesetzt. Diese wird in WA 1 beschränkt auf Einzelhäuser, in WA 2 auf Doppelhäuser. In WA 3 sollen bewusst verdichtete Wohnformen in Form von Hausgruppen realisiert werden. In WA 4 erfolgt keine weitergehende Einschränkung der offenen Bauweise. Die

Im Sondergebiet Drogeriemarkt wird ebenfalls eine offene Bauweise festgesetzt. Die Ausdehnung des Gebäudes wird auch hier durch das Baufenster ausreichend begrenzt.

9.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Bebauung der Grundstücke ist im Bebauungsplan durch Baufenster geregelt, welche mit Hauptgebäuden nicht überschritten werden dürfen. Zielsetzung ist dabei die Schaffung von geordneten Straßenräumen. Zur Einräumung einer größeren Flexibilität bei der Gestaltung der Grundstücke kann die Überschreitung der Baugrenzen mit Terrassen jedoch zugelassen werden. Hiervon betroffen sind vorrangig die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke. Beeinträchtigungen des Straßenbildes sind daher nicht zu erwarten.

9.6 Stellung der baulichen Anlagen

Das städtebauliche Konzept sieht eine geordnete Anordnung der Wohngebäude entlang der Erschließungsstraße vor. Damit soll der Zielsetzung eines ruhigen und unauffälligen Erscheinungsbildes des Wohngebietes entsprochen werden. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden aus diesem Grund Vorgaben zur Stellung der baulichen Anlagen gemacht. Hiervon kann jedoch geringfügig abgewichen werden.

Die Gewinnung von Solarenergie ist auf allen Grundstücken durch die Süd-, Südost- oder Südwestausrichtung möglich.

9.7 Garagen, Carports und Stellplätze

Im Bebauungsplan sind Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze nicht explizit festgesetzt. Um den Bauinteressenten eine möglichst große Flexibilität bei der Ausnutzung Ihrer Grundstücke einzuräumen, sind sie auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zur Wahrung des Straßenbildes sind jedoch die Vorgartenbereiche von der Errichtung mit Garagen und Carports ausgenommen.

9.8 Zahl der Wohnungen

Das Baugebiet soll ein breites Spektrum an verschiedenen Wohnformen bieten für unterschiedliche Bewohnergruppen bieten. Im Bereich des familiengerechten Wohnens (WA 1, WA 2, WA 3) werden je Einzelhaus, Doppelhaushälfte sowie Kettenhaus maximal zwei Wohnungen zugelassen. Damit ist neben der Hauptwohnung noch eine Einliegerwohnung o.ä. möglich.

Für den Bereich der Mehrfamilienhäuser (WA 4) wird explizit keine maximale Wohnungszahl vorgegeben, um eine flexible Grundrissgestaltung und ein breites Angebot unterschiedlicher Wohnungsgrößen zu ermöglichen. Eine städtebaulich problematische hohe Wohnungszahl ist aufgrund der begrenzten Baufenster nicht zu erwarten.

9.9 Verkehrsflächen

Große Teile des Plangebietes sollen durch Mischverkehrsflächen erschlossen werden. Auf explizite Vorgaben zur Gestaltung wird dabei verzichtet. Ein Teil der Besucherstellplätze soll ebenfalls im Straßenraum vorgesehen werden.

9.10 Zufahrten

Die übermäßige Anlage von Zufahrten reduziert den Vorgartenbereich und führt somit zu einer optischen wie auch ökologischen Beeinträchtigung. Aus diesem Grund sind je Baugrundstück im WA 1, WA 2 und WA 3 Zufahrten von maximal sechs Meter Breite zulässig. Diese umfassen zurückgesetzte Parkieranlagen, aber auch direkt an der Straße angeordnete offene Stellplätze.

In WA 4 sollen Teile der erforderlichen Stellplätze an der Straße angeordnet werden. Aus diesem Grund wird hier keine maximale Zufahrtsbreite vorgegeben.

9.11 Flächen für die Versorgung

Für die Stromversorgung des Baugebietes ist die Neuerrichtung von Trafostationen erforderlich. Im Bebauungsplan werden hierfür Versorgungsflächen für Elektrizität ausgewiesen. Weitere Anlagen für die Versorgung können auch zugelassen werden, auch wenn hierfür explizit keine Flächen ausgewiesen sind. So können Versorgungseinrichtungen (z. B. Verteilerschränke) flexibel angeordnet werden.

9.12 Grünflächen

Im Bebauungsplan sind zwei Teilbereiche mit privaten Grünflächen festgesetzt. Diese wurden im Vorfeld mit den jeweiligen Eigentümern abgestimmt. Ein Flurstück soll dabei weiterhin der privaten Gartennutzung dienen, auf den anderen Grünflächen ist eine Pferdehaltung vorgesehen.

