



Gemeinde Pfinztal
Landkreis Karlsruhe

Bebauungsplan

„Heilbrunn-Engelfeld / Quartiersplatz“, Ortsteil Söllingen

**– Textliche Festsetzungen –
mit örtlichen Bauvorschriften**

1. Änderung

Fassung vom 25.03.2022

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	am	28.04.2020
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	20.05.2020
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	vom bis	25.05.2020 15.06.2020
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	am	24.11.2020
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB	am	08.04.2021
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gem. § 3 (2) BauGB	vom bis	19.04.2021 21.05.2021
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	vom bis	20.04.2021 21.05.2021
Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	am	
Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Offenlage gem. § 4a (3) i. V. m. § 3 (2) BauGB	am	
Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gem. § 4a (3) i. V. m. § 3 (2) BauGB	vom bis	
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) i. V. m. § 4 (2) BauGB	vom bis	
Satzungsbeschluss in der Fassung vom gem. § 10 (1) BauGB	am	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB	am	

Satzung

über den Bebauungsplan "Heilbrunn-Engelfeld / Quartiersplatz" - 1. Änderung

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in ihren zum Zeitpunkt des Offenlagebeschlusses rechtskräftigen Fassungen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Pfinztal hat am aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den Fassungen der letzten Änderungen - den Bebauungsplan „Heilbrunn-Engelfeld / Quartiersplatz“ - 1. Änderung als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom 25.03.2022 maßgebend.

§ 2 Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

- | | |
|-------------------------------------|-------------------------------|
| A. Zeichnerischer Teil (Deckblatt) | in der Fassung vom 25.03.2022 |
| B. Planungsrechtliche Festsetzungen | in der Fassung vom 25.03.2022 |
| C. Hinweise | in der Fassung vom 25.03.2022 |

Anlage

- | | |
|---------------|-------------------------------|
| D. Begründung | in der Fassung vom 25.03.2022 |
|---------------|-------------------------------|

Gesonderte Anlagen

- | | |
|----------------------------------|-------------------------------|
| E. Artenschutzrechtliche Prüfung | in der Fassung vom 08.05.2020 |
|----------------------------------|-------------------------------|

§ 3 Änderungsinhalte

Von der 1. Änderung betroffen sind Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs gemäß des zeichnerischen Teil A (Teiländerung des ursprünglichen Bebauungsplans "Heilbrunn-Engelfeld" als Deckblatt) sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen des Teil B und die Örtlichen Bauvorschriften des Teil C, in den die Änderungen / Ergänzungen nachfolgend **fett kursiv** oder bei Entfall von Festsetzungen **fett kursiv grau durchgestrichen** dargestellt sind. Die Begründung zur 1. Änderung geht nur auf Anlass, Inhalte und Rahmenbedingungen der 1. Änderung ein. Die von der 1. Änderung nicht betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Heilbrunn-Engelfeld“ bleiben unverändert in Kraft.

§ 4 Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplans und seinen örtlichen Bauvorschriften treten mit deren ortsüblicher Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

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

Pfinztal, den

.....

Bürgermeisterin Nicola Bodner

A. Zeichnerischer Teil (Deckblatt)

Siehe separates Deckblatt in der Fassung vom 25.03.2022.

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Deckblatts gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Heilbrunn-Engelfeld“, welcher am 26.01.2017 in Kraft getreten ist, mit folgenden Änderungen:

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 BauGB Abs. 1 Nr. 1, § 1 Abs. 2 ff. BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird hiermit und zudem durch Planeinschrieb im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

WA – „Allgemeine Wohngebiete“ (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind die in § 4 Absätze 1 und 2 BauNVO (2013) genannten Nutzungen, eingeschränkt durch die nachstehend aufgeführten unzulässigen Nutzungen.

Unzulässig sind:

- Alle nicht in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgelisteten Nutzungen,
- Anlagen für sportliche Zwecke

außer die nachfolgende Ausnahmen:

~~Ausnahmsweise zulässig (§ 4 Abs. 3 BauNVO) sind nur Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sofern deren Bettenkapazität die Anzahl von 30 nicht übersteigt. Die übrigen in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgezählten Nutzungen sind unzulässig.~~

In Teilgebiet ⑤ sind außerdem sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, jedoch nur im Untergeschoss und Erdgeschoss, und Anlagen für sportliche Zwecke ausnahmsweise zulässig.

Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans „Heilbrunn-Engelfeld“ bestehende Nebenanlagen auf den Flurstücken 621, 3540, 3544, 3546 der Heilbrunnstraße, die sich außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befinden, dürfen, vorbehaltlich einer baurechtlichen Genehmigung, innerhalb Ihrer bestehenden Gebäudehülle zu Wohnzwecken umgenutzt werden. §1 (10) BauNVO.

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

Der Bebauungsplan "Heilbrunn-Engelfeld / Quartiersplatz" - 1. Änderung ist in die Teilbereiche **Teilgebiete**/Nutzungsgebiete ~~①-③-④~~ ④, ~~4a~~ und ⑤ und ~~⑥~~ gegliedert.

- Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) ~~oder durch die zu bebauende Grundfläche und Geschossfläche in m² (Planeinschrieb bei ⑤ und ⑥) die Geschossflächenzahl (GFZ) die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (VG) und die Höhe der baulichen Anlagen, bei letzterem durch Angabe von Wandhöhe und~~ **Festsetzen der** Gebäudehöhe ~~(Dachhaut Flachdach siehe nachfolgend).~~
- Die zulässigen Gebäudehöhen werden ermittelt ab Oberkante der vorgelagerten

Erschließungsstraße (Hinterkante OK Bordstein) plus die **Wandhöhe** bzw. Gebäudehöhe gemäß Nutzungsschablone.

Gemessen wird die **zulässige Wand** bzw. Gebäudehöhe in der Mitte des Gebäudes **an der Straßenfront oder** am festgesetzten Bezugspunkt. Die entsprechende Bezugsseite sowie der Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhen ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

Die Wandhöhe wird bei Gebäuden mit geneigten Dächern definiert durch den Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut, bei Gebäuden mit Flachdach durch den Schnittpunkt OK Attika der Außenwand.

Für die Bebauung „Doppelhaus“ und „Hausgruppe“ **wird eine Mindestwandhöhe festgesetzt. Diese darf maximal 1,0 m unterhalb der jeweiligen festgesetzten maximal zulässigen Wandhöhe liegen. Wenn zwischen den Eigentümern der Doppelhaushälften Einigkeit besteht, ist eine geringere Wandhöhe zulässig. Die** **die** Differenz **bei** der Wandhöhen **darf jedoch** nicht mehr als 1,0 m betragen.

(Hinweis: Dachneigung siehe Ziff. 2 der örtlichen Bauvorschriften)

- Bei Gebäuden mit Flachdach in Nutzungsschablone ① und ② darf die OK der Attika 50 cm über die festgesetzte Wandhöhe reichen. Staffelgeschosse oberhalb der zulässigen Wandhöhe sind bei Nutzungsschablone ① und ② unzulässig.**

- Die festgesetzten Gebäudehöhen können bis zu 1,50 m unterschritten werden.**

- Je Einzelhaus sind im Gebiet mit Festsetzung Nutzungsschablone ① höchstens zwei Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte ebenfalls höchstens 2 WE.**

- a) Dachaufbauten allgemein: Siehe „**B. C.** Örtliche Bauvorschriften, Ziffer 2“
b) Aufbauten/Ausbauten an Gebäuden zur Nutzung von Sonnenenergie sind auch dann abweichend von den Festsetzungen über die Gebäudeumrisse zulässig, sofern diese Anlagen(-teile) nicht mehr als 30 cm über den Gebäudekörper hinausragen und die Bestimmungen der LBO eingehalten sind.

- Die tatsächliche Gebäudehöhe darf auf max. 15% der Gesamtdachfläche mit technisch notwendigen Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, technische Anlagen, Klimageräten, Treppenaufgängen, Anlagen zur solaren Energiegewinnung etc.) um maximal 1,0 m überschritten werden.**

Im Teilgebiet ⑤ darf darüber hinaus die tatsächliche Gebäudehöhe auf einer Fläche von max. 25 m² der Gesamtdachfläche mit den oben genannten technisch notwendigen Dachaufbauten maximal 2,0 m überschritten werden.

- Vollgeschosse, die unterhalb der Höhenbezugsebene bzw. dem Höhenbezugspunkt entstehen (Hanggeschosse im UG) werden bei der Ermittlung der Vollgeschosse nicht angerechnet (vergl. LBO § 2 Absatz 6 Satz 1).**

- Sofern Garagen in Wohngebäuden untergebracht sind gilt, dass deren Flächen bei der Ermittlung der Kennzahlen für das Maß der baulichen Nutzung zu berücksichtigen sind.

- In den Teilgebieten ④ und ④a kann die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO bis zum Wert von 0,9 überschritten**

werden.

- **Als maßgebende Grundstücksfläche zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche wird die gesamte im jeweiligen Teilgebiet liegende Grundstücksfläche festgesetzt.**

3. Nebenanlagen:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen **innerhalb der im zeichnerischen Teil dafür festgesetzten Flächen** bis zu einer Wandhöhe von **2,5 m 3,20 m** und einer Grundfläche von (brutto) **5 qm** (es zählt der senkrecht aufsteigende äußere Gebäudeteil) zulässig, nicht jedoch **auf Flächen mit festgesetztem Pflanzgebot oder mit Pflanzbindung sowie** in Vorgärten (Gebäude und Carports zählen nicht zu den Nebenanlagen).

Innerhalb der zum Quartiersplatz **und zur Straße Engelfeld** festgesetzten Flächen für Müll ist je Hauseingang eine Müllauffstellfläche von max. 5 m² zulässig.

Zulässig sind Anlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, sofern ihr Standort plausibel gerechtfertigt werden kann und mit der Gemeinde abgestimmt ist. Die Gemeinde darf hier nur bei höherrangigem Interesse ihre Zustimmung versagen, hierunter fällt insbesondere das Ortsbild.

(Kinder-)Spielplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche u. Stellung der baulichen Anlagen:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22, 23 BauNVO)

4.1 Die zulässige Bauweise „offen“ oder „abweichend“ ist durch Einschrieb **in der jeweiligen Nutzungsschablone mit den Nummern ①, ③, ④, ⑤ und ⑥** im **zeichnerischen Teil** des Bebauungsplans festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen. **(siehe — jeweilige Nutzungsschablone). Darüber hinaus wird die zwingende Doppelhausbebauung für einzelne Baufelder im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (mit Schraffur dargestellt) festgesetzt.**

② — a¹: abweichende Bauweise, zulässig sind Gebäudelängen bis 80m

⑤ — a²: abweichende Bauweise, einseitige Grenzbebauung zulässig zu Teilgebiet mit Nutzungsschablone ④

⑥ — a³: abweichende Bauweise, einseitige Grenzbebauung zwingend zu Teilgebiet mit Nutzungsschablone ⑤

a1: abweichende Bauweise, einseitige Grenzbebauung zulässig zum östlich angrenzenden öffentlichen Weg, hier mit auf 0 reduzierter Tiefe der Abstandsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).

a2: abweichende Bauweise, Längen über 50 m zulässig.

a3: abweichende Bauweise, einseitige Grenzbebauung zulässig für die Einhausung der Zufahrt der Tiefgarage mit max. 3,00 m Höhe, hier mit auf 0 reduzierter Tiefe der Abstandsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB). Bezüglich der einseitigen Grenzbebauung ist ein Zurückspringen bis zu 50 cm zulässig.

