






1	2	3	4	5	6
WA	WA	WA	WA	WA	WA
GRZ 0,4	GRZ 0,5	GRZ 0,4	GRZ 0,4	GRZ 0,4	GRZ 0,4
SD: TH 7,0 bis 9,5 m PD: TH 8,0 bis 10,0 m FH max. 14,5 m	SD: TH max. 6,5 m PD: TH max. 7,0 m FH max. 11,5 m	SD: TH max. 6,5 m PD: TH max. 7,0 m FH max. 11,5 m	SD: TH max. 6,5 m PD: TH max. 7,0 m FH max. 11,5 m	SD: TH max. 6,5 m PD: TH max. 7,0 m FH max. 11,5 m	SD: TH max. 5,5 m PD: TH max. 6,0 m FH max. 10,5 m
○ -	○ 	○ 	○ 	○ 	○ 
-	max. Zahl WE / Wohngebäude siehe textliche Festsetzungen	max. Zahl WE / Wohngebäude siehe textliche Festsetzungen	-	max. Zahl WE / Wohngebäude siehe textliche Festsetzungen	max. Zahl WE / Wohngebäude siehe textliche Festsetzungen



STADT WIESLOCH

erstellt von: Br

Projekt: Häuseläcker

Plantyp: Nutzungsschablone

M: 1:250

0m 3m 6m 9m 12m 15m



Datum: 30.04.2010

Legende:

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB,
§§ 1 bis 11 der BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

 Allgemeine Wohngebiete-Fläche

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB,
§ 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl

SD Satteldach

PD Pultdach

TH Traufhöhe maximal

FH Firsthöhe maximal

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB,
§§ 22 und 23 der BauNVO)

 Baugrenze

 Offene Bauweise

 nur Einzelhäuser zulässig

 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

 nur Hausgruppen zulässig

6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.1 BauGB)


 Straßenverkehrsfläche

 Verkehrsfl. bes. Zweckbestimmung

VB Verkehrsberuhigter Bereich

F+R Fuß- und Radweg

A Anliegerweg

 Ein- u. Ausfahrtbereich

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die

Abfallentsorgung und Abwasserbesei-
tigung sowie für Ablagerungen

(§ 5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.12, 14
und Abs.6 BauGB)

 Elektrizität

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(§ 5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4,

§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)

 Unterirdische Hauptwasserleitung

9. Grünflächen

(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4,

§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

 Öffentliche Grünfläche
V Verkehrsgrün



Private Grünfläche



Sonstige Grünfläche

10. Wasserflächen und Flächen für die

Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz
und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4,

§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)



Wasserfläche



Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasser-
schutz und die Regelungen des Wasserabflusses:
Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4,

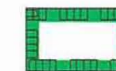
§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)



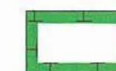
Anpflanzung von Bäumen



Erhaltung von Bäumen



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr. 25a und Abs.6 BauGB)



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 und Abs.6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des
Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B.
von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes
der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
(z.B. § 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)



Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze,
Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

St 1 Flächen für Stellplätze u. überdachte Stellplätze

St 2 Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze
u. Garagen

St 3 Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze,
Garagen und Nebenanlagen



Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder
für Vorkehrungen zum Schutz vor
schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne
des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.
Zweckbestimmung: Anforderungen an Aussen-
bauteile (L III: Lärmpegelbereich III nach DIN 4109)
(§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Linien ohne begrenzenden Charakter



Linie Firststrichung



STADT WIESLOCH

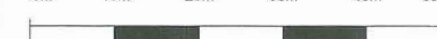
erstellt von: Br

Projekt: Häuseläcker

Plantyp: Legende

M: 1:900

0m 10m 20m 30m 40m 50m



Datum: 28.04.2010



Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen und örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), ber. 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Richtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz (Artikelgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.08.2001 (BGBl. I, S. 1950)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO vorgesehenen Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig; die in § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der Grundflächenzahl i.V.m. der Höhe baulicher Anlagen (maximale Traufhöhe TH und maximale Firsthöhe FH) festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl § 19 BauNVO

Die festgesetzten Grundflächenzahlen dürfen für die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 genannten Anlagen um höchstens 25 vom Hundert überschritten werden.

Stellplätze mit versickerungsfähigem Material sowie begrünte Dächer auf Garagen und überdachten Stellplätzen werden nur zur Hälfte auf die Grundflächenzahl angerechnet.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO

Im Bebauungsplan sind die maximalen Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) nach Planeintrag differenziert festgesetzt. Höhenbezugspunkt für die TH/FH ist die Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche in Grundstücksmitte.

Als Traufhöhe ist entsprechend den Regelungen der LBO die Schnittkante zwischen aufsteigender Wand und der Dachhaut definiert. Bei Gebäuden mit Pultdächern wird die maximale Traufhöhe an der niedrigeren Gebäudeseite gemessen; der Schnittpunkt der höheren aufsteigenden Wand mit der Dachhaut darf die festgesetzte maximale Firsthöhe nicht überschreiten.

- 3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO**
Die Bauweise ist durch Planeintrag als offene Bauweise festgesetzt. In der Planzeichnung sind überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, in denen nur Einzel-, nur Einzel- und Doppelhäuser sowie nur Hausgruppen als Reihenhausbauung zulässig sind.
- 4. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO**
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.
- 5. Stellung baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
Für die Stellung der Hauptgebäude ist die Firstrichtung in der Planzeichnung zwingend festgesetzt. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Bei Gebäuden mit Pultdächern entspricht die festgesetzte Firstrichtung der Richtung der Traufen.
- 6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBO darstellen und mehr als 20 m³ Bruttorauminhalt aufweisen, Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und/oder der dafür ausgewiesenen Flächen entsprechend der im Plan eingetragenen Zweckbestimmung zulässig. Es gelten folgende ergänzende Festsetzungen:
- 6.1** Zulässig sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder der dafür festgesetzten Flächen
- Stellplätze in den vorderen Abstandsflächen auf höchstens der halben Grundstücksbreite sowie
 - Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen in den seitlichen Abstandsflächen.
- 6.2** Auf Baugrundstücken mit Hausgruppen, die über Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "A" erschlossen werden, sind Stellplätze und überdachte Stellplätze nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die örtlichen Bauvorschriften II. 1.4.1 sind zu beachten.
- 6.3** Anlagen zum Sammeln und zur Verwendung von Niederschlagswasser (Zisternen) sind auf dem Grundstück zulässig.
- 7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**
In den Bereichen der Nutzungsschablonen 2, 3, 5 und 6 sind höchstens folgende Wohnungszahlen je Gebäude zulässig:
- 7.1** bei Einzelhausbebauung zwei Wohnungen
7.2 bei Doppelhausbebauung zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte
7.3 in Hausgruppen eine Wohnung je Mittelreihenhaus und zwei Wohnungen bei Endhäusern.
- 8. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
Die Verkehrsflächen sind durch integrierte Stellplätze und Baumpflanzungen zu gestalten.

Als "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" sind festgesetzt:
"F+ R" Fuß- und Radweg
"A" Anliegerweg
"VB" Verkehrsberuhigter Bereich
- 9. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**

Entsprechend den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes wird das anfallende Niederschlagswasser der im Südwesten des Baugebietes festgesetzten Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser zugeführt und dort zurückgehalten, versickert oder verdunstet.

Das unbelastete Niederschlagswasser darf nur über Sickermulden mit einer mindestens 30 cm belebten (z.B. mit Rasen begrünt) Bodenschicht versickert werden.

Die Ableitung erfolgt gedrosselt über das außerhalb des Geltungsbereichs gelegene Fl.St.Nr. 14590 zu einem südlich des Plangebiets verlaufenden Kanal.

10. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

10.1 Öffentliche Grünflächen

Im Bebauungsplan sind öffentliche Grünflächen mit folgender Zweckbestimmung festgesetzt:

- "Kinderspielplatz 1 und 2"
- Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser "Rückhaltemulde"
- "Renaturierung Leimengraben"

Kinderspielplatz 2 ist mit einem Erdwall einzufassen; der Wall ist zu begrünen. Innerhalb der Kinderspielplätze 1 und 2 sind bauliche Anlagen zulässig, die der Spielplatznutzung dienen (Spielhütten etc.).

10.1 Private Grünflächen

Im Bebauungsplan sind private Grünflächen mit folgender Zweckbestimmung festgesetzt:
"Garten"

11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

11.1 Minimierung der Versiegelung

Die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit wasserdurchlässigem Belag wie Rasenpflaster mit großen Fugen (Fugenbreite mind. 2 cm), Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Feinschotter auszuführen. Zufahrten können auch als Fahrstreifen in einer Breite bis zu 0,60 m ausgepflastert oder ausgelegt werden.

Fuß- und Radwege sowie die Anliegerwege sind mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen.

11.2 Renaturierung Leimengraben

Im in der Planzeichnung festgesetzten Bereich ist der verdolte Leimengraben offen zu legen und zu renaturieren.

11.3 Bodenschutz

Wegen der vorhandenen Schwermetallbelastungen ist der Oberboden zu belassen und im Bereich der Hausgärten und Kinderspielplätze mindestens 0,6 m mit unbelastetem Material zu überdecken.

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

11.4 Lagerung von Heizöl

Die unterirdische Lagerung von Heizöl ist verboten.

12. Beschränkung der Verwendung luftverunreinigender Stoffe § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

Bei Verwendung von Brennstoffen in Feuerungsanlagen dürfen Kohle, Öl, Holz und Abfälle nicht verwendet werden. Gas darf nur in Anlagen verwendet werden, die den Anforderungen des Umweltzeichens (RAL) genügen.