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

Gemäß der vorliegenden artenschutzrechtlichen Untersuchung besitzt das Plangebiet insbesondere eine Relevanz für Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß Bundesnaturschutzgesetz dürfen Gehölzrodungen nur in den Wintermonaten, außerhalb der Brut- bzw. Aktivitätszeit, erfolgen.

Weiterhin wurde ein Teil des Plangebietes als Revier eines Feldlerchenbrutpaars identifiziert. Daher sind vor Beginn der Brutsaison Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen. Weiterhin ist im Vorfeld ein Ersatzhabitat anzulegen (s. u.)

Im Plangebiet sind zwei Maßnahmenflächen festgesetzt. Sie dienen der ökologischen Aufwertung und sollen als Extensivwiese bewirtschaftet und mit gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Die Maßnahmenfläche M 1 dient zusätzlich als Versickerungsfläche. Daher ist hier die Anlage von entsprechenden Mulden zulässig.

9.14 Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Durch die nördliche Zufahrtsstraße, welche ggf. zu einer Nordumfahrung von Hambrücken verlängert werden kann, wie auch den Betrieb des Einkaufsmarktes kann es zu Überschreitungen von Lärmrichtwerten kommen. Der Verkehrslärm erfordert gemäß Verkehrs- bzw. Schallgutachten aufgrund der überschaubaren Frequenz nicht unbedingt aktive Lärmschutzmaßnahmen. Die Gebäude sind jedoch durch passive Maßnahmen, insbesondere Lärmschutzverglasung, sowie entsprechende Grundrissorientierungen zu schützen.

Die Anlieferungszone des bestehenden Lebensmittelmarktes befindet sich in direkter Angrenzung zum Plangebiet. Zwar ist eine Einhausung vorgesehen, eine Lärmschutzwand ist dennoch zu errichten, um Orientierungswerte einzuhalten. Hierfür ist im Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung getroffen. Für die Obergeschosse beinhaltet der Bebauungsplan Vorgaben zur Grundrissorientierung und Belüftung.

9.15 Pflanzgebote

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein Pflanzgebot zur Anpflanzung von standortgerechten, gebietsheimischen Gehölzen vorgesehen. Damit soll das Baugebiet besser in den Landschaftsraum eingebunden und gleichzeitig eine ökologische Aufwertung erzielt werden.

Weiterhin werden innerhalb des Plangebietes Einzelpflanzgebote zur Anpflanzung von Bäumen auf den privaten Baugrundstücken festgesetzt. Damit soll der Charakter als durchgrüntes Wohngebiet gewährleistet werden.

Eine Pflanzenliste mit geeigneten Bäumen und Sträuchern ist als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt.

9.16 Dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen

Der Eingriff in den Naturhaushalt ist durch planexterne Maßnahmen zu kompensieren. Weiterhin sind aus artenschutzrechtlichen Gründen Maßnahmen vorzusehen.

Für das entfallende Feldlerchenrevier ist ein Ersatzhabitat von ca. einem Hektar Größe auf den Flurstücken 1201 bis 1203 anzulegen. Hierfür werden im artenschutzrechtlichen Gutachten verschiedene Varianten genannt.

Weiterhin sind für entfallende Brutmöglichkeiten ca. 40 Ersatzquartiere in Form von Nistkästen in räumlicher Umgebung anzubringen. Weitere Ersatzquartiere sind für Fledermäuse vorzusehen.

Das Plangebiet besitzt eine relativ hohe Besiedlungsdichte von Zauneidechsen. Da die vorhandenen Habitatstrukturen durch Umsetzung der Planung zerstört werden, sind auf den Flurstücken 1377, 1378, 1379/1, 1379/2 und 1379/3 sowie 2207, 2208, 2209/1, 2209/2 und 2209/3 geeignete Ersatzquartier anzulegen. Im Vorfeld des Eingriffs sind die Tiere einzufangen und umzusiedeln. Eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörden ist vorzunehmen.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt überwiegend durch Umwandlung von Ackerflächen in Extensivwiesen. Hierfür sind dem Bebauungsplan verschiedene Flurstücke zugeordnet. Zu einem kleinen Teil werden auch bereits durchgeführte Maßnahmen angerechnet.

10 Örtliche Bauvorschriften

10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

10.1.1 Fassadengestaltung

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Ortsrand werden an die Gestaltung von baulichen Anlagen besondere Anforderungen gestellt. Daher erfolgt eine Beschränkung der Farb- und Materialauswahl.