4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt, für die Bebauung am Quartiersplatz (④, **4a** und ⑤, ⑥) mit Baulinien und Baugrenzen.

4.3 Mit oberirdischen Gebäudeteilen ist ein Vor- und Zurückspringen von der Baulinien um 10 cm ausnahmsweise zulässig. Ebenso ist ein Vorspringen bei Baugrenzen um 10 cm ausnahmsweise zulässig.

Innerhalb der entsprechend im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen können Baugrenzen durch Terrassen sowie Terrassentrennwänden, Anbauten und Nebenanlagen mit einer Höhe von max. 2,50 m über der Terrassen-Oberfläche überschritten werden.

Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für Terrassen (Te) sind auch Terrassenüberdachungen bis 3,50 m über Terrassen-Oberfläche zulässig.

5. Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports):
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

5.1. Geforderte Anzahl der Stellplätze: Vgl. Ziff. 3 der örtlichen Bauvorschriften.

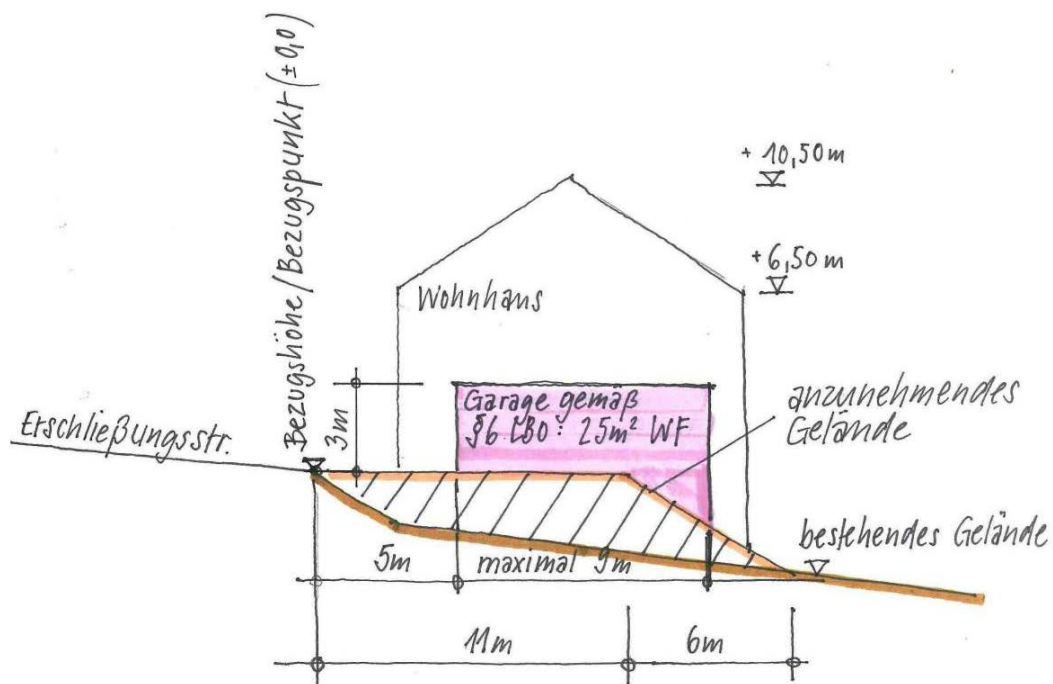
5.2. a) Zulässig sind Garagen und Carports nur innerhalb der festgesetzten Baufenster und in den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dafür ausgewiesenen Flächen.

b) Garagen müssen mit der Zufahrtsseite senkrecht gemessen einen Abstand von mind. 5,0 m zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. In die Gebäude integrierte Garagen bei „Hausgruppen“ ~~und die mit eigenem Planzeichen gekennzeichnete Fläche an Planstraße D-2~~ sind davon ausgenommen.

c) Carports sind wie Garagen zu behandeln

5.3. Stellplätze können – neben den Flächen, auf denen Garagen/Carports entsprechend Ziff. 5.2 zulässig sind – auch an anderen Stellen auf dem jeweiligen Baugrundstück hergestellt werden. ~~Die Regelungen zur Zufahrtsbeschränkung gemäß Planeintrag sind bindend.~~

5.4. Für talseitig zu errichtende Grenzgaragen wird als anzunehmendes Gelände für die Bemessung der zulässigen Garagenwandhöhe und Garagenwandfläche nach LBO die Höhe der Erschließungsstraße bzw. der „Bezugspunkt“ an der Zufahrtsseite festgesetzt. Die festgesetzte Bezugshöhe gilt bis zur Tiefe von 11 m, gemessen ab Hinterkante Erschließungsstraße.



6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie Pflanzgebote und -bindungen nach § 9 Absatz 1 Nr. 25 a und b BauGB

Vorwort:

Der planbedingte Eingriff in den Naturraum kann im Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen werden. Dies trifft auch auf die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Maßnahmen – auch CEF-Maßnahmen – zu.

Die im Umweltbericht mit Grünordnungsplan von Bioplan (Stand 14.04.2016) niedergelegten Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen an anderen Stellen sind jedoch Gegenstand eines öffentlich rechtlichen Vertrags mit der unteren Naturschutzbehörde. Deren Umsetzung wird dort sichergestellt.

A) — Allgemeine Festsetzungen

1. — Die im Umweltbericht von Bioplan mit Datum 14.04.2016 gemachten Vorschläge zur Kompensation des ermittelten Ausgleichsdefizites bei „Pflanzen und Tieren“ sowie „Boden“ werden verbindlich sichergestellt und festgeschrieben, und zwar:

- a) für Maßnahmen im Geltungsbereich der Planfläche über Planeinschrieb und nachfolgende schriftliche Festsetzungen
- b) durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag für die Maßnahmen auf Flächen außerhalb des Plangebietes.

2. — Die dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen sind:

- a) Pflanzgebote und -bindungen A1 – A3 und B1 im Plangebiet
- b) CEF-Maßnahmen außerhalb des Plangebietes
- c) Renaturierung des Bocksbachs in Kleinsteinbach auf einer Teilstrecke
- d) Pflanzmaßnahmen auf diversen Flächen außerhalb des Plangebietes (MS Herstellung von Streuobstwiesen)
- e) Ausbringen von Nisthöhlen/Nisthilfen/Fledermauskästen innerhalb und außerhalb des Plangebietes.

Zu den Maßnahmen nach b) – e) verpflichtet sich die Gemeinde durch Vertrag mit der unteren Naturschutzbehörde.

3. — Der Umweltbericht mit Grünordnungsplan des Büros Bioplan vom 27.10.2016 wird Bestandteil der Satzung (Ergänzung gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 20.12.2016)

B) Festsetzungen im Plangebiet

Allgemeine Bestimmungen

1. Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen und damit festgesetzten Pflanzgebote sind so zu verstehen, dass die markierten Standorte der Bäume um maximal 5 m verschoben werden können. – Das Nachbarrecht Baden-Württemberg ist dabei einzuhalten.
2. Für alle Pflanzgebote gilt, dass nur standortgerechte heimische Arten der Artenverwendungsliste nach Tabelle 3 (Seite 12-13) zu verwenden sind.
3. Die im Bebauungsplan eingetragenen Einzelbäume und Gehölzbestände mit Pflanzbindung sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Baumaßnahmen im unmittelbaren Bereich zu diesen Gehölzen sind besondere Maßnahmen zu deren

Schutz zu treffen. Abgängige Gehölze sind innerhalb einer Wachstumsperiode zu ersetzen.

4. Bei Einzelbaumpflanzungen muss pro Baum eine unbefestigte Fläche von 6 m² gewährleistet sein. Kleinere Baumscheiben sind zulässig, sofern die Bäume ein gut durchwurzelbares Substrat erhalten.

Bestimmungen für den öffentlichen Bereich

5. Die Lärmschutzwälle A2 sind als öffentliches Grün festgesetzt, mit Anpflanzungen von je einer Hecke aus heimischen Bäumen und Sträuchern, gemäß Artenverwendungsliste Tabelle 3 (Seite 12-13), mit folgenden Vorgaben:

- a) Pro 2,5 m² Pflanzgebotsfläche ist ein Strauch zu setzen.
- b) Pro 70 m² Pflanzgebotsfläche ist ein Baum zu setzen (Stammumfang 12-14 cm).
- c) Mindestens 20% der auf den Lärmschutzwällen stehenden Lärmschutzwände sind zu begrünen.

6. Auf Höhe der Spielplatzfläche öG1 ist entlang des Straßenraums eine Baumreihe aus 15 hochstämmigen Laubbäumen, Stammumfang mindestens 14-16 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden sind Arten und Sorten gemäß der Artenverwendungsliste Tabelle 3 (Seite 12-13). Daneben ist je angefangene 150 m² Spielplatzfläche ein heimischer Baum (Stammumfang 12-14 cm) und je 25 m² ein heimischer Strauch gemäß Artenverwendungsliste Tabelle 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7. Auf der Spielplatzfläche öG2 ist je angegangene 75 m² Grundstücksfläche ein heimischer Baum (Stammumfang 12-14 cm) und je 25 m² Grundstücksfläche ein heimischer Strauch entsprechend Artenverwendungsliste Tabelle 3 (Seite 12-13) zu pflanzen.

8. Im Bereich des Quartiersplatzes sind **15 13 Bäume** mit einem Stammumfang von 16-18 cm gemäß Artenverwendungsliste Tabelle 3 (Seite 12-13) zu pflanzen **zu erhalten**.

9. Der vorhandene Gehölzbestand auf der Fläche A3 ist soweit wie möglich zu erhalten. Es sind zusätzlich 5 hochstämmige Laubbäume gemäß Artenverwendungsliste Tabelle 3 (Seite 12-13) zu pflanzen. Stammumfang mindestens 18-20 cm. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.

10. Der im Südosten des Plangebiets mit B1-bezeichnete Gehölzbestand auf öffentlicher Grünfläche ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch Baum- und Straucharten der Artenverwendungsliste (Tabelle 3, Seite 12-13) zu ersetzen.

Bestimmungen für den privaten Bereich

11. Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Pflaster bzw. Rasengittersteinen oder Schotterrassen herzustellen. Wasserundurchlässige Beläge sind ebenfalls zulässig, aber nur dort, wo das darauf anfallende Niederschlagswasser schadlos in das angrenzende Gelände auf dem eigenen Grundstück abgeleitet wird und versickert oder in eine vorhandene Regenwasserzisterne eingeleitet werden kann.