Ausnahmsweise kann die Verwendung von Heizöl EL sowie anderer Brennstoffe zugelassen werden, wenn ein Brennwertkessel eingebaut wird. Die Verwendung von Holz in offenen Kaminen und Kaminöfen kann zugelassen werden, wenn die Raumheizung unabhängig davon erfolgt und die Verwendung auch unter Berücksichtigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Das Verbrennungsverbot gilt nicht für Notstromanlagen, die mit Dieselöl betrieben werden.

13. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Im Geltungsbereich sind an den mit „L III“ gekennzeichneten Fassaden der Wohngebäude aufgrund der Geräuschbelastungen durch den Straßenverkehr bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Dabei dürfen Innengeräuschpegel von 30 dB (A) nachts in Schlafräumen und 40 dB (A) tags in Wohn- und sonstigen Räumen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, nicht überschritten werden.

Sofern diese Pegel nicht durch eine geeignete Grundrissgestaltung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile zu verwenden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Bauherrn/Antragsteller als Bestandteil der Bauvorlagen der auf den Einzelfall abgestimmte Nachweis der Erfüllung der konkreten erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen. Grundlage hierfür bildet die schalltechnische Untersuchung des Büros Dr. Bender + Stahl, Ludwigsburg vom November 1999 (A3217).

14. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Von den in den zeichnerischen Festsetzungen dargestellten Baumstandorten kann aus technischen Gründen (Leitungsführung, Grundstückszufahrt o.ä.) abgewichen werden.

14.1 Anpflanzungen auf den Baugrundstücken

Auf dem Baugrundstück ist je 300 m² Grundstücksfläche vom Grundstückseigentümer ein standortgerechter einheimischer Obst- oder Laubbaum nach folgender Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu erhaltende Bäume nach I.16 werden angerechnet.

Großkronige Bäume:

Obstgehölze Hochstamm	Apfel
(lokaltypische Sorten)	Birne
	Pflaume
	Walnuss

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata

Kleinkronige Bäume:

Feldahorn	Acer campestre
Weißdorn	Crataegus monogyna

14.2 Kinderspielplatz

Im Bereich der Kinderspielplätze sind giftige, gifthaltige und stachelige Pflanzen unzulässig. Es sind Baumpflanzungen mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen und Sträuchern durchzuführen. Die Bepflanzung ist so auszuführen, dass keine unübersichtliche Geländegestaltung entsteht.

14.3 Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser "Rückhaltemulde"

Die öffentlichen Grünfläche "Rückhaltemulde" ist als Wiesenfläche zu gestalten. Die Randbereiche des muldenförmigen periodisch überstauten Bereiches sind punktuell mit Strauchweiden und Schilf zu bepflanzen.

14.4 Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Pfg 1

Die entlang der Hauptstraße festgesetzte Fläche für Anpflanzungen dient der Eingrünung von Stellplätzen und ist mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Pfg 2

Die festgesetzte Fläche ist als Frei- und Spielfläche zu gestalten und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Giftige, gifthaltige und stachelige Pflanzen sind unzulässig.

15. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes vorzunehmenden Anpflanzungen und die zeichnerisch festgesetzte Pflanzbindungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleiche Arten zu ersetzen.

16. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Vom Grundstückseigentümer sind auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen bis zu einer horizontalen Tiefe von 2 m für die Herstellung des Straßenkörpers notwendige Abgrabungen, Aufschüttungen oder Stützmauern unentgeltlich zu dulden.

II. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 19.12.2000 (GBl. S. 760)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1 Fassadengestaltung

1.2 Dachgestaltung

Die Dächer der Wohngebäude sind als Sattel-, Pult- oder versetzte Pultdächer auszuführen und mit rot- bis brauntonigen Dachsteinen oder -ziegeln einzudecken oder als begrünte Dächer auszuführen. Im Falle eines Einbaus von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie können auch anthrazitfarbene Dachsteine oder -ziegel verwendet werden.

Die Dachgestaltung ist bei Doppel- und Reihenhäusern aufeinander abzustimmen. Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen darf als Material bei der Dacheindeckung kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei etc.) verwendet werden; dies gilt auch für Regenrinnen und Regenfallrohre.

Dächer von Garagen sind zu begrünen.

Die Dachneigung beträgt 28° - 38° bei Satteldächern, bei versetzten Pultdächern 15° - 38° und bei Pultdächern 5° - 15°.

Bei Satteldächern und versetzten Pultdächern sind beide geneigte Dachflächen mit gleicher Dachneigung auszuführen. Andere Dachformen und -neigungen (Tonnendächer, Tonnensegmentdächer u.a.) können ausnahmsweise zugelassen werden.

1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind als giebelständige Gauben und als Schleppgauben ab einer Dachneigung von 35° bei Gebäuden mit Satteldächern zulässig. Gauben auf der jeweiligen Seite müssen gleich sein. Die Gesamtbreite aller Gauben darf die Hälfte der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten.

Folgende Mindestabstände sind einzuhalten:

- Abstand zur Traufe mindestens 0,6 m
- Abstand zum First mindestens 0,5 m
- Abstand vom Ortgang mindestens 2,0 m

1.4 Überdachte Stellplätze (Carports)

Überdachte Stellplätze sind in Ständerbauweise aus Holz oder Stahl mit begrünten Flachdächern zu errichten. Zwei Seiten des überdachten Stellplatzes können mit Wandelementen aus Holz, Lochblech oder Gitterelementen geschlossen werden, wobei diese von der Bodenplatte bzw. der Unterkante Dachkonstruktion mindestens 30 cm Abstand aufweisen müssen.

1.4.1 Überdachte Stellplätze im Bereich der mit "St 1" festgesetzten Flächen

Die dort zulässigen überdachten Stellplätze sind in Höhe und Gestaltung einheitlich auszuführen.

2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung als Schild an der Fassade mit einer Fläche von höchstens 0,5 m² je Gebäude zulässig. Selbstleuchtende und beleuchtete Werbeanlagen sowie solche mit wechselndem bewegten Licht sind unzulässig.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke und deren Einfriedigungen
§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu mindestens 50 % unbefestigt zu belassen und als Vegetationsfläche anzulegen. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

3.2. Einfriedigungen

Straßenseitige und seitliche Einfriedigungen der Vorgärten sind als offene Einfriedigungen z.B. als Hecken, Zäune oder Zäune mit Heckenhinterpflanzungen bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Bei straßenseitig angeordneten ebenerdigen Terrassen oder Freisitzen kann ausnahmsweise ein Sichtschutz mit einer Höhe von höchstens 2 m zugelassen werden.

Entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind offene Einfriedigungen (z.B. als Hecken, Zäune) oder ein Sichtschutz bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Nicht zulässig sind Mauern, Wandscheiben und die Verwendung von Stacheldraht.

4. Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO
Niederspannungsfreileitungen sind zu verkabeln.

5. Zahl der Stellplätze § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

Es sind je Wohnung erforderlich und nachzuweisen:

bei einer Wohnfläche von mehr als 50 m ²	1,5 Stellplätze
bei einer Wohnfläche von mehr als 100 m ²	2,0 Stellplätze

III. Hinweise

1. Aufschüttungen und Abgrabungen

Die bei der Bebauung der Grundstücke eventuell erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, dass die vorhandenen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der angrenzenden Grundstücke sind zu beachten.

2. Vermessungs- und Grenzzeichen

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und soweit erforderlich unter den notwendigen Schutzvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Beginn beim Vermessungsamt zu beantragen (§ 2 Vermessungsgesetz).

3. Wasserrechtsverfahren

Für die Renaturierung des Leimengrabens ist ein Wasserrechtsverfahren notwendig.

4. Schwermetallbelastung des Bodens

Für das Gebiet wurde eine orientierende Untersuchung hinsichtlich Stratigrafie und Schwermetallbelastung durchgeführt (Dr. Ludwig Hildebrandt, Orientierende Untersuchung zur Schwermetallbelastung und dem geologischen Schichtenaufbau im geplanten Neubaugebiet Wiesloch-Häuseläcker + Flst.Nr. 3871 – 3909, Wiesloch, Dezember 1998). Oberböden und der liegende Keuper sind mäßig (Z1.2/2) belastet, die flächenhaft vorkommenden Kiese sowie Lößlehme und Löss sind so gut wie unbelastet.

5. Bodenschutz

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen.

6. Straßenbeleuchtung

Auf Baugrundstücken, die an die festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung angrenzen, sollen Lampen zur Beleuchtung der Verkehrsflächen auf der Grundstücksgrenze aufgestellt werden. Auf § 126 BauGB wird hingewiesen.