10.1.2 Dächer

Bauherren sollen ausreichende gestalterische Spielräume eingeräumt werden. Daher wird auch bezüglich der Dachformen ein breites Spektrum zugelassen. Im Bereich der Einfamilien- bzw. Doppelhäuser werden geneigte Dächer (Satteldach, versetztes Pultdach, Walmdach) ebenso zugelassen wie Pultdächer oder Flachdächer. Die zulässige Dachneigung richtet sich dabei nach der Dachform.

Für Doppelhäuser wird eine Standardregelung vorgenommen, um gestalterisch extrem abweichende Haushälften zu vermeiden. Von diesem Standard kann jedoch abgewichen werden, wenn die gestalterische Einheitlichkeit auf anderem Wege gewährleistet werden kann.

Im Bereich der Ketten- und Mehrfamilienhäuser erfolgt eine Beschränkung auf Flach- und Pultdächer. Es ist davon auszugehen, dass solche Gebäude mit diesen Dachformen vorgesehen werden, um die Geschosse sinnvoll auszunutzen und Dachschrägen in oberen Geschossen zu vermeiden.

Aus ökologischen Gründen sind Dächer bis fünf Grad Dachneigung mindestens extensiv zu begrünen. Dies hat auch positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, da Oberflächenwasser in der Dachbegrünung zwischengespeichert wird. Weiterhin werden Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie allgemein zugelassen.

10.1.3 Dachaufbauten, Zwerchbauten

Zur Wahrung des Ortsbildes werden Dachaufbauten, Zwerchbauten und Nebengiebel in ihrer Ausbildung und Gestaltung eingeschränkt.

10.2 Einfriedungen

Massive Einfriedungen wirken im Straßenbild abschirmend und sind daher unerwünscht. Aus diesem Grund werden Einfriedungen hinsichtlich ihrer Höhe und Ausbildung eingeschränkt.

Zwischen den Grundstücken erfolgt keine Beschränkung der Höhe von Einfriedungen, das Nachbarschaftsrecht Baden-Württemberg ist jedoch zu beachten.

Für die Grundstücke südlich der ggf. zukünftigen Umgehungsstraße wird für Einfriedungen eine besondere Regelung getroffen. Zur optischen Abschirmung wie auch als Lärmschutz dürfen hier Einfriedungen bis 2,50 m Höhe auch in massiver Bauweise errichtet werden.

10.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung eines durchgrüntes Wohnquartiers wie auch aus ökologischen Gründen sind Freiflächen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kiesgärten wird explizit ausgeschlossen, da diese optisch unbefriedigend und ökologisch nahezu wertlos sind.

Zur Verringerung des Versiegelungsgrades sind Flächen von Stellplätzen oder Zufahrten mit waserdurchlässigen Belägen auszuführen.

10.4 Werbeanlagen

Mit der Umsetzung des Drogeriemarktes ist die Errichtung von Werbeanlagen verbunden. Diese werden aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes wie auch der Verkehrssicherheit hinsichtlich Größe und Ausführung beschränkt.

10.5 Zahl der Stellplätze

Eine übermäßige Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Straßenraum führt zu einer erheblichen optischen Beeinträchtigung, hemmt den Verkehrsfluss und kann die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. Die auf öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehenen Stellplätze dienen vorrangig dem Besucherverkehr. Daher sind je Wohnung über 50 m² zwei Stellplätze vorzusehen. Für kleinere Wohnungen wird ein Stellplatz als ausreichend angesehen, da Bewohner solcher Wohnungen typischerweise nicht mehr als ein Kraftfahrzeug besitzen.

10.6 Aufschüttungen und Abgrabungen

Die ebene Topografie lässt die Notwendigkeit übermäßiger Aufschüttungen oder Abgrabungen nicht erkennen. Sie werden daher auf 1,50 m gegenüber dem Bestandsgelände begrenzt.

10.7 Umgang mit Niederschlagswasser

Gemäß der vorliegenden Entwässerungskonzeption erfolgt die Entwässerung im Trennsystem. Unverschmutztes Oberflächenwasser der Straßenflächen soll demnach größtenteils über eine Regenwasserkanalisation in die zentralen Grünflächen geleitet und dort versickert werden. Oberflächenwasser der Privatgrundstücke ist auf diesen zu versickern. Die Baugrundverhältnisse lassen eine Versickerung grundsätzlich zu.

11 Städtebauliche Kenngrößen

| | | |
|------------------------------------|---------|---------|
| Gesamtfläche des Geltungsbereiches | 8,74 ha | 100,0 % |
| Bauflächen | 5,72 ha | 68,0 % |
| Öffentliche Grünflächen | 1,03 ha | 13,4 % |
| Private Grünflächen | 0,19 ha | 2,0 % |
| Verkehrsflächen | 1,80 ha | 16,6 % |