~~12. Die Gebietseingrünung A1 ist als Pflanzgebotsfläche mit einer 5 bzw. 3 m breiten Hecke (vergleich Planeinschrieb) aus heimischen Gehölzen herzustellen. Zu verwenden sind Gehölzarten gemäß Artenverwendungsliste Tabelle 3. Pflanzdichte: 1 Strauch je 2,5 m² Pflanzgebotsfläche (Korrektur gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 20.12.2016). Der Anteil der Dornensträucher muss mindestens 1/3 betragen. Zusätzlich ist pro 50 m² ein Laubbaum zu pflanzen. Die Anpflanzung muss innerhalb eines Vegetationsjahres nach Fertigstellung der baulichen Anlage (Einzugs-termin) erfolgen.~~

~~13. Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist auf den privaten Grundstücken ein Laubbaum (Stammumfang 12-14 cm) entsprechend Artenverwendungsliste Tabelle 3 zu setzen. Die mittels Pflanzgebote bzw. Pflanzbindung vorgegebenen Bäume können hierauf angerechnet werden.~~

14. Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm oder ein hochstämmiger Streuobstbaum (Stammumfang mind. 12-14 cm) zu pflanzen. Die Lage der zu pflanzenden Bäume ist nicht festgesetzt. Geeignete Gehölzarten sind der Tabelle 3 zu entnehmen. Es sind auch an die räumlichen Verhältnisse angepasste kleinkronige Sorten der genannten Arten zulässig. Gehölzarten, welche nicht in der Tabelle 3 aufgelistet sind, können ebenfalls gepflanzt aber nicht angerechnet werden.

Die rechnerisch ermittelte Anzahl ist aufzurunden. Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Bäume können angerechnet werden.

Können die Einzelpflanzgebote nicht wie festgesetzt umgesetzt werden, sind im Zuge der Baugenehmigung als Ausgleich für jeden wegfallenden hochstämmigen Laubbaum 60 m² extensive Dachbegrünung nachzuweisen.

15. Auf den Grundstücken entlang des Quartierplatzes sind gemäß den Pflanzgeboten im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans Großsträucher oder Bäume zu pflanzen. Bei Verwendung von hochstämmigen heimischen Laubbäumen gemäß der Artenverwendungsliste (Tabelle 3), können diese bei der Einzelpflanzpflicht pro 250 m² angerechnet werden.

16. Flachdächer sind mit mindestens 8 cm Substrat bedeckt extensiv zu begrünen. Dies gilt auch für Dächer von Garagen und Carports. Tiefgaragendächer, die nicht überbaut bzw. für Erschließungszwecke verwendet werden, sind mit einer Erdaufschüttung zu versehen und als Vegetationsfläche für Rasen, Stauden oder Bodendecker anzulegen.

17. Alle Pflanzungen sind herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Abgänge sind zu ersetzen.

Abgängige Bäume sind durch standortgerechte, einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe, 3 x verpflanzt mit Ballen, zu ersetzen.

7. Schutz vor Lärmeinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1. Für den aktiven Lärmschutz wird entlang der Bahnlinie ein Erdwall mit aufgesetzter Wand festgesetzt. Der Verlauf dieser Kombinationsanlage ist durch Planeinschrieb festgesetzt. Die Höhe dieser aktiven Lärmschutzanlage muss insgesamt mindestens 5 m über Schienenoberkante reichen.

2. Zum (passiven) Schutz der Wohnnutzung vor Verkehrslärm, der hauptsächlich aus dem Nachtbetrieb der Bahnanlagen resultiert, wird folgendes festgelegt:
 - Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind für alle neu zu errichtenden Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen der DIN 4109 Ausgabe 11/1989 an die Luftschalldämmung der Außenbauteile einzuhalten und nachzuweisen. Diese Norm trifft u.a. die Festlegungen zur erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile in Abhängigkeit des maßgeblichen Außenlärmpegels und der Nutzung unter Berücksichtigung von Korrekturwerten (Tabelle 9 zur DIN 4109).
 - Schlafräume sind grundsätzlich zur architektonischen Selbsthilfe auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Eine Abweichung hiervon ist zulässig, wenn die Belüftung der Räume über eine Lüftungsanlage erfolgt.
 - Eine Belüftung der Wohn- und Schlafräume hat im Bereich des Lärmpegelbereichs IV und V über eine Lüftungsanlage zu erfolgen.
3. Die in **Anlage 1** „Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109“ ausgewiesenen Verlärmungszonen sind zu beachten.
4. Die in den nachfolgend dargestellten Tabellen 1 und 2 vorgegebenen Werte (Auszüge aus DIN 4109) über die jeweiligen Lärmpegelbereiche (Verlärmungszonen) sind bei der Erarbeitung des passiven Lärmschutzes zu beachten.

Tabelle 1:

Anforderungen nach DIN 4109 Tab.8 an die Luftschalldämmung der Außenbauteile:

Lärmpegelbereich	Maßgebl. Außenlärmpegel	Farbl. Zuordnung zuden Lärmkarten	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume In Wohnungen, Übernachtträume in Beherb.stätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume ¹⁾ o.ä.
	dB(A)		Erf. $R_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
I	Bis 55		35	30	-
II	56 bis 60		35	30	30
III	61 bis 65		40	35	30
IV	66 bis 70		45	40	35
V	71 bis 75		50	45	40
VI	76 bis 80		²⁾	50	45
VII	>80		²⁾	²⁾	50

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle 2:

Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109

Bezeichnung	Maßgeblicher Außen- lärmpegel L	Lärmpegelbereich nach DIN 4109
	dB(A)	
IP 1	74.8	V
IP2	73.1	V
IP3	73.9	V
IP4	70.8	V
IP5	72.0	V
IP6	70.5	V
IP7	68.9	IV
IP8	64.3	III
IP9	66.0	IV
IP10	65.1	III
IP11	65.5	IV
IP12	66.5	IV
IP13	65.3	III
IP14	63.7	III
IP15	64.2	III
IP16	65.0	III
IP17	65.3	III
IP18	64.8	III

Die Standorte IP1 bis IP18 sind durch Einschrieb in der Karte Anlage 1 zum Bebauungsplan markiert.

8. Berücksichtigung Bodendenkmale:
(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

In der (Einzel-) Karte **Anlage 2** zum Bebauungsplan sind Flächen ausgewiesen, die mit Bodendenkmalen belegt sind. Diese Flächen dürfen erst dann verändert werden, wenn die Untergrunderkundungen durch die Denkmalschutzbehörden dort (jeweils) für abgeschlossen erklärt worden sind.

9. Flächen für Gemeinbedarf und Verkehrsflächen:
(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die Lage öffentlicher Verkehrsflächen und Grünanlagen sind durch Planeinschrieb festgesetzt. Ebenso das Regenrückhaltebecken zur Pufferung des unbelasteten Niederschlagswassers.

Soweit für die Herstellung von Straßen und sonstigen öffentlichen Einrichtungen Geländeeinschnitte und -aufschüttungen auf privaten Grundstücken erforderlich sind, hat diese der jeweilige Grundstückseigentümer zu dulden. Das gleiche gilt für Rückenstützen aus Beton bei den Einfassungen von öffentlichen Gehwegen und Straßen.

Die im Plan eingezeichneten (öffentlichen) Stellplätze können hinsichtlich ihrer Lage Veränderungen in geringem Umfang unterliegen.

Im Plangebiet ist für die öffentliche Straßenbeleuchtung insektenverträgliches LED-Licht einzusetzen. Eine Beleuchtung entlang der Plangebietsgrenzen hin zur freien Feldlage ist nicht zulässig.

C. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen:

1. Der Einsatz von blendenden Materialien zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen ist unzulässig.
2. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind hiervon ausgenommen, soweit die nachbarlichen Belange nicht beeinträchtigt werden und eine Blendwirkung des Straßenverkehrs ausgeschlossen ist.
3. Anlagen der Telekommunikation (Mobilfunkmasten) und des Amateurfunks dürfen nur in dem Umfang, wie sie für die wohnungsübliche Einzelgebäudenutzung erforderlich sind, installiert werden.

2. Dachform, Dachneigung, Eindeckung, Dachaufbauten: (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- a) Der Bebauungsplan ist mit verschiedenen Nutzungsschablonen für jeweils zugeordnete Planflächen (Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen) versehen, in denen auch die jeweils zulässige Dachform und Dachneigung (Nutzungsschablone ~~4~~ **4** - **5** ~~6~~) festgelegt ist.
- b) Es dürfen keine blendenden Materialien bei der Eindeckung verwendet werden.
- c) Flachdächer von Wohngebäuden **mit einer Dachneigung von maximal 7°** und Garagen sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die extensive Dachbegrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Vorrangig ist eine Begrünung mit angepasster Gras- und Staudenvegetation ohne künstliche Bewässerung zu verwenden.
- d) Zur Vermeidung von Schwermetallanreicherung im Grundwasser oder Vorfluter (offenes Gewässer) sind Dacheindeckungen und Fassadengestaltungen mit unbeschichteten Metallen (Kupfer, Blei, Zink) über 50 m² Fläche je Gebäude unzulässig. Die Verwendung von Regenrinnen und Regenwasser-Fallrohren aus Zink oder Kupfer zur Dachentwässerung ist allgemein zulässig.

~~e) Dachgauben sind zulässig, sofern Folgendes eingehalten ist:~~

- ~~• Die Länge der Dachgaube darf max. 2/3 der jeweiligen Gebäudeseite betragen.~~
- ~~• Die Dachneigung des Hauptdaches muss mindestens 28° betragen.~~
- ~~• Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse gemäß Nutzungsschablone darf nicht überschritten werden.~~
- ~~• Der Abstand zur Gebäudeecke oder Giebelwand muss mindestens 1,0 m betragen.~~
- ~~• Die lichte Höhe an der Vorderseite der Dachgaube (Fußboden-/Belagshöhe bis Unterkante Decke) darf max. 2,50 m, gemessen ab Oberkante Fertigfußboden, betragen.~~
- ~~• Quergiebel bzw. Nebengiebel sind bis zu einer Breite von 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Sie dürfen die zulässige Wandhöhe nicht überschreiten.~~

3. Stellplatzregelung
§ 37 LBO

Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze zwingend festgeschrieben. Ergibt die Multiplikation des Stellplatzschlüssels mit der Anzahl der Wohnungen eine Komma-Zahl, dann ist diese auf die nächste Voll-Zahl aufzurunden. **Die notwendigen Stellplätze können auf dem jeweiligen Baugrundstück oder in der vorgesehenen Quartiersgarage auf Flstnr. 10018 nachgewiesen werden.**

~~Stellplätze, die von der Erschließungsstraße aus gesehen, vor einer Garage oder einem anderen Stellplatz angeordnet sind, werden als Stellplatz angerechnet, wenn beide derselben Wohneinheit zugeordnet sind. Dies gilt ausschließlich für Nutzungsschablone ①, ②, ③~~

4. Zulässigkeit von Werbeanlagen:
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Ansichtsfläche von einzelnen Werbeanlagen darf 1,0 qm nicht überschreiten. Je Gebäudeseite ist maximal eine Werbeanlage zulässig, jedoch sind pro Gebäude insgesamt höchstens 2 Stück, zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der eigenen Leistung angebracht werden. Bewegte, wechselnde oder grell leuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

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

Einfriedungen und Stützwände zur Abfangung von höher anliegendem Gelände an öffentlichen Verkehrsflächen sind in Form von:

- o Mauern aus Sichtbeton; Ziegelstein oder Naturstein, ausgenommen ringförmige Betonformsteine
- o Metallgitterzäunen
- o Holzzäunen
- o Eingrünungen in Form von Hecken **aus heimischen Gehölzen, geeignete Gehölze siehe Artenverwendungsliste, Tabelle 3**

bis zu einer Höhe von 1,50 m (gemessen ab der OK Verkehrsfläche) zulässig. Es kann eine Kombination der Elemente erfolgen. Ansonsten gelten die Vorgaben aus dem Nachbargesetz BW.