Wiesloch, den 20.03.2002

Speyer, den 20.03.2002

Ketterer
Fachbereichsleiter

NACHTRIEB & WEIGEL
Städtebau . Umweltplanung

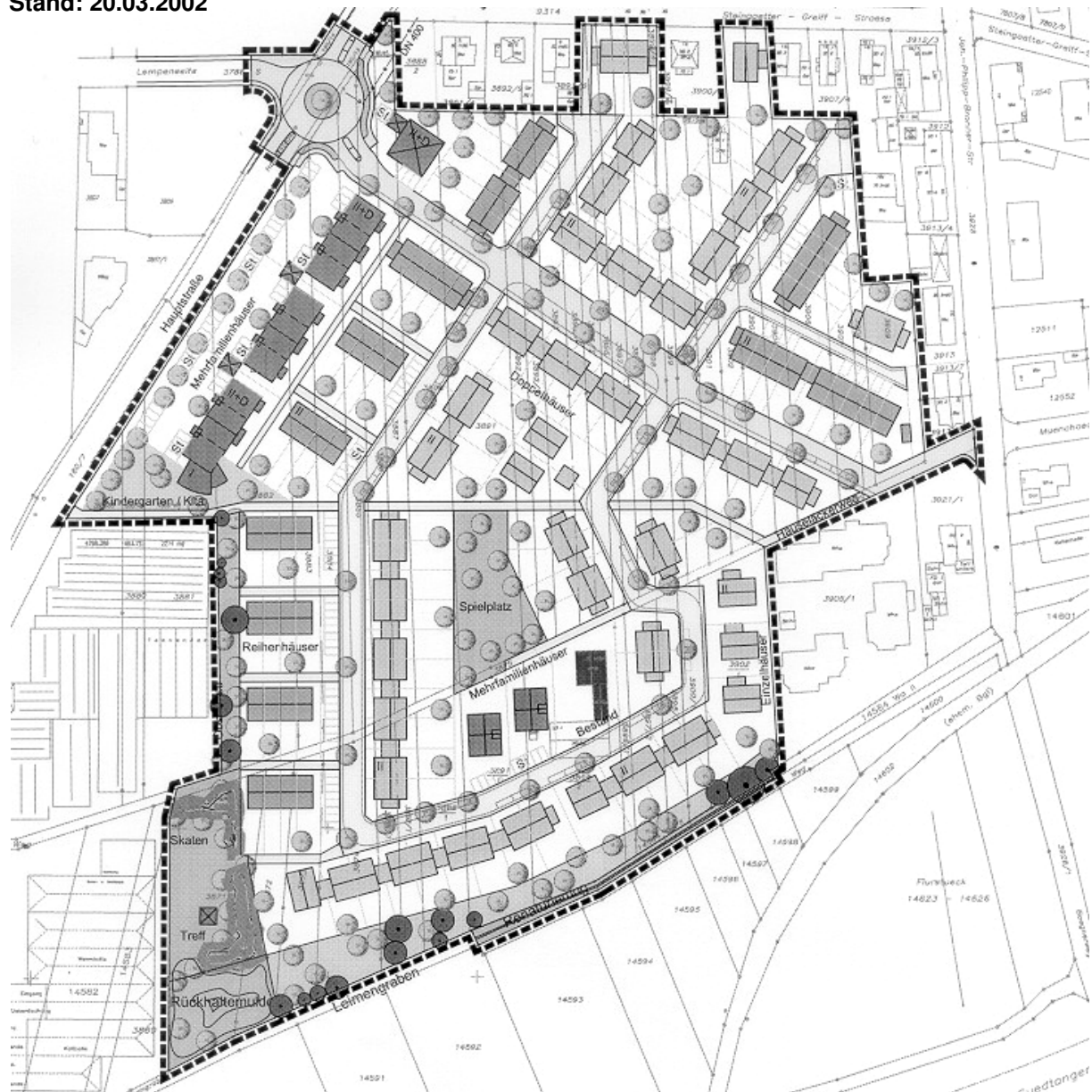
GROSSE KREISSTADT WIESLOCH

BEBAUUNGSPLAN MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN "HÄUSELÄCKER"

BEGRÜNDUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Stand: 20.03.2002



Planung:

NACHTRIEB & WEIGEL

Bahnhofstraße 44 67346 Speyer
Obere Gasse 19 72108 Rottenburg am Neckar

Städtebau . Umweltplanung
Telefon 06232/67760 Telefax 677667
Telefon/Telefax 07472/26452

WÜSTENROT HAUS- UND STÄDTEBAU GMBH

Hohenzollernstr. 12-14
71630 Ludwigsburg

Telefon 07141/149-0
Telefax 07141/149-160

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Nachfrage nach Wohnungsbauflächen wird in Wiesloch aufgrund der demographischen und auch der gewerblichen Entwicklung weiter hoch bleiben. Die zur Verfügung stehenden Wohnungsbauflächen in der Kernstadt sind praktisch aufgebraucht.

Entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellung soll mit dem Gebiet "Häuseläcker" zwischen der Steingötter-Greifff-Straße im Norden, der Johann-Philipp-Bronner-Straße im Osten, der Hauptstraße im Westen und der Südrandstraße im Süden eine nahe dem Zentrum und unmittelbar bei der Maria-Sibylla-Merian-Grundschule und dem Kindergarten "Morgentau" gelegene Fläche erschlossen und die bestehenden Wohngebiete in Richtung Südtangente ergänzt werden.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat der Gemeinderat der Stadt Wiesloch am 22.04.1998 beschlossen, für den Bereich "Häuseläcker" einen Bebauungsplan aufzustellen.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das gesamte Plangebiet als Wohnungsbaufäche dar. Dem Landschaftsplan sind keine Darstellungen zu entnehmen, die dem Bebauungsplan entgegenstehen.

3. Beschreibung des Planbereiches

Das geplante Baugebiet "Häuseläcker" liegt am südwestlichen Ortsrand von Wiesloch, schließt im Norden und Osten an bereits vorhandene Wohngebiete an und wird im Süden vom Leimengraben begrenzt. Es hat eine Größe von ca. 6,1 ha.

Etwa 100 m südlich des Leimengrabens befindet sich die L 594, die Südtangente. Jenseits der Südtangente schließt der Außenbereich an; dort befinden sich neben dem Winzerkeller und einem Weingut auch ein Reiterhof, ein Wohngebäude sowie Vereinseinrichtungen.

Im Westen wird das Plangebiet von der Hauptstraße begrenzt. Jenseits der Hauptstraße befinden sich neben Wohnnutzungen noch auf untergeordneten Flächen gewerbliche Nutzungen (Steinmetz) und der Friedhof. In der südwestlichen Ecke grenzt das Plangebiet an eine Gärtnerei und an einen Gartenmarkt.

In der südöstlichen Ecke am Häuseläckerweg befindet sich eine Wohnbebauung aus Mehrfamilienhäusern, die mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan planungsrechtlich abgesichert ist.

Die Flächen im Geltungsbereich werden größtenteils als Wiesen und Grünland (Pferdekoppeln) genutzt. Etwa in Gebietsmitte befindet sich ein zusammenhängender Streuobstbestand. Am Häuseläckerweg stehen Wohn- und Wirtschaftsgebäude eines landwirtschaftlichen Betriebes. Dort findet noch Pensionspferdehaltung statt.

Das künftige Plangebiet liegt in attraktiver Lage zur Innenstadt. Über Fußwege ist das Rathaus in 10 Gehminuten zu erreichen; wichtige Versorgungseinrichtungen im Bereich der Hauptstraße liegen noch näher. Ähnliches gilt für wichtige kulturelle Einrichtungen wie Kino, Kleinkunst, Veranstaltungszentrum und auch für die Gastronomie. Kindergarten und Grundschule mit Turnhalle liegen etwa 150 m entfernt. Weitere wichtige Freizeiteinrichtungen wie Freibad, Tennisplätze usw. liegen südwestlich in kurzer Entfernung in den "Talwiesen".

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich überwiegend in Privatbesitz. Entlang des Leimengrabens sind Biotope nach § 24a des Naturschutzgesetzes Baden-Württemberg nachgewiesen.

Die Nachbarschaft zu Gärtnerei und Gartenmarkt ist mit Immissionen belastet, die aber für die Wohnnutzung des Gebietes unerheblich sind.

5. Rahmenbedingungen und Gutachten

Zur Ermittlung und Beurteilung der Lärmeinwirkungen der angrenzenden Verkehrswege sowie der gewerblichen Nutzungen wurde eine **schalltechnische Untersuchung**¹ erarbeitet, die Aussagen zur Dimensionierung passiver Lärmschutzmaßnahmen (Beschaffenheit von Gebäudeteilen nach DIN 4109) macht. Die Ergebnisse sind in Kap. 6.2 zusammengefasst.

Mit den landespflegerischen Untersuchungen soll das erforderliche Abwägungsmaterial i.S.d. § 1a BauGB bereitgestellt werden. Das "Landschaftsplanerische Gutachten" zum Bebauungsplan "Häuseläcker" stellt die natürlichen Voraussetzungen dar und erarbeitet Festsetzungsvorschläge für den Bebauungsplan. Die Ergebnisse sind insbesondere in Kap. 6.1 sowie in Kap. 7.2 bis 7.5 dargestellt.

Gleichzeitig mit dem Bebauungsplan wurde die **Erschließungs- und Straßenplanung**² erarbeitet. Die Umlegung der Baugrundstücke erfolgt in einem freiwilligen Verfahren, das von der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH betreut wird.

Wegen der in der hiesigen Region weit verbreiteten geogenen und bergbaulichen Schwermetallbelastungen wurde eine orientierende Untersuchung³ der Belastung des Plangebietes und die Klärung des geologischen Schichtenaufbaus in Auftrag gegeben.

6. Auswirkungen auf Mensch und Natur (Umweltbericht)

6.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Häuseläcker" wurde vor dem 14.03.1999 gefasst. Damit ist nach den Übergangsbestimmungen des "Artikelgesetzes" vom 27.07.2001 eine **Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich**; es ist das zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses geltende Planungsrecht anzuwenden.