6. Gestaltung der unbebauten Flächen:
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Freiflächen von Baugrundstücken, sofern nicht für Wege, Stellplätze, Zufahrten oder Betriebsflächen genutzt, sind jeweils gärtnerisch anzulegen. **Für die gärtnerische Anlage sind die in der Tabelle 3 aufgeführten Arten zu verwenden.** Geländeabgrabungen und Geländeauffüllungen sind auch außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche bis 1,50 m, gemessen ab bestehendem Gelände, zulässig. (Ergänzung gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 20.12.2016:) Das Herstellen von Schotterflächen in den Gartenbereichen ist unzulässig.

Tabelle 3

Artenverwendungsliste:

<u>Bäume</u>	
a) Höhe über 25 m	
Acer platanoides (20 – 30 m)	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus (25 – 30 m)	Bergahorn
Fraxinus excelsior (20 – 35 m)	Gemeine Esche
Fagus sylvatica (25 – 40 m)	Rotbuche
Quercus petraea (20 – 30 m)	Traubeneiche
Quercus robur (25 – 35 m)	Stieleiche
Ulmus minor (20 – 30 m)	Feldulme
b) Höhe bis 25 m	
Aesculus hippocastanum (20 – 25 m)	Rosskastanie
Betula pendula (18 – 25 m)	Hängebirke
Carpinus betulus (15 – 25 m)	Hainbuche
Castanea sativa (20 – 25 m)	Esskastanie
Populus tremula (15 – 20 m)	Zitterpappel, Espe
Prunus avium (15 – 20 m)	Vogelkirsche
Tilia cordata (18 – 20 m)	Winterlinde
c) Höhe 10 – 15 m	
Acer campestre (10 – 15 m)	Feldahorn (strauchartiger Wuchs)
Malus sylvestris (8 – 10 m)	Holzapfel, Wildapfel
Prunus padus (10 – 15 m)	Gewöhnliche Traubenkirsche
Sorbus aucuparia (8 – 15 m)	Eberesche
Sorbus domestica (10 – 15 m)	Speierling
Sorbus torminalis (8 - 15 m)	Elsbeere
Bei der Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen werden folgende regionaltypische Sorten empfohlen:	
Apfelbäume	Birnbäume
Bohnapfel	Gelbmöstler
Danziger Kantapfel	Kirchensaller Mostbirne
Gelber Boskop	Oberösterreichischer Weinbirne
Glockenapfel	Pastorenbirne
Goldparmäne	Palmischbirne
Rheinischer Bohnapfel	
Rheinischer Krummstiel	Zwetschge
Rewena	Hauszwetschge
Roter Berlepsch	Bühler Zwetschge
Zabergäu Renette	
Kirschbäume	Sonstige
Büttner's Rote Knorpelkirsche	Walnuß
Große schwarze Knorpelkirsche	
Hedelfinger Riesen	
Kassins Frühe Herzkirsche	

Sträucher:

Amelanchier ovalis

Berberis vulgaris ^d

Cornus mas

Cornus sanguinea

Corylus avellana

Crataegus monogyna et. laevigata ^d

Euonymus europaeus

Hippophae rhamnoides ^dIlex aquifolium ^{d w}Juniperus communis ^w

Ligustrum vulgare

Lonicera xylosteum

Prunus spinosa ^d

Rhamnus frangula

Rosa canina ^d

Rosa corymbifera

Rosa gallica

Rosa glauca

Rosa majalis

Rosa pimpinellifolia

Rosa tomentosa

Salix caprea

Sambucus nigra

Sambucus racemosa

Taxus baccata ^w

Viburnum lantana

Viburnum opulus

Gewöhnliche Felsenbirne

Sauerdorn, Gewöhnliche Berberitze

Kornelkirsche

Roter Hartriegel

Hasel

Eingriffeliger und Zweigriffeliger Weißdorn

Pfaffenhütchen

Sanddorn

Stechpalme

Gemeiner Wacholder

Liguster

Heckenkirsche

Schlehe

Faulbaum

Hundsrose

Buschrose

Essigrose

Rotblättrige Rose

Zimtrose

Bimbernellrose

Filzrose

Salweide

Schwarzer Holunder

Traubenholunder

Eibe

Wolliger Schneeball

Gemeiner Schneeball

^d Dornensträucher für das Pflanzgebot A1^w wintergün**Rank- und Kletterpflanzen****Fassadenbegrünung:****alle Expositionen:**

Gem. Waldrebe*

Waldrebe*

Clematis vitalba ⁺

Clem. alpina

Clem. montana ⁺

Clem. viticella

Jelängerjellieber*

Lonicera caprifolium

Lonicera periclymen

Wilder Wein

Parth. tricuspid. 'Veitchii' ⁺

Parth. quinquefolia

Pfeifenwinde*

Aristolochia dur.

Knöterich*

Polygonum aubertii ⁺

Glyzinie/ Blauregen*

Wisteria sinensis

* Rank- oder Kletterhilfe notwendig

⁺ starkwüchsige Arten**nord- und ostexponierte Lage:**

Efeu

Kletterhortensie

Hedera helix ⁺

Hydrangea petiolaris

Bäume	
a) Höhe über 25 m	
x <i>Acer platanoides</i> (20 – 30 m)	Spitzahorn
x <i>Acer pseudoplatanus</i> (25 – 30 m)	Bergahorn
m) x <i>Fraxinus excelsior</i> (20 – 35 m)	Gemeine Esche
	Rotleiche
<i>Fagus sylvatica</i> (25 – 40 m)	Traubeneiche
<i>Quercus petraea</i> (20 – 30 m)	
<i>Quercus robur</i> (25 – 35 m)	
b) Höhe bis 25 m	
<i>Carpinus betulus</i> (15 – 25 m)	Manteluche
<i>Prunus avium</i> (15 – 20 m)	Hagekirsche
m) x <i>Tilia cordata</i> (15 – 20 m)	
c) Höhe 10 – 15 m	
<i>Acer campestre</i> (10 – 15 m)	Feldahorn (strauchartiger Wuchs)
<i>Sorbus domestica</i> (10 – 15 m)	Speierlin
<i>Sorbus torminalis</i> (5 – 15 m)	
x Baumart geeignet zur Straßen- und Stalplandbepflanzung	
Obstbäume	
Apfelbäume	Zirnbäume
Böhenapfel	Gelbenteller
Danziger	Kirchensailer
Kantapfel Gelber	Mostbirne
Goskops	Oberösterreich
Glockenapfel	Weinbirne Astorenbirne
Golddornle	Palmschleife
Rheinischer	
Böhenapfel	Zwetsche
Rheinischer	Mauszwetsche
Krummsüß Feuers	Bühler
Kirschbäume	Zwetsche
Büfners Rote Knorpelkirsche	Sonstige
Große schwarze	Walnuß
Knorpelkirsche Hedelfinger	
Riesen	

Sträucher	
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Nuß
<i>Crataegus monogyna et laevigata</i>	Eingriffeliger und Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Euconymus europaeus</i>	Waffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Mandorose
<i>Salix caprea</i>	Schweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	
* Dornensträucher für das Pflanzgebot A:		
Rank- und Kletterpflanzen:		
Fassadenbegrünung:		
alle Expositionen:	süd- und ostexponierte Lage:	
Gem. Waldrebe:	Clematis vitalba *	
Waldrebe:	Clem. alpina	Efeu Hedera helix *
	Clem. montana *	Kletterhortensie Hydrangea petiolaris
	Clem. viticella	
Jelänger-Jelcher:	Lonicera caprifolium	
	Lonicera periclymen	
Wilder Wein:	Parth. tricuspid/Velutaria *	
	Parth. quinquefolia	
Pfeifenwinde:	Aristolochia dur	
Knäuelröh:	Polygonum austriacum *	
Glyzinie/Blauregen:	Wisteria sinensis	

* Rank- oder Kletterhilfe notwendig

* starkwüchsige Arten

7. **Freianlagengestaltungsplan als Bestandteil des Bauantrags:** (§ 74 Abs. 6 Nr. 1 LBO)

Im Bauantragsverfahren ist der Baugenehmigungsbehörde gleichzeitig ein „Freianlagengestaltungsplan“ (M 1:200) vorzulegen.

D. Hinweise

1. Abfälle:

Fallen in dem Planungsgebiet Abfälle durch Erdbewegungsmaßnahmen, Rückbauten, Umbauten, Abbrüche oder Neubauten an, so ist bei deren Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) weiterhin folgendes zwingend zu beachten:

- Abfallart und EAK-Abfallschlüssel-Nr. sowie EAK-Abfallbezeichnung
- Überwachungskategorie
- Unterscheidung zwischen Abfall zur Verwertung und Abfall zur Beseitigung
- Abfallmenge
- Angaben zur Vorabkontrolle
- Abfallbeförderer
- Abfallentsorger und Entsorgungseinrichtung mit Darlegung der Zulassungen und Entsorgungsinhalte

Trennpflicht:

Alle bei einer Baumaßnahme anfallenden Abfälle müssen am Entstehungsort grundsätzlich in Abfälle zur Verwertung und Abfälle zur Beseitigung getrennt werden. Dazu müssen je nach anfallenden Abfallarten und -mengen ausreichend Behältnisse bereitgestellt werden.

Der Abfallerzeuger hat die Einhaltung einer ordnungsgemäßen Trennung nach den geltenden gesetzlichen Vorgaben sicherzustellen; dies gilt auch gegenüber dem Einsammler und Beförderer.

Lagerung:

Der Abfallerzeuger hat im Rahmen der ihm obliegenden Sorgfaltspflicht ausreichende Vorkehrungen zu treffen und jederzeit zu gewährleisten, die Abfälle entsprechend ihrer Art und Beschaffenheit so zu erfassen, zu sammeln, zu be- und entladen, dass die Abfälle auf keinen Fall in unzulässiger Weise in die Umwelt gelangen können. Entsprechend sind die Sammelbehälter, Sammelflächen, die Art der Transporte und die weiteren Entsorgungsanlagen zu wählen.

Die Lagerung von Abfällen in nicht geeigneten Behältern und/oder auf dafür nicht entsprechend ausgestalteten Lagerflächen ist nicht zulässig und damit untersagt.

Abfallentsorgung und Überlassungspflichten:

Überwachungsbedürftige Abfälle zur Beseitigung, die im Gebiet des Landkreises Karlsruhe anfallen, sind dem Landkreis Karlsruhe zu überlassen und auf dessen Abfallentsorgungsanlage (Kreishausmülldeponie Bruchsal) getrennt nach:

- Thermisch behandelbaren Abfällen und
- Thermisch nicht behandelbaren Abfällen anzuliefern.

Überwachungsbedürftige Abfälle zur Beseitigung aus Baumaßnahmen sind nach der jeweils gültigen Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Karlsruhe insbesondere nachfolgende Abfallarten:

- Baustellenabfälle: Stofflich nicht verwertbare, unbelastete überwiegend nicht mineralische Stoffe aus Bautätigkeiten; Restabfälle aus Gebäuderenovierungen, Umbaumaßnahmen und Haushalts- und Geschäftsaufösungen, die zum festen Bestandteil eines Gebäudes gehören.
- Asbest- und Mineralfaserabfälle: Abfälle, die festgebundene Asbestfasern enthalten, sowie nicht verwertbare Mineralwolle aus Glas, Stein, oder Schlacken und sonstigen künstlichen Mineralfasern.

2. Altlasten und Ablagerungen:

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt Karlsruhe als Wasser-, Abfallrecht- und Bodenschutzbehörde zu informieren.

3. Archäologische Denkmalpflege:

Bei Durchführung der Planung können bisher unentdeckte Funde zu Tage treten. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist nach § 20 DSchG nicht einverstanden ist.

4. Bauzeitenregelung

Fällungen von Gehölzen und der Abriss von Gebäuden sind zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes nur außerhalb der Vegetationsperiode (01. Oktober bis 28. Februar) durchzuführen. Sollten Eingriffe außerhalb dieses Zeitraumes stattfinden, so ist ein Nachweis zu erbringen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden.

5. Baugrund/Geologie

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Sicherheit von Gebäuden auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen. Auf die Vorgaben der DIN 4020 bzw. der DIN EN 1997-2 sowie auf das Gutachten der Ingenieurgesellschaft Kärcher Institut für Geotechnik, Weingarten, 03.02.2020 wird hierbei hingewiesen.

Baugrundverhältnisse/ Hydrogeologische Situation

Die anstehenden bindigen Bodenschichten sind wasserempfindlich. Erdarbeiten bei nasser Witterung und Wasserzutritte auf freigelegten Flächen führen zwangsläufig zu einer Verbreiung des Bodens. Bei nasser Witterung sind die Erdarbeiten einzustellen. Flächen zur Baustelleneinrichtung sind durch Schottertragschichten zu schützen. Parkflächen und Fahrwege können nach den ZTV-Wegebau dimensioniert werden. Bei nassem oder aufgeweichtem Planum ist ein Bodenaustausch mit Schotter vorzunehmen.

Ein geschlossener Grundwasserspiegel ist erst in größerer Tiefe (> 6 m) zu erwarten.

Eine planmäßige Versickerung von Oberflächenwasser ist in den gering durchlässigen Bodenschichten nicht möglich.

Um bei den Stellplätzen eine Versickerungsfähigkeit zu gewährleisten sollten wasserdurchlässige Beläge mit mindestens 2 cm breiten Fugen verwendet werden.

Umweltchemische Einstufung des Bodens

Die Analysen lieferten keine relevant erhöhten Gehalte. Die Böden können der Qualitätsstufe Z0 zugeordnet werden, für die ein Einbau anderenorts uneingeschränkt zulässig ist.

6. Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächen-inanspruchnahmen“ sind zu beachten.

Erdaushub:

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Landratsamt Karlsruhe Umweltamt unverzüglich zu verständigen.

Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub – auch ein Massenausgleich – ist der Deponierung vorzuziehen. Möglichkeiten zu Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub vor Ort sind bereits bei der Festlegung der Höhen (Gründungstiefen, Straßen, Wege usw.) zu beachten. Sollte die Vermeidung/Verwertung von Erdaushub vor Ort nicht oder nur zum Teil möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwendungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörsen der Gebietskörperschaften, Recyclinganlagen) zu prüfen.

Auffüllungen:

Wird im Rahmen von Verfüllungen, Auffüllungen und Geländemodellierungen die Verwertung (das Auf- und Einbringen) von aufbereitetem mineralischen Bau- und Abbruchmaterial (Recyclingmaterial) oder Böden vorgesehen, sind folgende Vorschriften bzw. Hinweise anzuwenden:

- Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004.
- Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von Abfall eingestuftem Bodenmaterial, 14.03.2007 Az. 25-8980.08M20 Land/3.

Bei der Herstellung deiner durchwurzelbaren Bodenschicht (z.B. gärtnerische Nutzung) sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte 0 (Z 0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten.

7. Grundwasser:

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt Karlsruhe als untere Wasserbehörde zu informieren. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt vor Ausführung anzuzeigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung.

8. Kampfmittel

Die Kampfmittelfreiheit wurde im Januar/Februar 2018 für den Planbereich bestätigt (Fa. Hettmannsperger, Karlsruhe, Protokoll 72803 - 2018.02.02).

Die Maßnahmen der Kampfmittelerkundung wurden nach Stand der Technik und den gesetzlichen Vorgaben durchgeführt. Trotzdem ist nicht vollständig auszuschließen, dass sich im untersuchten Bereich weiterhin Kampfmittel befinden. Die Freigabe gilt nicht für Kabel und Leitungen.

9. Normen

Sofern im Rahmen der Festsetzungen Bezug auf DIN-Normen (z.B. DIN 4109) genommen wird, können diese während der allgemeinen Öffnungszeiten beim

Fachbereich (FB) IV-Bauen und Planen im Rathaus II, Kußmaulstraße 3 in Söllingen eingesehen werden.

10. Gasleitungen im Gebiet

Im Bereich der bestehenden Straßen und Wege, sowie innerhalb des Bebauungsplans sind Erdgasleitungen vorhaben, die in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger bzw. Grundstückseigentümer verlegt wurden.

Die entsprechenden Planunterlagen erhalten Sie über die E-Mailadresse:
Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de

Bei wesentlichen Änderungen der Höhenlage, der Straßen- und Gehwegoberflächen (Abtrag > 10 cm, Auftrag > 30cm) sowie bei anderen Maßnahmen, die die Gasleitungen tangieren, ist

Netze-Gesellschaft Südwest mbH, NB Anschluss Netzthemen
Email: NB_Anschluss_Netzthemen@netze-suedwest.de
Tel Nr.: 07243 3427-272

rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen, um der Kostenminimierung bei evtl. erforderlichen Umbaumaßnahmen oder Umplanungen gerecht zu werden. Dasselbe gilt für evtl. Teilnahmen an Ausschreibungen von Bauleistungen.

Sollten im Zuge dieser Maßnahme ausnahmsweise Umlegungen unserer Versorgungsleitungen erforderlich sein und hat die Gemeinde Ersatzansprüche gegenüber Dritten oder leisten Dritte Zuschüsse, sind diese zur Minderung der Änderungskosten zu verwenden, soweit dies mit der Zweckbestimmung der geleisteten Zuschüsse in Einklang steht. Die Kostenerstattungsregelung für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete gemäß § 150 Baugesetzbuch bleibt unberührt. Bei dinglich gesicherten Verteilungsanlagen gilt die gesetzliche Folgekostenregelung (§ 1023 BGB).

Baumpflanzungen: Hinsichtlich der erforderlichen Abstände von hochstämmigen Bäumen gelten die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW 125 (M). Falls bei geplanten Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,50m zu unseren Versorgungsleitungen unterschritten wird, sind mechanische Schutzmaßnahmen erforderlich, die durch den Erschließungsträger abzustimmen, zu veranlassen und zu bezahlen sind.

11. Abwasser

Um einen entsprechenden Rückhalt bzw. auch Verdunstung des Niederschlagswassers zu erzielen sollte der Gründachaufbau aus mindestens 10 cm Substrat bestehen; auch die Ausführung als Retentions Gründach sollte überprüft werden.

Eine (Teil-)Versickerung des Niederschlagswassers kann auch bei gering durchlässigem Boden durch die Ausführung als Mulden-Rigolen-Systeme erreicht werden.

Abfallrecht

Erdmassenausgleich:

Gemäß § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (L.KreiWiG) weisen wir darauf hin, dass bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung von Bauvorhaben mit

einem voraussichtlichen Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub ein Erdmassenausgleich durchgeführt werden soll. Dabei ist durch den Planaufsteller zu prüfen, ob z. B. durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden können.

Für nicht verwendbare Aushubmassen sind entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten einzuplanen. Hierzu sind in die Begründung zum Bebauungsplan Aussagen mit aufzunehmen, wie der Anfall vermieden bzw. wie mit den anfallenden Bodenmassen umgegangen wird (z. B. durch Einbau in einen Lärmschutzwall).

Sofern der anfallende Bodenaushub nicht vor Ort verwendet werden kann, sind entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten (Wiederverwendung, Verwertung des Bodenaushubs) einzuplanen. Die Beseitigung von Bodenaushub auf Deponien ist grundsätzlich zu vermeiden und im Einzelfall zu begründen.

Abfallverwertungskonzept

Es wird darauf hingewiesen, dass laut § 3 Abs. 4 LKreiWiG sofern in dem Bebauungsplan vorkommende verfahrenspflichtige Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub und/oder Abbruchmaßnahmen stattfinden, im Rahmen des Verfahrens der Baurechtsbehörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen und durch die zuständige Abfallrechtsbehörde zu prüfen ist. Auf die Bestimmungen des § 3 Abs. 4 LKreiWiG sollte bereits im Bebauungsplan hingewiesen werden.

12. Grünordnung

Es wird darauf hingewiesen, dass auf eine Pflanzung von Thuja- oder Kirschlorbeersträuchern verzichtet werden sollte. Diese in Deutschland nicht heimischen Arten, bieten für die heimische Insektenwelt und Vögel kaum Nahrung. Aufgrund ihres extrem dichten Wuchses finden sich in Thujabeständen keine Nistmöglichkeiten für heckenbrütende Vögel.

Während der Dauer der Bauzeit sind die vorhandenen Bäume im Platzbereich und deren Wurzelbereiche durch stabile Schutzzäune aus Holz und Stamm-schutzmaßnahmen zu schützen – siehe: DIN 18920 Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen sowie die RAS-LP 4 Schutz von Bäumen, Vegetations-beständen und Tieren bei Baumaßnahmen.

13. Schutz vor Lärmeinwirkungen

Bei der Ausführung einer Quartiersgarage sind in den Ein- und Ausfahrtsbereichen die Schallschutzanforderungen zu erfüllen. Das kann mit Hilfe einer Verkleidung im Wand- und Deckenbereich mit schallabsorbierendem Material $\alpha_w \geq 0,65$ erreicht werden.