Vorbeugend wurde nach § 3c Abs.1 des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Prüfung der UVP-Pflicht vorgenommen.

Der Bebauungsplan ist als sonstiges Städtebauprojekt nach Ziffer 18, Punkt 7 der Anlage 1 zu § 3 c Abs. 1 UVPG einzuordnen. Die für eine UVP-Pflicht erforderliche Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO von 100.000 m² wird nicht erreicht, der Geltungsbereich beträgt lediglich 60.000 m². Damit ist zu prüfen, ob das Projekt unter Ziffer 18, Punkt 7.2 der Anlage 1 zu § 3 c UVPG eine Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² aufweist. Wenn dies zutreffen würde, wäre eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3 c Abs. 1, Satz 1 UVPG durchzuführen.

Der Geltungsbereich umfasst derzeit ca. 60.400 m². Davon bleibt eine Wohnungsbaufäche von ca. 42.900 m²; die anderen Flächen entfallen auf Straßenverkehrsflächen, unversiegelte Wegeflächen sowie öffentliche und private Grünflächen. Nach § 19 Abs. 2 BauNVO ist die zulässige Grundfläche der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für das Baugebiet sind auf einer Fläche von 36.157 m² eine Grundflächenzahl von 0,4 und für eine Teilfläche von 6.773 m² eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Es ergibt sich nach § 19 Abs. 2 BauNVO eine zulässige Grundfläche von 17.835 m². Damit liegt die nach § 19 Abs. 2 BauNVO zulässige Grundfläche unterhalb der (für) die allgemeine Vorprüfung im Einzelfall erforderlichen Grenze von 20.000 m².

Im geänderten UVPG wird ausdrücklich Bezug auf die zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO oder die festgesetzte Größe der Grundfläche genommen. Damit sind bei der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles die Verkehrsflächen nicht in die Betrachtung einzubeziehen, da sie zwar eine bauliche Anlage i. S. der LBO darstellen, aber nicht Regelungsinhalte der LBO sind. Sie sind

¹ Bender + Stahl, Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan "Häuseläcker" Wiesloch (3217), Ludwigsburg, November 1999.

² Klinger und Partner, Ingenieurbüro für Bauwesen und Umwelttechnik GmbH, Ludwigsburg.

³ Dr. Ludwig H. Hildebrandt, Büro für Denkmalpflege und Umweltschutz, Orientierende Untersuchung zur Schwermetallbelastung und dem geologischen Schichtenaufbau im geplanten Neubaugebiet Wiesloch-Häuseläcker (Flst.Nr. 3871-3909), Wiesloch, Dezember 1998.

keine baulichen Anlagen im Regelungssinne der BauNVO. Somit werden die Straßenflächen nur dann erfasst, wenn sie den Verkehrsvorhaben unter Nr. 14 der Anlage 1 zu § 3 c UVPg entsprechen oder wenn mit dem Bebauungsplan planfeststellungspflichtige Bundesstraßen ausgewiesen werden.

6.2 Landespflegerischer Planungsbeitrag

Zum Bebauungsplan wird ein Landespflegerischer Planungsbeitrag erarbeitet, in dem die vorhandenen natürlichen Potentiale erfasst und bewertet werden. Danach werden die mit dem Bebauungsplan hervorgerufenen Eingriffe in die einzelnen Naturraumpotentiale ermittelt und in der Eingriffs–Ausgleichsbilanz gegenübergestellt.

Die Bestandsaufnahme im Gelände für den Landespflegerischen Begleitplan wurde 1998 und 1999 zu unterschiedlichen Zeitpunkten innerhalb der Vegetationsperioden durchgeführt. Daneben wurden die vorliegenden Unterlagen wie Luftbilder, Landschaftsplan, Biotopkartierung des Rhein-Neckar-Kreises sowie die Biotopvernetzungs-Konzeption ausgewertet.

Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme sind insbesondere:

- Im südlichen Teil des Fl.St.Nr. 3882 befindet sich eine Obstwiese mit Hoch- und Halbstämmen der Arten Apfel, Birne, Pflaume und Süßkirsche. Auffallend sind 3 große, alte Kirschbäume. Das Grundstück wird teilweise von der Gärtnerei mitbenutzt.
- Auf dem Fl.St. Nr.3883 befindet sich eine Obstwiese aus einer Reihe alter Hochstamm-Obstbäume (1 Walnuss und 12 Apfel- und Birnbäume). Daneben sind Sukzessionsflächen mit *Rosa canina*, *Prunum avium*, *Cornus sanguinea*, *Acer campestre*, *Sambucus nigra* und Brombeere festgestellt worden.
- Die Fl.St. 3884, 3885 und 3886 werden als Acker genutzt.
- Auf den Fl.St.Nr. 3887 und 3888 befindet sich eine Obstbaumwiese. Die Bäume sind ca. 70 Jahre alt (ca. 56 Hochstämme, vorwiegend Äpfel, aber auch Birnen, Süßkirschen, Walnuss; vermutlich handelt es sich um eine Musteranlage aus den 30er Jahren des vergangenen Jahrhunderts.

Der überwiegende Teil der Bäume ist abgängig, einige sind erhaltenswert. Weite Teile des Grundstücks waren zum Zeitpunkt der Begehung mit undurchdringlichen Hecken aus Brombeeren und Hundsrosen (*Rosa canina*) bedeckt.

- Die Fl.St.Nr. 3891, 3892/1, 3892/3, 3893, 3895/ und 3895/3 werden als Acker genutzt.
- Die Fl.St.Nr.. 3896, 3897, 3897/1 und 3898 sind im nördlichen Teil mit 2 mächtigen Birnbäumen (Kronendurchmesser über 10 m), 1 Apfelbaum und 1 Süßkirsche bestanden. Diese Bäume sind erhaltenswert.

Ansonsten ist das Grundstück verwildert und durch Sukzessionshecken aus Brombeeren und Hundsrosen (*Rosa canina*) sowie Sämlingen von Pflaume, Kirsche und Holunder bedeckt. Der südliche Teil wird als Pferdekoppel und Wiese genutzt.

- Die südlichen Teile der Fl.St.Nr. 3899, 3900, 3901 und 3902 werden ebenfalls als Pferdekoppeln und Wiese genutzt.
- Die nördlichen Teile der Fl.St.Nr. 3903 und 3904 sind mit 3 großen Wildbirnbäumen bewachsen. Die verwilderte Wiese ist teilweise mit im Zuge der Sukzession entstandenem Brombeergestrüpp bedeckt. Der südliche Teil wird als Pferdekoppel und Wiese genutzt.
- Die Fl.St.Nr. 3907, 3908, 3907/4 und 3909 werden im nördlichen Teil als Wohnhaus mit Garten und in den südlichen Teilen als Pferdekoppel und Wiese genutzt.
- Die Fl.St.Nr. 3871 und 3872 werden als Wiese und teilweise zur Pflanzenaufzucht durch die Gärtnerei genutzt.

- Ab den Fl.St.Nr. 3886/1, 3887/1 und 3888/1 befindet sich eine Obstbaumwiese aus 3 Reihen Obstbäumen (Hoch- und Halbstämme der Arten Apfel, Birne , Pflaume, Sauerkirsche; insgesamt ca. 25 Stück). Daneben befinden sich dort 2 große Walnussbäume sowie ein Sukzessionsgebüsch.
- Die Fl.St.Nr. 3891/1, 3896/1, 3897/2, 3898/1, 3900/1 und 3902/1 werden als Pferdekoppel bzw. Wiese genutzt. Auf dem Fl.St. 3895/2 befinden sich im nördlichen Teil die Wohn- und Wirtschaftsgebäude eines landwirtschaftlichen Betriebes sowie Hof- und Gartenflächen. Eine untergeordnete Teilfläche ist als Obstbaumwiese mit Halbstämmen genutzt.

6.2.1. Beschreibung des geplanten Vorhabens und seiner zu erwartenden Projektwirkung im Untersuchungsgebiet

Um die mittelbaren und unmittelbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch die Erschließung des Baugebietes abschätzen zu können, werden vor der eigentlichen Bestandsdarstellung die zu erwartenden Wirkungen aufgezeigt (Tab.1).

Nach der Bestandsdarstellung werden diese Wirkungen unter Berücksichtigung des Ist- Zustandes in ihrer Qualität und Quantität diskutiert.

Art der Projektwirkung	baubedingt	betriebsbedingt
Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen		
* Bodenbewegungen	X	
* Bauwerke	X	X
* Beanspruchung von Vegetationsfläche	X	X
* Nutzungsansprüche	X	X
* Versiegelung	X	X
Immissionen		
* Lärm	X	
* Abgase/ Stäube	X	X
Funktionale Veränderung des Natur- und Landschaftshaushaltes		
* Rodung von Vegetation	X	
* Beanspruchung von Vegetationsfläche	X	X
* Veränderung des Bodengefüges	X	
* Änderung des Wasserhaushaltes	X	X
* Änderung der Phänologie des Planungsraumes	X	
* kleinklimatische Veränderungen		X

Tabelle 1: Übersicht der zu erwartenden Projektwirkungen

6.2.2 Bestandserhebung und -bewertung

Die Bestandserhebung und -bewertung erfolgt für die voraussichtlich von der Planung betroffenen Landschaftspotentiale Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora/Fauna und Landschaftsbild/Erholung. Bewertet werden die Leistungsfähigkeit und die Empfindlichkeit gegenüber den mit der Bebauung verbundenen Beeinträchtigungen.