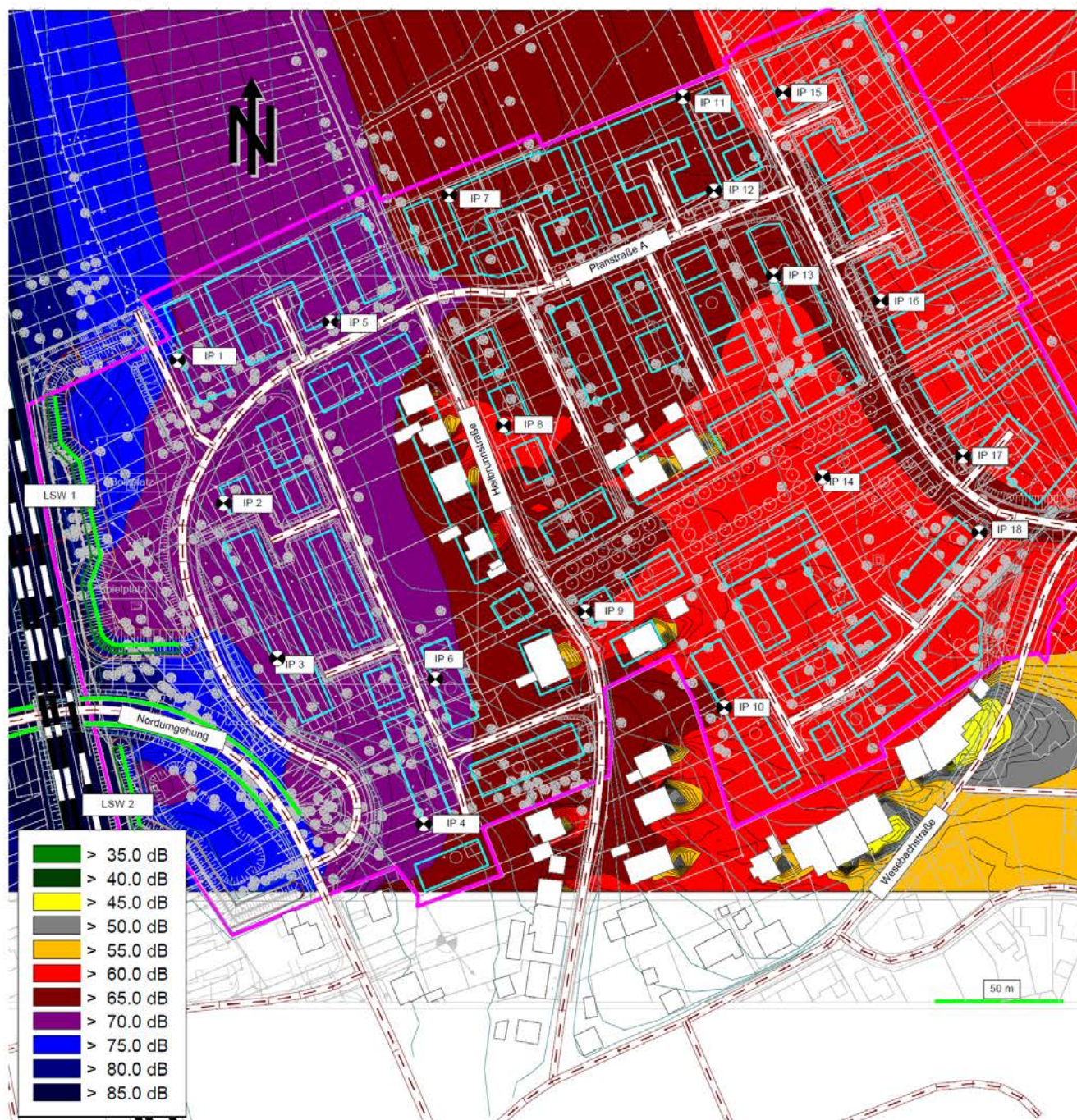
Ein eventuelles Garagentor und alle damit in Verbindung stehenden Komponenten sowie Regenrinnen im Bereich der Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt sind lärmarm nach dem Stand der Lärminderungs-technik auszubilden.

14. Artenschutz

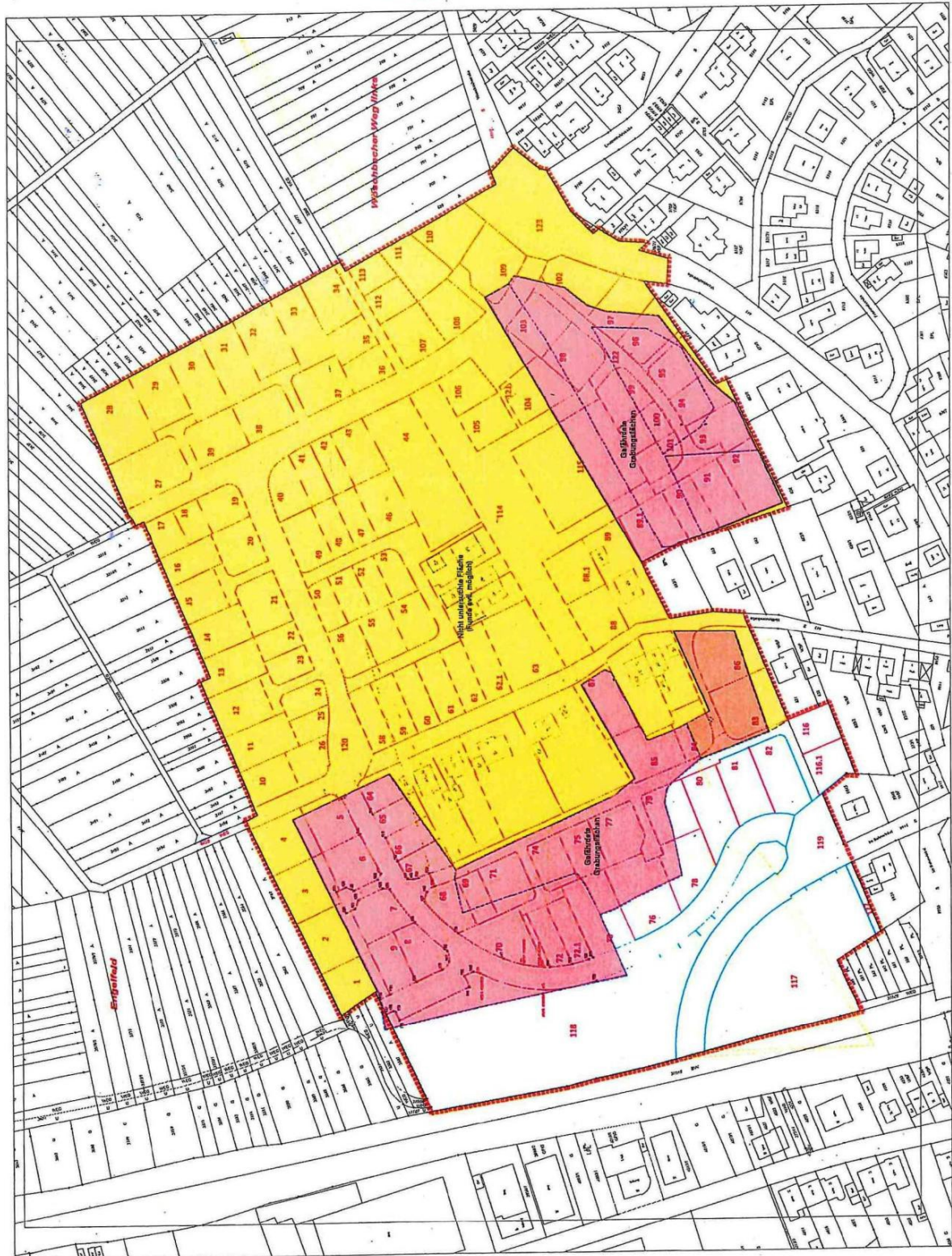
Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung „insekten-schonende“ Leuchtmittel als LED mit geringem UV-Anteil zu verwenden.

Fällungen/Rodungen von Bäumen sind zur Vermeidung des Tötungsverbotstat-bestandes nur außerhalb der Vogelbrut- und Aktivitätszeit der Vögel bzw. Aktivitätszeit der Fledermäuse im Zeitraum vom 20. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

Anlage 1
Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109



Anlage 2: Archäologische Verdachtsflächen



Verdachtsflächen
Bodendenkmale nach
Ziff. 8 der
planungsrechtlichen
Festsetzungen

Strassen/Grenzabsteckungsprotokoll

Legende:

Die Punkte 1 bis 10 wurden im 18.01. und 20.01.2011 abgelesen

2 Nummer der neuen Flurstücke
nach Grundstücksplan
Umfangsgrenze Umgebung

Umfangsgrenze Umgebung

Umfangsgrenze Umgebung

Umfangsgrenze Umgebung

Umfangsgrenze Umgebung

Umfangsgrenze Umgebung

Umfangsgrenze Umgebung

Umfangsgrenze Umgebung

Umfangsgrenze Umgebung

Umfangsgrenze Umgebung

Umfangsgrenze Umgebung

Umfangsgrenze Umgebung

Umfangsgrenze Umgebung

Umfangsgrenze Umgebung

Umfangsgrenze Umgebung

Umfangsgrenze Umgebung

Umfangsgrenze Umgebung

Umfangsgrenze Umgebung

Umfangsgrenze Umgebung

Umfangsgrenze Umgebung

Umfangsgrenze Umgebung

Umfangsgrenze Umgebung

D. Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplans

1. Planerfordernis

Für die Gestaltung des Quartiersplatzes im Baugebiet Heilbrunn-Engelsfeld im Ortsteil Söllingen wurde 2019 eine Konzeptvergabe durchgeführt. Zur Realisierung der in einer Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfs weiterentwickelten nun vorliegenden Planung, muss der rechtskräftige Bebauungsplan im betroffenen Teilgebiet auf einer Fläche von ca. 1,2 ha geändert werden. Gleichzeitig sollen die bestehenden Festsetzungen auch für die benachbarten, bereits bebauten Grundstücke (Flstnrn. 10050, 10051, 10052) bezüglich der künftigen Bebaubarkeit vereinfacht und vereinheitlicht werden. Der Bebauungsplan „Heilbrunn-Engelsfeld / Quartiersplatz“, 1. Änderung umfasst einen größtenteils unbebauten Bereich.

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt.

2. Lage des Plangebiets und örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet „Heilbrunn-Engelsfeld / Quartiersplatz“ 1. Änderung liegt zwischen Römerstraße, Heilbrunnerstraße und Merowingerstraße. Der Bereich ist teilweise durch Wohnen genutzt. Für die Abgrenzung ist der Geltungsbereich aus dem Lageplan in der Fassung vom 25.03.2022 maßgeblich.

3. Raumordnung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen FNP des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe NVK als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der auch künftig geltenden Festsetzung als allgemeines Wohngebiet, bleibt der Bebauungsplan zur 1. Änderung weiterhin aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Rechtlicher Bestand

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Heilbrunn-Engelsfeld / Quartiersplatz“, 1. Änderung ist Teil des seit dem 26.01.2017 rechtskräftigen Bebauungsplans „Heilbrunn-Engelsfeld“. Der Bebauungsplan setzt für den Bereich ein allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) fest. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Heilbrunn-Engelsfeld“ im Geltungsbereich der 1. Änderung durch die Maßgaben der 1. Änderung überplant. Im Falle der Ungültigkeit der 1. Änderung gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Heilbrunn-Engelsfeld“ vom 26.01.2017.

5. Städtebauliche Ziele

Das Plangebiet ist im Wesentlichen unbebaut. Es ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Angrenzende Bereiche bzw. die bereits errichteten Gebäude im Planbereich dienen dem Wohnen.

Mit den Festsetzungen soll folgendes ermöglicht werden:

- Die Umsetzung des preisgekrönten Entwurfs aus dem Wettbewerb.
- Eine dem benachbarten Wohnumfeld verträgliche Nutzungsstruktur.
- Die Sicherung der städtebaulichen Entwicklung durch entsprechende überbaubare Flächen und Höhenfestsetzungen.

Die Festsetzungen gelten bei einer künftigen Bebauung und Nutzungsänderungen.

6. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder-Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Das beschleunigte Verfahren kann gemäß § 13a (4) BauGB ebenso für Bebauungsplan-Änderungen angewendet werden. Diese Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung. Gemäß 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne UVP-Vorprüfung nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm festgesetzt wird. Abweichungen vom Flächennutzungsplan (FNP) sind im Verfahren nach § 13a BauGB lediglich zu berichtigen.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor:

- Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung / Änderung im Sinne des § 13a BauGB.
- Zulässige überbaubare Grundfläche liegt unter dem Schwellenwert von 20 000 qm.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB (keine FFH- oder Vogelschutzgebiete betroffen).
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.
- Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten wären, bestehen nicht.