Geologie/Boden

Der Boden übernimmt Funktionen als Standort für Kulturpflanzen, für die natürliche Vegetation, als Lebensraum für Bodenorganismen und Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, als Filter und Puffer für Schadstoffe und nicht zuletzt als landschaftsgeschichtliche Urkunde. Die Erfüllung dieser Funktionen hängt in erster Linie von den natürlichen Eigenschaften und im weiteren von der Nutzung der unterschiedlichen Böden ab.

Zu den geologischen Schichten wird auf das Gutachten des Büros für Denkmalpflege und Umweltschutz verwiesen.

Zu den Nutzungen siehe oben 6.1.

Die Empfindlichkeit des Bodens gegen Verdichtung, Versiegelung und gegen Schadstoffeintrag ist hoch.

Hydrologie

Als Hauptgrundwasserleiter werden sogenannte „einheimische Kiese“ angegeben. Diese Kiese sind gute Wasserleiter, schwanken aber stark in ihrer Mächtigkeit. Oberhalb der Kiese lagert nur noch örtlich kalkhaltiger Löss. Die darüber befindlichen Lösslehme sind wie die diese Schichtenfolge abschließenden Oberböden kaum wasserwegsam.

Aufgrund der natürlichen Selbstreinigungskraft wird die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Grundwasser im Plangebiet mit hoch bewertet.

Empfindlichkeit besteht gegenüber von Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate und von Schadstoffeintrag. Die Empfindlichkeit gegenüber Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate wird aufgrund der großräumig in hohem Maße vorhandenen Vorbelastung mit mittel bis hoch bewertet. Gegenüber Schadstoffeintrag besteht eine mittlere Empfindlichkeit.

Klima

Die Einstufung der Leistungsfähigkeit orientiert sich in erster Linie an der bioklimatischen Situation, d.h. an den Bedürfnissen des Menschen in Hinsicht auf die klimatischen Gegebenheiten. Für das Plangebiet wird diese Leistungsfähigkeit vor dem Hintergrund der dichten Besiedlung im unmittelbaren Umfeld als mittel bis hoch bewertet. Durch die Neigung des Geländes nach Süden hin fließt von dort keine nennenswerte Kaltluft in Richtung vorhandene Bebauung. Allerdings geht eine Fläche für die Kaltlufterzeugung verloren.

Empfindlichkeit besteht gegenüber zusätzlichem Schadstoffeintrag in die Luft, von Blockade der Be- und Entlüftungszonen und der Verringerung der Windgeschwindigkeiten. Aufgrund der natürlichen Gegebenheiten wird die Empfindlichkeit gegenüber derartigen Veränderungen mit hoch bewertet.

Arten- und Biotopotential / Fauna

Die reale Vegetation im Plangebiet ist geprägt von der Nutzung der Flächen als Weideland für Pferde, den Obstbaumteilstflächen und den Sukzessionsflächen. Am Rande des Plangebietes, aber außerhalb sind drei nach § 24a Naturschutzgesetz geschützte Biotope in der Biotopkartierung des Rhein-Neckar-Kreises erfasst.

Spezielle Untersuchungen zur Fauna liegen nicht vor. Die vorhandenen Gehölz- und Heckenbereiche sind wichtige Lebensräume für Tiere. Der Leimengraben in seinem nicht verdolten Bereich mit

abwechslungsreichen wechselfeuchten Gebieten stellt einen wichtigen Lebensraum für Vögel, Insekten, Libellen und Amphibien dar.

Die Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit gegenüber Verlust der Biotopstrukturen sind mit mittel bis sehr hoch bewertet werden.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird zunächst bestimmt von der Gärtnerei und dem sehr mächtigen Gartenmarkt. Die Wohngebäude am Häuseläckerweg treten ebenso deutlich hervor. Die umgebende Bebauung an der Johann-Philipp-Bronner-Straße und der Steingötter-Greiff-Straße begrenzt die Weide- und Wiesenflächen. Der Gesamteindruck ist der einer von Bebauung umgebenen Freifläche. Lediglich von Süden bestehen noch teilweise von weiter außerhalb Sichtbeziehungen in das Plangebiet hinein. Im Innern dominiert die Weidenutzung. Das nach Süden abfallende Plangebiet wird dort im Westen und Osten vom noch vorhandenen Leimengraben und der begleitenden Bepflanzung begrenzt.

Die Bedeutung des Schutzgutes Landschaftsbild/Erholung wird für einen im Gebiet befindlichen Betrachter mit mittel bewertet, mit mittel bis hoch die Empfindlichkeit gegenüber dem Verlust der Fläche.

6.2.3 Auswirkungen des geplanten Eingriffes auf Natur und Landschaft

Das zu erwartende Ausmaß der Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ergibt sich aus der Verknüpfung der Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeiten der Landschaftspotentiale mit der Intensität der Belastung durch die in der Folge des Bebauungsplanes anfallenden Baumaßnahmen. Dabei sind solche Wirkungen der geplanten Baumaßnahmen herauszustellen, die zu erheblichen und /oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild führen können und daher im Sinne des Naturschutzrechtes als „Eingriff in Natur und Landschaft“ zu bewerten sind (NatSchG Baden- Württemberg § 10).

Gemäß § 11(NatSchG Baden Württemberg) besteht für den Verursacher die Pflicht, vermeidbare Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild zu unterlassen und vermeidbare Beeinträchtigungen so weit wie möglich zu vermeiden.

6.2.4 Darstellung der entstehenden Eingriffe

Eingriffe, die zu **Konflikten (K)** mit den (gesetzlich vorgegebenen) Zielsetzungen des Naturschutzes und der Landespflege führen, werden im folgenden nach ihrer Art aufgeführt und beschrieben. Dabei bleiben zunächst unberücksichtigt, inwieweit sie durch geeignete Maßnahmen vermieden, minimiert oder ausgeglichen werden können.

Eingriffe in das Bodengefüge und den Bodenwasserhaushalt

K1 Versiegelung biotisch aktiver Bodenoberfläche

Die Versiegelung entsteht durch die Wohnbebauung, deren Nebenflächen wie z.B. Zufahrten, Garagen, Stellplätze und Terrassen sowie durch die Herstellung der Erschließungsstraßen und -wege. Damit wird die für die Bodenlebewelt wichtige Grenzschicht Boden- Luft zerstört. Gleichzeitig werden ertragsfähige Bodenflächen dauerhaft vernichtet.

K2 Veränderung des Bodenwasserhaushaltes

Durch die Versiegelung wird der oberflächige Abfluss von Niederschlagswasser deutlich erhöht. Dieses Wasser steht in der Regel nicht mehr der Grundwasserneubildung zur Verfügung. Damit können sich auch die Wuchsbedingungen vor allem tiefer wurzelnder Gewächse negativ verändern.

Gleichzeitig verändern die oberflächig rasch abfließenden Niederschläge auch das Wasserregime der Fließgewässer, in deren Einzugsgebiet das Planungsgebiet liegt.

K3 Bodenabtrag

Die veränderten oberflächigen Abflussverhältnisse können zu einem erhöhten Bodenabtrag führen. Verstärkte Erosion ist auch vom veränderten Wasserregime der Fließgewässer zu erwarten.

K4 Bodenveränderungen

Im Bereich der Baustellen wird der Boden verdichtet. Aushebungen und Lagerungen verändern die Schichtung des Oberbodens.

Eingriffe in die Vegetation/Gefährdung von Vegetation

K5 Entfernung der Vegetation in der Feldschicht und Rodung von Gehölzen durch die Freiräumung der Bauflächen

Betroffen von diesem Eingriff sind in erster Linie die Acker- und Wiesenflächen. Damit entfallen für die Aufrechterhaltung einer Biotopfunktion wichtige Strukturen.

K6 Gefährdung der Vitalität von Gehölzen

Die Feldhecken können im Zuge der Bauarbeiten wie auch durch die veränderten Standortbedingungen nach Ende der Bauarbeiten in ihrer Vitalität gefährdet werden.

K7 Störung von Vegetation

Die Lagerung von Aushubmaterialien und Baustoffen führt zur temporären Störung der vorhandenen Vegetation.

K8 Versiegelung: Allgemeiner Verlust von vegetationsfähiger Bodenfläche

Neben dem dauerhaften Verlust von vegetationsfähiger Fläche ist ebenfalls zu bedenken, daß einmal überbauter Boden (sei es durch Gebäude oder Straßen) selbst nach einer etwaigen späteren Öffnung kaum mehr oder erst nach vielen Jahren von der ursprünglichen Vegetation besiedelt werden kann. Auch die Rückführung in Ertragsböden ist erschwert, da es sehr lange dauert, bis sich wieder balancierte Bodenbedingungen einstellen.

Eingriffe in die Phänologie des Planungsraumes

K9 Veränderung des Kleinklimas

Die veränderten Strahlungsbedingungen der Baukörper und eine veränderte Führung von Windbewegungen bewirken eine Veränderung des Mikroklimas sowohl im Außenbereich, wie auch in den angrenzenden Bereichen der Siedlungslage. Spürbare Effekte werden leichte Temperaturerhöhung und geringe Durchlüftung angrenzender Siedlungskörper sein.

K10 Störung der Sukzessionsdynamik und Funktionalität des Lebensraumes

Kleinklimatische Veränderung und die Beeinflussung des Bodenwasserhaushaltes führen zu einer veränderten Sukzessionsdynamik in der Pflanzenwelt im Umfeld des Planungsgebietes.

K11 Nachhaltige Veränderung des Landschaftsbildes in diesem Abschnitt

Das Landschaftsbild ändert sich durch die Errichtung von Baukörpern nachhaltig.

Störungen der Anwohner und der Lebensräume der Tiere

K12 Immissionen, Baulärm, Verkehrslärm

Die Nutzung des Wohngebietes bringt Schadstoff-, Lärm- und Lichtimmissionen sowie optische Reize mit sich.

Durch Hausbrand, Verkehr entstehen Immissionen, die die Luftbelastung vermehren. Lärm und Bewegung können für einige Tiere in den umliegenden Freiflächen störend wirken, so dass sich deren potentieller Lebensraum über die eigentliche Baufläche hinaus verkleinert. Eine Verminderung ist durch die Ausweisung von Grünflächen an den Gebietsrändern mit der Möglichkeit abschirmender und puffernder Bepflanzung gegeben.

6.2.5 Bewertung der entstehenden Eingriffe

Unter Einbeziehung der örtlichen Situation und allgemeiner ökologischer Parameter werden die bestehenden Konflikte hinsichtlich ihrer Erheblichkeit und Nachhaltigkeit bewertet.

Als **erheblich und nachhaltig** müssen die **Versiegelung** und die **Errichtung von Baukörpern** angesehen werden.

Die durch Versiegelung verlorengegangenen Wuchsf Flächen für standortgerechte Vegetation können kaum mehr ersetzt werden. Gleiches gilt für den Flächenverlust des biotischen Ertragspotentials. Landwirtschaftliche (Wiesen- / Weide-) Flächen werden versiegelt und damit verbunden ist der Verlust des Bodens. Des weiteren wirkt sich die Versiegelung auf die Grundwasserneubildung negativ aus. Das Verhältnis von Versickerung zu Oberflächenabfluss verschiebt sich zu Ungunsten der Versickerung, so dass sich der Hochwasserabfluss der Vorfluter erhöht (**Potentiale: Boden/Flora und Fauna, Wasserhaushalt**).

Die bebaute und versiegelte Fläche geht als Kaltluftproduzent verloren. Die Flächenversiegelung hat wegen der erhöhten Wärmespeicherung und der fehlenden Verdunstungskälte Beeinträchtigungen des Mikroklimas und damit der schon vorbelasteten bioklimatischen Situation im Plangebiet zur Folge. Lokal erhöht sich die Lufttemperatur und die Luftfeuchtigkeit sinkt ab (**Potential: Klima/Luft**).

Die Hochbauten wirken sich in erster Linie auf die Luftbewegung aus, sie können bei riegelartiger Aufstellung quer zur Hauptwindrichtung Luftbewegungen und damit die für bioklimatische Situation wichtige Be- und Entlüftung der Siedlungsfläche behindern. (**Potential: Klima/Luft**).

Für Landschaftsbild und Erholungseignung stellen die Gebäude sowohl im Nah- als auch im Fernbereich eine nachhaltige Beeinträchtigung dar (**Potential: Landschaftsbild/ Erholung**).

6.2.6 Landschaftsplanerische Zielvorstellungen für das Planungsgebiet

Allgemeine Planungsgrundsätze

Die Landschaftsplanung verfolgt das Ziel, Eingriffe des Planungsvorhabens in den Natur- und Landschaftshaushalt zu minimieren. Reichen die zu Gebote stehenden Maßnahmen nicht aus, ist über eine Eingriffsbilanzierung der Flächenbedarf für weitere landschaftspflegerische Maßnahmen zu ermitteln, die eine Kompensation der verbleibenden Beeinträchtigungen gestatten. Nach NatSchG Baden-Württemberg muss dies in angemessener Zeit geschehen.

Aus der Bewertung des Bestandes und der zu erwartenden Eingriffe ergeben sich allgemeine grünordnerische Leitlinien für die Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes. Diese können wie folgt formuliert werden:

- **Leitziel für den Arten- und Biotopschutz**
Erhalt, Entwicklung und Wiederherstellung von Biotopsystemen, die das Überdauern der planungsraumspezifischen Vielfalt an Lebensräumen und ihren Lebensgemeinschaften gewährleisten.
- **Leitziel für den Wasserhaushalt**
Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und ihrer ungestörten Wirkungszusammenhänge in naturraumspezifischer Vielfalt und Ausprägung sichern und ausbauen. Dazu werden funktionsfähige Wasserkreisläufe sowie Sicherung und Wiederherstellung von natürlichen Grund- und Oberflächengewässersystemen angestrebt.

- **Leitziel für den Bodenschutz**
Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer ungestörten naturraumspezifischen biotischen und abiotischen Vielfalt sichern und ausbauen. Dazu werden biologisch funktionsfähige unbelastete Böden angestrebt.
- **Leitziel für das Potential Klima- Luft**
Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer naturraumspezifischen Vielfalt und Ausprägung sichern und ausbauen. Dazu werden klimatische Entlastungswirkungen und unbelastete Luft sowie Kompensationen für das entfallende Kaltluftentstehungsgebiet angestrebt.
- **Leitziel für das Landschaftsbild**
Erhaltung und Entwicklung einer raumspezifischen Vielfalt natur- und kulturbedingter Elemente, die den verschiedenen Anforderungen an die Erlebnis- und Erholungsqualität gerecht wird.

6.2.7 Maßnahmen

Die Eingriffsregelung der Naturschutzgesetzgebung sieht vor, dass vermeidbare Eingriffe unterlassen und unvermeidbare Eingriffe in geeigneter Weise kompensiert werden müssen.

Im Folgenden werden die landschaftspflegerischen Maßnahmen zur Erfüllung dieser Forderung dargestellt. Die aus der Eingriffsbewertung abzuleitenden Maßnahmen sind im folgenden als **Minimierungs- (M) und Ausgleichs- (A) Maßnahmen** formuliert. Als Vermeidungsmaßnahme käme nur der Verzicht auf das Baugebiet in Frage

Da von Maßnahmen zum Schutz und zum Erhalt von Natur und Landschaft komplexe Wirkungen ausgehen, können verschiedene Maßnahmen zur Kompensation eines Eingriffs beitragen. Verbleibende Defizite sind über landschaftspflegerische Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches, u.U. in einiger Entfernung zum Planungsgebiet zu kompensieren.

Minimierungsmaßnahmen

M1 Gebäudestellung und Dachform

Die Gebäudestellung und die Dachform sollen die Nutzung des Regenwassers und der Sonnenenergie ermöglichen.

M2 Getrennte Aufnahme und Lagerung des Oberbodens Wiederverwendung von Material

Oberboden soll so weit möglich innerhalb des Gebietes verbleiben. Wegen der Schwermetallbelastung soll er innerhalb des Gebietes insbesondere zur Landschaftsgestaltung und beim Straßenbau eingesetzt werden. Da die Parameter für eine Eignung im Siedlungsbereich überschritten werden, muss der Bereich von Hausgärten und Spielplätzen mindestens 0,6 m hoch mit unbelastetem Bodenmaterial überdeckt werden.

M3 Schutz und Erhaltung vorhandener Bäume

Bestehende Gehölzstrukturen, Einzelbäume sind wo immer möglich zu schonen und zu erhalten. Vor dem Hintergrund der Schadstoffbelastung des Bodens und der Pflicht der Abdeckung bei Hausgärten und Spielbereichen wird sich diese Vorstellung nur in Teilen des Baugebietes umsetzen lassen.

M4 Vermeidung von Immissionen

Durch Ausschluss bestimmter luftverunreinigender Brennstoffe soll die Belastung so gering wie möglich gehalten werden.

M5 Verminderung des Versiegelungsgrades

Die Begrenzung der GRZ auf 0,4/0,5 führt zu einer Beschränkung des Versiegelungsgrades im Gebiet. Nicht überbaubare Flächen sind dauerhaft offen zu halten und zu begrünen.

M6 Vermeidung der Baum-Gefährdung

Zu erhaltende Bäume, in deren Nähe Bauarbeiten durchgeführt werden, sind durch geeignete Maßnahmen in ihrer Vitalität zu sichern. Aus einschlägigen Arbeitsanleitungen (z.B. RAS-LG 4, DIN 18920) sei an einige Verfahren erinnert:

- Handschachtung im Wurzelbereich
- schneidende Durchtrennung von Starkwurzeln und Wundbehandlung
- standfeste Einzäunung über den gesamten Wurzelbereich auf Baudauer
- kein Befahren des Wurzelraumes mit schweren Maschinen
- keine Niveauehebung oder Absenkung im Wurzelbereich

M7 Ausschluss grundwassergefährdender Stoffe bei der Herstellung der Gebäude

Der Bebauungsplan sollte Festsetzungen zur Materialverwendung bei Dächern und Dachmaterial, Dachanschlüssen und Regenfallrohren enthalten. Dabei sind grundwassergefährdende Stoffe wie Blei, Kupfer und feuerverzinkter Stahl auszuschließen. Metaldacheindeckungen sollten nur dann zugelassen werden, wenn sie beschichtet sind.

Damit kann der Anreicherung von Schwermetallen im Boden als Grundwasserspeicher, aber auch im Klärschlamm vorgebeugt werden.

M8 Grundwasserschutz

Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen, insbesondere Heizöl, ist nur in oberirdischen Anlagen zulässig.