7. Umweltprüfung

7.1 Artenschutzrechtliche Prüfung

Das Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgt ohne Durchführung einer Umweltprüfung. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bewertung und die Erstellung eines Umweltberichtes einschl. Grünordnungsplanung sind im Verfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlich.

Das Gebiet ist teilweise überbaut. Es ist daher davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Belange eher in geringem Umfang betroffen werden. Eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung wurde durchgeführt.

Die artenschutzrechtliche Prüfung des Büros Bioplan, Heidelberg vom Mai 2020 kommt zum Ergebnis:

Aufgrund der Habitatausstattung kann ein Vorkommen streng geschützter Arten aus folgenden Gruppen nicht per se ausgeschlossen werden:

Brutvögel

Im Untersuchungsgebiet zu erwarten sind hauptsächlich Arten der Siedlungsbereiche und Gehölzstrukturen, aber auch von Bodenbrütern wie der Haubenlerche, mit der besonders auf Bauflächen häufiger zu rechnen ist. Die Haubenlerche ist jedoch im TK 7017 nicht nachgewiesen. Ein Vorkommen ist daher unwahrscheinlich. Für den bisher gültigen Bebauungsplan wurden bereits entsprechende Maßnahmen zum Ausgleich der Gehölzfällungen durchgeführt, **daher sind keine weiteren Maßnahmen notwendig.**

Reptilien

Im Untersuchungsgebiet befinden sich geeignete Habitatstrukturen für Reptilien. Diese befinden sich im Bereich vorhandener Saumstrukturen, auf Ruderalflächen und Materialablagerungen. Um das Untersuchungsgebiet standen jedoch bereits Reptilienschutzzäune, die Reptilien innerhalb des Bebauungsplangebiets wurden bereits abgefangen. Daher ist trotz vorhandener Habitatstrukturen nicht mit Reptilien zu rechnen. Dennoch wurden 2020 mehrere Begehungen des Planungsgebietes durchgeführt. Es konnten keine Reptilien festgestellt werden. Für den bisher gültigen Bebauungsplan wurden bereits entsprechende Maßnahmen zum vorgezogenen Ausgleich durchgeführt, **daher sind keine weiteren Maßnahmen notwendig**.

Fledermäuse

Da Gehölzfällungen (Obstbäume) geplant sind, müssen Maßnahmen für die Artengruppe Fledermäuse durchgeführt werden. Für den bisher gültigen Bebauungsplan wurden bereits entsprechende Maßnahmen zum vorgezogenen Ausgleich der Gehölzfällungen durchgeführt, **daher sind keine weiteren Maßnahmen notwendig**.

7.2 Schall-Immissionsprognose

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung sollen u.a. auch die Auswirkungen der Neuplanung (Quartiersgarage) bezüglich der benachbarten Nutzungen (Wohnen) geprüft werden.

Die schalltechnische Untersuchung des Büro GN Bauphysik, Stuttgart, vom 17.04.2020 kommt zusammenfassend zum Ergebnis:

Die Immissionsrichtwerte werden an allen Immissionsorten im Tageszeitraum um mindestens 6 dB(A) unterschritten. Dies bedeutet, dass die Zusatzbelastung im Tageszeitraum nicht relevant zur Gesamtbelastung gemäß TA Lärm beiträgt. Im Nachtzeitraum werden die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten eingehalten. Zudem werden die Richtwerte an den Immissionsorten 10 1 bis 10 7, sowie am 10 9 im Nachtzeitraum um mindestens 6 dB(A) unterschritten. Somit trägt die Zusatzbelastung auch hier nicht relevant zur Gesamtbelastung bei.

Da die Unterschreitung der Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten 10 8 und 10 10 im Nachtzeitraum geringer als 6 dB ist, müsste in diesem Fall die Vorbelastung untersucht werden. Da sich aber die relevanten Immissionsorte nach vorliegendem Kenntnisstand nachts nicht im Einwirkungsbereich weiterer lärmrelevanter Anlagen befinden ist davon auszugehen, dass durch die Gesamtbelastung keine Richtwertüberschreitung gegeben ist. Rechnerisch steht für die Vorbelastung im ungünstigsten Fall ein „Lärmkontingent“ von nachts ca. 37 dB(A) zur Verfügung, wenn für die Gesamtbelastung eine nach TA-Lärm tolerierbare Überschreitung des Immissionsrichtwertes um 1 dB(A) berücksichtigt wird.



Darstellung der Immissionsorte

Es ergibt sich im Umfeld durch die zukünftige Verkehrserzeugung keine abwägungsrelevante Erhöhung der Lärmbelastung aufgrund von unzumutbaren Steigerungen der Lärmbelastung.

Passive Schallschutzmaßnahmen für die vorgesehene Neubebauung ergeben sich aus den weiterhin gültigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans.

8. Ver- und Entsorgung

Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung und die Ver- und Entsorgung des Plangebiets sind über die vorhandenen Straßen und Platzbereiche sowie die örtlichen Netze gesichert.

Konzept zur Niederschlags-/Abwasserbeseitigung

Eine Versickerung von Oberflächen- und Niederschlagswasser ist in den gering durchlässigen Bodenschichten nicht möglich. Die Beseitigung der Abwässer erfolgt im Trennsystem. Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Dachbegrünung erfolgt eine Rückhaltung und verzögerte Einleitung von Regenwasser.

Energetisches Konzept

Geltende Normen und Vorschriften werden sowohl bei der Errichtung der Gebäude, als auch bei der energetischen Versorgung berücksichtigt.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen (Änderungen zum bestehenden Bebauungsplan)

9.1 Art der baulichen Nutzung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Heilbrunn-Engelfeld“ sind alle allgemein zulässigen Nutzungen des im zeichnerischen Teil festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets WA gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig, außer Anlagen für sportliche Zwecke, die als unzulässig festgesetzt waren. Unzulässig waren bisher auch alle nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 (3), außer hinsichtlich ihrer Bettenkapazität eingeschränkte Beherbergungsbetriebe.

Im Zuge der 1. Änderung wird die Art der baulichen Nutzung dahingehend eingeschränkt, dass die ausnahmsweise Zulässigkeit für die Beherbergungsbetriebe entfällt, um keinen zusätzlichen Verkehr zu generieren und dadurch die Wohnruhe im Gebiet zu erhöhen.

Die bisher ausgeschlossenen Anlagen für sportliche Zwecke werden mit der 1. Änderung in Teilgebiet ⑤ ausnahmsweise zugelassen, um z.B. Fitness-Studios oder ähnliches zu ermöglichen. Ausnahmsweise zulässig (§ 4 Abs. 3 BauNVO) sind dort außerdem sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Jedoch wird deren Unterbringung auf das Untergeschoss und Erdgeschoss beschränkt; der Schwerpunkt der Nutzungen ist auf das Wohnen ausgerichtet.

Die übrigen in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgezählten Nutzungen sind weiterhin unzulässig.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Heilbrunn-Engelsfeld“ ist in die Teilgebiete ① - ⑥ gegliedert. Dadurch, dass im Geltungsbereich der 1. Änderung das Teilgebiet ⑤ und das Teilgebiet ⑥ zu einem neuen Teilgebiet ⑤ verschmelzen, entfällt Teilgebiet ⑥ ersatzlos. Die 1. Änderung ist in ihrem Geltungsbereich (Deckblatt) in die Teilgebiete ④, ④a und ⑤ gegliedert, weil auch die Teilgebiete ① - ③ außerhalb des Geltungsbereichs liegen und somit entfallen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die im zeichnerischen Teil in den Nutzungsschablonen bzw. gem. Planeinschrieb zulässige Gebäudehöhe (GH) und die Grundflächenzahl (GRZ). Bei der GRZ handelt es sich um Höchstwerte, die durch überbaubare Flächen begrenzt werden können.

Im Teilgebiet ⑤ ist die Erhöhung der GRZ 1 (Hauptnutzung) von ca. 0,6 auf 0,9 notwendig, da die Unterbringung der notwendigen Stellplätze an zentraler Stelle in einer Quartiersgarage ermöglicht werden soll. Diese Überschreitung kann z. T. dadurch ausgeglichen werden, dass zusätzliche Nutzungen auf den Garagengeschossen mit entsprechender Begrünung zulässig sind. Folglich dienen die Dächer der Gebäude und der Quartiersgarage gleichzeitig auch als zusätzliche Fläche für den Ausgleich der höheren zulässigen Überbaubarkeit. Generell bringt eine Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Quartiersgarage Vorteile im Lärmschutz gegenüber der Anordnung oberirdischer Stellplätze (Vermeidung von Störgeräuschen durch Türeenschlagen, Unterhaltungen, laufende Motoren und Anfahrgeräusche) und sichert eine höhere Freiflächenqualität im Quartier. Um daher sicherzugehen, dass der Gebäudekomplex mit Quartiersgarage im Teilgebiet ⑤ planungsrechtlich gesichert ist, ist die Festsetzung der GRZ 1 von 0,9 erforderlich.

Im allgemeinen Wohngebiet WA in den Teilgebieten ④ und ④a ist abweichend von § 19 (4) BauNVO eine Erhöhung der GRZ 2 auf 0,9 erforderlich, damit die vorgesehene Überschreitung der Baugrenzen mit Terrassen (einschl. Aufbauten) und die darunterliegende Tiefgarage möglich. Diese oben aufgeführten Gebäudeteile treten oberirdisch nicht wesentlich in Erscheinung (keine städtebaulich wirksame Verdichtung).

Auf die bisherige Festsetzung der Vollgeschosse, einer Geschossfläche (GF) bzw. Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet. Die max. mögliche bauliche Dichte regelt sich über die festgesetzten Höhen und Grundflächen.

Die textlichen Festsetzungen zu den bisher im zeichnerischen Teil festgesetzten Vollgeschossen entfallen, weil die 1. Änderung die Anzahl zulässiger Vollgeschosse nicht mehr festsetzt. Dies ist möglich, weil die festgesetzten Gebäudehöhen das Maß der baulichen Nutzung diesbezüglich ausreichend regeln.

Gemessen wird die Gebäudehöhe in der Mitte des Gebäudes am festgesetzten Bezugspunkt. Die entsprechende Bezugsseite sowie der Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhen ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen. Die Richtungsangabe des zeichnerischen Teils dient als Definition für die jeweilige städtebaulich erforderliche Bezugsseite.

Die Ermittlung der zulässigen Höhen (keine Maximalhöhen, sondern verbindlich einzuhaltende Gebäudehöhen) ergibt sich aus Ziffer 2 der planungsrechtlichen Festsetzungen. Diese kann, um eine geringfügige Flexibilität zu ermöglichen, um bis zu 1,50 m unterschritten werden.

Überschreitungen der tatsächlichen Gebäudehöhe sind auf max. 15% der Gesamtdachfläche mit technisch notwendigen Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, technische Anlagen, Klimageräten, Treppenaufgängen, Anlagen zur solaren Energiegewinnung etc.) bis max. 1,00 m zulässig. Im Teilgebiet ⑤ darf darüber hinaus die tatsächliche Gebäudehöhe auf einer Fläche von max. 25 m² der Gesamtdachfläche mit den oben genannten technisch notwendigen Dachaufbauten maximal 2,0 m überschritten werden. Diese Überschreitung wird zugelassen, um die technisch notwendigen Dachaufbauten einer gewerblichen Nutzung realisieren zu können.

Im Teilgebiet ⑤ entfällt das bisher zulässige Staffelgeschoss, d. h. hier reduzieren sich die Höhe und damit die Baumasse.

Um bei den einzelnen Gebäudeteilen (z.B. Reihemittelhaus, etc.) keine unbeabsichtigten Härten (Einzelbaugenehmigungen, Grundstücksteilungen etc.) entstehen zu lassen, wird als maßgebende Grundstücksfläche gem. § 19 (3) BauNVO zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche die gesamte im jeweiligen Teilgebiet (Gesamtheit der Flächen mit gleicher Ordnungsnummer) liegende Grundstücksfläche festgesetzt.

9.3 Nebenanlagen (Anpassung der bestehenden Regelung bzgl. Größe und Kinderspielplätzen)

Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der im zeichnerischen Teil dafür festgesetzten Flächen (NA, Ga, TG, Müll, etc.) bis zu einer Wandhöhe von 3,20 m (es zählt der senkrecht aufsteigende äußere Gebäudeteil) zulässig, nicht jedoch in Vorgärten. In den zum Quartiersplatz und zur Straße Engelfeld festgesetzten Flächen für Müll ist je Hauseingang eine Müllaufstellfläche von max. 5 m² zulässig. Andere Nebenanlagen (z.B. Fahrradabstellflächen etc.) sind hier nicht zulässig.

(Kinder-)Spielplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

9.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstücksflächen werden gem. Festsetzung im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen und Baulinien begrenzt.

Zusätzlich erfolgt im zeichnerischen Teil die Festsetzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Tiefgaragen und Terrassen soweit dies außerhalb der sonst festgesetzten überbaubaren Fläche notwendig wird.

Die zulässige Bauweise „offen“ oder „abweichend“ ist durch Einschrieb in der jeweiligen Nutzungsschablone mit den Nummern ④ bis ⑤ oder im entsprechenden Bereich im zeichnerischen Teil im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Änderung der Nutzungsschablone ④ von „offene Bauweise“ in ④a „abweichende

Bauweise“ und der Entfall der festgesetzten Hausform erfolgt mit dem Ziel der Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten (vorh. einseitige Grenzbebauung Flst.Nr. 10050 sowie vorh. Doppelhaus Flst.Nrn. 10051 und 10052).

Die offene Bauweise wird in den Teilgebieten festgesetzt, wo sie die geplante Siedlungsstruktur gem. § 22 BauNVO sichert.

④ a¹: abweichende Bauweise, einseitige Grenzbebauung zulässig zum östlich angrenzenden öffentlichen Weg, hier mit auf 0 reduzierter Tiefe der Abstandsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB. Die Festsetzung dient dazu, eine Grenzbebauung zu ermöglichen, sie ist jedoch nicht zwingend erforderlich.

④ a²: abweichende Bauweise, hier ist eine Gebäudelänge über 50 m zulässig, da die zu errichtenden Baukörper im EG zu einem entsprechend langen Gebäude verbunden werden. Ab dem ersten OG ist eine Zäsur vorgesehen, da aus städtebaulichen Gründen nicht der Eindruck einer geschlossenen Bebauung entstehen soll.

④ a³: abweichende Bauweise, einseitige Grenzbebauung zulässig für die Einhausung der Zufahrt der Tiefgarage mit max. 3,00 m Höhe über festgelegtem Gelände, hier mit auf 0 reduzierter Tiefe der Abstandsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB. Durch die vorgesehene Einhausung sollen Störungen für die Nachbarschaft vermindert werden. Um eine Toleranz im Rahmen von Verbauarbeiten zu ermöglichen, darf bei der einseitigen Grenzbebauung bis zu 50 cm zurückgesprungen werden.

Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen:

Die Baulinien werden festgesetzt, wo die Einhaltung einer Bauflucht aus städtebaulichen Gründen besonders wichtig ist, um eine Raum- oder Platzkante zu definieren. Baulinien gelten nur für oberirdische Gebäudeteile und können von oberirdischen Gebäudeteilen um 10 cm ausnahmsweise unter- und überschritten werden, um eine Toleranz im Rahmen der Bauarbeiten zu ermöglichen. Ebenso ist ein Vorspringen bei Baugrenzen um 10 cm ausnahmsweise zulässig. Diese geringfügige Überschreitung wird angesichts anderer nach dem Gesetz möglichen Überschreitungen gem. §5 (6) LBO für Vertretbar erachtet.

Des Weiteren können Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile und Vorbauten (i.S.v. § 5 (6) LBO) überschritten werden (z.B. durch Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Balkone, Erker etc.). Innerhalb der im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Flächen (Te) können Baugrenzen durch Terrassen, Terrassentrennwänden, Anbauten und Nebenanlagen (z.B. für die Unterbringung von Terrassenmöbeln oder ähnlichem) mit einer Höhe bis zu 2,50 m über der Terrassen-Oberfläche überschritten werden. Innerhalb der Flächen für Terrassen sind auch Terrassenüberdachungen zulässig, die für eine ausreichende Stehhöhe und einer für den Niederschlagswasserabfluss erforderlichen Neigung in ihrer Gesamtkonstruktion bis 3,50 m über der Terrassen-Oberfläche zulässig sind. Auch Terrassenüberdachungen müssen die Abstandsflächen gem. § 5 LBO einhalten.

9.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports):

Bleibt bis auf den redaktionellen Entfall von Bezugnahmen zu Festsetzungen im zeichnerischen Teil, die im Geltungsbereich der 1. Änderung nicht vorkommen, unverändert.

9.6 Pflanzgebote/ Grünordnung

Alle sich auf den umweltrechtlichen Ausgleich beziehenden Festsetzungen oder Festsetzungen mit Bezug zu Flächen außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung entfallen, insofern sie für die 1. Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB nicht relevant sind.

Durch die konkreten Pflanzgebote soll das gestalterische Ergebnis um den Quartiersplatz aus dem Wettbewerb gesichert werden. Hier sind u.a. je Eingang ein Großstrauch

oder Baum verpflichtend herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Für das Teilgebiet ⑤ werden Begrünungen über einen gesonderten städtebaulichen Vertrag und einen entsprechenden Freiflächengestaltungsplan (Anlage zum Vertrag) gesichert.

Im Sinne § 9 (1 LBO) müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Zur Sicherung der angestrebten Gebietsdurchgrünung werden mit der 1. Änderung Pflanzgebote und Pflanzbindungen ergänzt, sodass grundstücksbezogene Pflanzgebote realisiert werden müssen und im Zuge der Gebieterschließung schon erfolgte Anpflanzungen in ihrem Fortbestand gesichert werden.

Können die Einzelpflanzgebote nicht wie festgesetzt umgesetzt werden, sind im Zuge der Baugenehmigung als Ausgleich für jeden wegfallenden hochstämmigen Laubbaum 60 m² extensive Dachbegrünung nachzuweisen. Dies dient der Gewährleistung des im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichs der Eingriffe (siehe Umweltbericht vom 14.04.2016).

Generell gilt, dass alle Pflanzungen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten sind. Abgänge sind zu ersetzen. Beschädigte Bäume sind durch standortgerechte, einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe, 3 x verpflanzt mit Ballen, zu ersetzen.

10. Örtliche Bauvorschriften

Die 1. Änderung erweitert die Vorschrift zur Dachbegrünung auch auf die hier zulässigen flach geneigten Dächer bis 7° als Beitrag zu einem günstigen Mikroklima im Quartier, der Möglichkeit der Regenwasser-Retention und als Beitrag zur Luftreinheit und als Lebensraum für Insekten.

Die Bauvorschriften zu Dachgauben entfallen, weil diese nur im geschützten Bestand weiterhin zulässig sind (Bestandsbauten Engfeld 1, 3 und 5).

Der Nachweis der gemäß LBO erforderlichen Stellplätze muss nicht auf dem Grundstück der jeweiligen Wohneinheit erfolgen, sondern kann zugunsten der baugestalterischen Qualität des Gebiets in der Quartiersgarage erfolgen. Dies wirkt sich auch positiv auf die Freiflächen im Gebiet aus. Redaktionell entfällt die Regelung zu Stellplätzen außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung.

Im öffentlichen Straßenraum ist das realisierbare Parkierungsangebot aufgrund der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich begrenzt. Erfahrungsgemäß geht der tatsächlich zu erwartende Bedarf an privaten Stellplätzen über den nach Landesbauordnung (LBO) zu führenden Nachweis von 1 Stellplatz je Wohneinheit hinaus. Dies ist dem ländlichen Umfeld des Geltungsbereichs geschuldet. Negative Erfahrungen aus anderen Bereichen der Ortslage belegen, dass eine zunehmende Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum erfolgt, wenn nicht ausreichend Stellplätze auf den privaten Grundstücken ausgewiesen werden können. Eine solche Verlagerung kann aufgrund der Anzahl parkender Kfz die Verkehrssicherheit für querende Passanten – insbesondere Kinder – verringern und führt auch zu negativen Auswirkungen auf das städtebaulich-gestalterische Erscheinungsbild der Straßenräume.

Insofern ist es nach Auffassung der Gemeinde dringend ratsam, bei Neubaugebieten den zu erbringenden Stellplatznachweis höher festzusetzen. So sind je Wohneinheit mind. 1,5 Stellplätze nachzuweisen, was im vorliegenden Fall auch mit Blick auf die geplanten Grundstückszuschnitte umsetzbar ist.

Da die Realisierung von Mehrfamilienhäusern mit Tief-/Quartiersgaragen geplant ist, ist in diesem Bereich mind. 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

Bei der Zulässigkeit von Einfriedigungen mit Hecken wurde ergänzt, dass dies mit einheimischen Gehölzarten gemäß Artenverwendungsliste geschehen soll.

Bei der Gestaltung der unbebauten Flächen entfällt, dass für die privaten gärtnerischen

Anlagen die in der Tabelle 3 aufgeführten Arten zu verwenden sind. Da bei privaten gärtnerischen Anlagen auch Arten verwendet werden dürfen, die nicht in Tabelle 3 aufgeführt werden.

Um eine städtebaulich erforderliche Grünordnung sicherzustellen, ist im Bauantragsverfahren der Baugenehmigungsbehörde gleichzeitig ein „Freianlagengestaltungsplan“ (M 1:200) vorzulegen, der die Einhaltung von Pflanzgeboten und Bestimmungen aus dem „Freianlagengestaltungsplan“ zum städtebaulichen Vertrag für den privaten Bereich darstellt und nachweist.

11. Kosten und Auswirkungen der Planung

Sofern erforderlich erfolgen Regelungen zu Kosten und Durchführung des Vorhaben in einem städtebaulichen Vertrag der zwischen Vorhabenträger und Gemeinde vor Satzungsbeschluss gefasst werden muss. Im städtebaulichen Vertrag erfolgen u.a. auch Regelungen zur Grünordnung um die gestalterische Qualität des Wettbewerbsergebnisses zu sichern.

Pfinztal, den

.....

Nicola Bodner
Bürgermeisterin