Ausgleichsmaßnahmen

A1 Wiederherstellung bewuchsfähigen Bodens

Im Bereich der Grundstücke sollten verdichtete Böden, wie sie im Zuge des Baubetriebs entstehen, durch tiefe Auflockerung wieder so hergerichtet werden, dass auf ihnen die Vegetationsentwicklung möglich werden.

A2 Einzelbaumpflanzungen

Im Wohngebiet sollen ökologische Funktionen erhalten bzw. verbessert werden. Die Begrünung im Geltungsbereich (Verkehrsflächen, Grünflächen und Baugrundstücke) ist mit einheimischen Bäumen und Sträuchern (siehe Pflanzlisten) in den ausgewiesenen Grünflächen durchzuführen.

Großkronige Bäume:

Obstgehölze Hochstamm (lokaltypische Sorten)	Apfel Birne Pflaume Walnuss
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata

Kleinkronige Bäume:

Feldahorn	Acer campestre
Weißdorn	Crataegus monogyna

Alle eingezeichneten Bäume sind bindend bis spätestens zu der Bauabnahme folgenden Pflanzperiode anzupflanzen. Abweichungen vom festgesetzten Standort sind aus technischen Gründen zulässig.

A3 Renaturierung des Leimengrabens

Der Graben ist verdolt und soll unter Berücksichtigung der § 24a-Biotope geöffnet und gestaltet werden. Mit dieser Maßnahme kann ein attraktiver Lebensraum entstehen, der die Situation am gesamten Leimengraben deutlich aufwertet.

A4 Private Grünfläche Garten

Mit den Gartenflächen soll ein Ersatz für die entfallenden Streuobstbestände sowie ein Übergang zur renaturierten Zone am Leimengraben geschaffen werden. Innerhalb dieser Flächen sind keine baulichen Anlagen zulässig; sie sind mit Obstbäumen zu überstellen. Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten.

A5 Dachbegrünung

Dachbegrünung ist zulässig und als ökologische Maßnahme erwünscht.

Begrünte Dachflächen bewirken im Verbund eine Reduzierung des insgesamt oberflächlich abfließenden Wassers und besitzen zudem einen Reinigungseffekt. Temperaturextreme im kleinklimatischen Bereich werden gemindert. Begrünte Dächer bewirken eine Erhöhung der Luftfeuchtigkeit sowie eine verbesserte Staubbinding im Vergleich zu anderen Dachflächen. Für die Dachkonstruktion und das Gebäude besitzt die Dachbegrünung eine wärmedämmende und schützende Funktion, somit können auch Kosten eingespart werden.

Um bei Nebengebäuden begrünte Dächer zu erhalten, sind diese vorgeschrieben und werden bei der Berechnung der Grundflächenzahl nur teilweise herangezogen.

A5 Oberflächenbeläge aus wasserdurchlässigem Material

Fußwege, Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Nachfolgende Beläge werden empfohlen:

- Schotterrasen
- Kies/ und Splittbelag
- Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen, Rasenziegel, Rasenwaben
- Wasserdurchlässiges Betonpflaster (Sickersteine)

Es ist darauf zu achten, dass der Unterbau auf die Wasserdurchlässigkeit des Belages abgestimmt ist, d.h. das Oberflächenwasser auch versickern kann.

Zwischenräume sind mit einer Extensiv - Rasenmischung vorzusehen.

A6 Regenwasserrückhaltung

Das anfallende unbelastete oder gering belastete Regenwasser von Dächern, Straßen und Grundstücksflächen wird über ein Kanalsystem zur Rückhaltemulde geführt. Dort wird es verdunstet bzw. über eine belebte Bodenschicht dem Vorfluter zugeführt. Kleinere Wassermengen versickern in Abhängigkeit von der Bodenbeschaffenheit. Somit wird das anfallende Regenwasser vor Ort in den Grundwasserhaushalt zurückgeführt und entlastet das örtliche Kanalnetz.

A7 Speicherung von Regenwasser in Zisternen und Nutzung als Brauchwasser

Die Speicherung von Regenwasser in Zisternen und die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser wird empfohlen.

A8 Umweltverträgliche Außenbeleuchtung mit Natriumdampf-Hochdrucklampen oder Natrium-Niederdrucklampen

Für den Insektenschutz maßgebend ist die Beleuchtung im Randbereich und auch in den Straßenräumen. In den Randzonen sollten ausschließlich Natriumdampf-Hochdrucklampen bzw. Natriumdampf-Niederdrucklampen verwendet werden, für die Straßenräume ist dies zu empfehlen.

Gestaltungsmaßnahmen

G1 Fassadenbegrünung

Kletterpflanzen bilden einen Schutz für das Gebäude und bieten Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Auswahl von geeigneten Kletterpflanzen:

Selbstklimmer:

Efeu	Hedera helix
Jungfernrebe	Parthenocissus tricuspid. "Veitchii"
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii"

Schling- und Rankpflanzen:

Knöterich	Polygonum aubertii
Geißblatt	Lonicera in Sorten
Waldrebe	Clematis in Sorten
Hopfen	Humulus lupulus
Echter Wein	Vitis silvestris
Geißblatt	Lonicera in Sorten
Obstgehölze	als Spalierobst

G2 Quartiere und Nisthilfen für Vögel, Wildbienen und Fledermäuse an Gebäuden

Quartiere und Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse sind in geeigneten Grünanlagen und an Gebäuden anzubringen, um damit den Lebensraum für Tiere zu erhalten und neu zu schaffen.

6.2.8 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Unter Berücksichtigung der Maßnahmenvorschläge wurden die notwendigen Festsetzungen formuliert. Die im Plan und den Festsetzungen fixierten Maßnahmen im Baugebiet sind die Bemessungsgrundlage für die Bilanzierung der Eingriffe.

In der Bilanzierung werden Eingriffe und die im Baugebiet zu realisierende Ausgleichsmöglichkeiten und ihre Auswirkungen abgegrenzt und verbalargumentativ gegenübergestellt (Tabelle 1).

Tabelle 1

Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich

Stand 10.09.01

Eingriff in Funktion und Leistung des Naturhaushaltes	Auswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung	Maßnahmen zum Ausgleich im Bebauungsplan	Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Baugebietes
1. Schutzgut Flora / Fauna	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von Gartenland mit Obstgehölzen Verlust von intensiv genutzten Weideflächen Verlust von Ackerflächen mit Ackerrandstreifen für Bebauung Zerstörung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere Veränderung der Standortbedingungen für die Vegetation 	<ul style="list-style-type: none"> Eingriffsvermeidung ist nur durch Verzicht auf das Baugebiet möglich Schutz von hochwertigen § 24 a Biotopen in den Randgebieten (Hecke entlang des Leimengrabens) Vermeidung der Baumgefährdung 	<ul style="list-style-type: none"> Pflanzung von einheimischen Bäumen zur Einbindung des Baugebietes und im Straßenraum Pflanzung von je 1 einheimischen Baum je Grundstück Renaturierung des Leimengrabens mit einer Ausweitung der § 24a- Heckestrukturen Schaffung einer neuen Garten-/Obstbaumzone auch als Übergang zum renaturierten Leimengraben Begrünung von Dächern auf Nebengebäuden und auch auf Hauptgebäuden 	<p>Sind nicht erforderlich</p> <p>Beeinträchtigungen sind ausgeglichen, da neue Lebensräume geschaffen wurden</p>
Zusammenfassung:	Die Eingriffe können als ausgeglichen betrachtet werden, da neue Lebensräume insbesondere am Leimengraben, bei den Spielplätzen, auf den Grünflächen und in den Hausgärten geschaffen wurden.			

--	--	--	--	--

Eingriff in Funktion und Leistung des Naturhaushaltes	Auswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung	Maßnahmen zum Ausgleich im Bebauungsplan	Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Baugebietes
<p>2. Schutzgut Boden und Grundwasserhaushalt</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Boden mit hoher Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe durch Bebauung (Versiegelung) • Zerstörung aller Bodenfunktionen • Verlust von Boden als Standort für Kulturpflanzen • Verringerung der Grundwasserneubildung • Risiko des Schadstoffeintrages in das Grundwasser 	<ul style="list-style-type: none"> • Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Bebauung auf ein Minimum durch verdichtetes Bauen und Reduzierung der Straßenquerschnitte auf ein angemessenes Mindestmaß • Begrenzung des Versiegelungsgrades • Ausschluss wassergefährdender Stoffe bei der Herstellung der Gebäude • Verbot der unterirdischen Lagerung von Heizöl • Offenhaltung von Belüftungsschneisen 	<ul style="list-style-type: none"> • Wasserdurchlässige Beläge für Fuß-/Radwege, Garagenzufahrten und Stellplätze • Renaturierung des Leimengrabens • Entwässerungskonzept Sammeln, Zurückhalten und Verdunsten des Niederschlagswassers in der Rückhaltefläche sowie Abführen in den Vorfluter und den Wasserkreislauf 	<p>Sind nicht erforderlich</p>
<p>Zusammenfassung: Die Eingriffe können – was den Grundwasserhaushalt angeht – durch die gewählte Entwässerungskonzeption als ausgeglichen betrachtet werden. Die Versiegelung ist nicht ausgleichbar, die Bodenfunktionen gehen dauerhaft verloren; die festgesetzten Maßnahmen können die Auswirkungen nur geringfügig mindern.</p>				

Eingriff in Funktion und Leistung des Naturhaushaltes	Auswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung	Maßnahmen zum Ausgleich im Bebauungsplan	Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Baugebietes
3. Schutzgut Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> • Veränderungen des Mikroklimas durch Änderungen der Standortbedingungen • Leichte Temperaturerhöhungen der angrenzenden Siedlungskörper • Geringere Durchlüftung angrenzender Siedlungskörper 	<ul style="list-style-type: none"> • Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Bebauung auf ein Minimum durch verdichtetes Bauen und Reduzierung der Straßenquerschnitte auf ein angemessenes Mindestmaß • Durchgrünung des Baugebietes durch Grünflächen, Gärten, begrünte Dächer und Anpflanzungen • Offenhalten von Grünschnitten zur Belüftung • Kompakte Überbauung, Freihaltung von Gartenzonen 	<ul style="list-style-type: none"> • Wasserdurchlässige Beläge für Fuß-/Radwege, Garagenzufahrten und Stellplätze • Renaturierung des Leimengrabens • Beschränkung der Verwendung luftverunreinigender Stoffe • Fortsetzung von Grünflächen • Verdunstung von Oberflächenwasser 	Sind nicht erforderlich
Zusammenfassung:	Die Eingriffe werden durch die Festsetzungen im Bebauungsplan weitgehend ausgeglichen, wobei die beschriebenen Auswirkungen vermindert, aber nicht vollständig verhindert werden können.			

Eingriff in Funktion und Leistung des Naturhaushaltes	Auswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung	Maßnahmen zum Ausgleich im Bebauungsplan	Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Baugebietes
4. Schutzgut Landschaftsbild/Erholung	<ul style="list-style-type: none"> • Veränderungen des Landschaftsbildes durch den Verlust von offener Weidefläche und von Gehölzstrukturen • Veränderungen des Siedlungsrandes • Verlust von Erholungsflächen 	<ul style="list-style-type: none"> • Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Bebauung auf ein Minimum durch verdichtetes Bauen und Reduzierung der Straßenquerschnitte auf ein angemessenes Mindestmaß • Durchgrünung des Baugebietes durch Grünflächen, Gärten, begrünte Dächer und Anpflanzungen 	<ul style="list-style-type: none"> • Schaffung eines neuen Siedlungsrandes im Süden durch Renaturierung des Leimengrabens 	nicht möglich und sinnvoll
Zusammenfassung:	Die Eingriffe können als weitgehend ausgeglichen betrachtet werden, wenn die mit den Festsetzungen geplante gute Einbindung des Baugebietes in die Landschaft sowie die Schaffung attraktiver Freibereiche und Randzonen erreicht ist. Dadurch kann auch der Erholungswert zum großen Teil erhalten bleiben.			

6.3 Lärmschutz

Südlich an das Plangebiet grenzt die Landesstraße 594 (Südrandstraße). Westlich des Plangebietes befindet sich die Hauptstraße. Einflüsse der nahe gelegenen B 39 und der A 6 im Bereich der Anschlussstelle Wiesloch sind ebenfalls zu erwarten.

In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung⁴ wurden neben den Geräuscheinwirkungen der angrenzenden Verkehrswege auf das Plangebiet auch die vom angrenzenden Gartenmarkt abstrahlenden Immissionen auf die geplante Wohnbebauung untersucht.

Verkehrslärm

Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-Schallschutz im Städtebau werden nach der vollständigen Bebauung des Areals lediglich an der Randbebauung im südwestlichen und im westlichen Bereich tags im Erdgeschoss und in den Freibereichen überschritten (Beurteilungspegel von über 55 dB (A)).

Die Grundrisse der Wohnungen in den Gebäuden entlang der Hauptstraße sind vorzugsweise so anzulegen, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten orientiert werden.

Falls dies nicht realisierbar ist, muss der erforderliche Schallschutz durch passive Maßnahmen erbracht werden.

Entsprechend der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – sind abhängig von den jeweiligen Lärmpegelbereichen folgende Anforderungen an das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils (erf. $R'_{w, res}$) zu erreichen und nachzuweisen:

Raumart	erf. $R'_{w, res}$ Außenbauteils
	LPB III
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. Ä.	35 dB
Büroräume und Ähnliches	30 dB

LPB: Lärmpegelbereich nach DIN 4109

Da Fenster nur im geschlossenen Zustand die erforderliche Schalldämmung aufweisen, ist aus hygienischen Gesichtspunkten der notwendige Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern ggf. durch geeignete Lüftungseinrichtungen zu gewährleisten. An Außenbauteilen von Räumen, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen (z.B. Küchen, Bäder, Hausarbeitsräume) und von Büroräumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine besonderen Anforderungen gestellt.

Gewerbelärm

Die Geräusche des Gartenmarktes verursachen an der angrenzenden geplanten Wohnbebauung Beurteilungspegel nach TA Lärm [2] von bis zu 41 dB(A) tags und 40 dB(A) in der lautesten Nachtstunde. Von einer relevanten Vorbelastung durch andere gewerbliche Geräuschquellen ist im interessantesten Bereich nicht auszugehen. Die schalltechnischen Anforderungen der DIN 18005, Beiblatt 1[1] und der TA Lärm [2] sind somit eingehalten.

⁴ Bender + Stahl, Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan "Häuseläcker" Wiesloch (3217), Ludwigsburg, November 1999.

6.4 Geologie und Kontaminationen

Wegen der in der hiesigen Region weit verbreiteten geogenen und bergbaulichen Schwermetallbelastungen wurde eine orientierende Untersuchung⁵ der Belastung des Plangebietes und die Klärung des geologischen Schichtenaufbaus in Auftrag gegeben. Durch die Verwendung von früheren Aufschlussprofilen und die Erstellung von drei Baggerschürfen konnten die recht verwickelten stratigraphischen Verhältnisse dargestellt und hinsichtlich der geplanten Regenwasserversickerung bewertet werden. Weiterer Untersuchungsbedarf ist hierzu gegeben.

Die Belastungssituation hinsichtlich der Schwermetalle konnten ebenfalls geklärt werden. Oberböden und der liegende Keuper sind mäßig (Z 1.2/2) belastet, die flächenhaft vorkommenden Kiese sowie Lößlehme und Löss sind so gut wie unbelastet.

Die Oberböden sind wegen der festgestellten Z-Klasse noch eingeschränkt verwertbar. Eine agrarische Nutzung fällt aber wegen der deutlichen Überschreitung des Prüfwertes „Schutzgut Boden“ aus. Des weiteren sind Einschränkungen bei einer späteren Nutzung durch Hausgärten oder Kinderspielplätze. Falls solche Nutzungsarten geplant sind, werden verbessernde Maßnahmen empfohlen.

7. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Baugebiet soll ein wichtiger Beitrag für die Versorgung mit Familienhäusern geleistet werden. In Anlehnung an die im Umfeld vorhandenen Strukturen soll daher eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern erfolgen. Im Vorfeld wurden konkrete Planungsvorstellungen in Form eines Gestaltungsplanes⁶ entwickelt, die vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 29.09.1999 als Grundlage für die Bearbeitung dieses Bebauungsplanes beschlossen wurden.

7.1 Städtebauliche Konzeption

Die Bebauung des Plangebiets stellt den südlichen Abschluss der vorhandenen Ortslage dar. In Anlehnung an angrenzende Wohngebiete ist eine Wohnbebauung mit einem hohen Anteil freistehender Familienhäuser sowie Doppelhäusern vorgesehen. Als Abschirmung des Wohngebietes vor Schallimmissionen der Hauptstraße ist entlang der Hauptstraße eine dichtere Bebauung mit Mehrfamilienhäusern geplant. Hier soll auch ein Kindergarten und/oder eine Kindertagesstätte untergebracht werden.

Das bestehende Wohngebäude Häuseläckerweg 5 mit angebautem Wirtschaftsteil bleibt mittelfristig erhalten und wird planungsrechtlich gesichert.

7.2 Konzeption Bodenschutz

Durch den Bebauungsplan ist für das Schutzgut Boden mit Eingriffen durch Überbauung bzw. Versiegelung und Teilversiegelung zu rechnen. In den versiegelten Bereichen gehen die Bodenfunktionen verloren; auch im Falle einer Entsiegelung dauert es sehr lange, bis sich die Vitalität des Bodens wieder einstellt. Mit folgenden Maßnahmen sollen diese Eingriffe vermieden bzw. gemindert werden:

- Beschränkung der Straßenbreiten auf das erforderliche Mindestmaß
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich privater Grundstückszufahrten und nicht überdachter Stellplätze
- Einbau des Aushubs auf dem Grundstück; wegen der vorhandenen Schwermetallbelastung ist der Boden im Bereich von Hausgärten und Spielplätzen mindestens 60 cm stark zu überdecken
- Keine unterirdische Lagerung von Heizöl
- Vermeidung von Bodenverdichtungen in den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen

7.3 Konzeption Biotop- und Landschaftsschutz

Hauptbeeinträchtigungen für das Schutzgut Biotop sind die Beseitigung/Veränderung vorhandener Vegetationsstrukturen (insbesondere der Streuobstbestände). Beeinträchtigungen des

⁵ Dr. Ludwig H. Hildebrandt, Büro für Denkmalpflege und Umweltschutz, Orientierende Untersuchung zur Schwermetallbelastung und dem geologischen Schichtenaufbau im geplanten Neubaugebiet Wiesloch-Häuseläcker (Flst.Nr. 3871-3909), Wiesloch, Dezember 1998.

⁶ N&W, Gestaltungsplan Baugebiet "Häuseläcker", Speyer

Landschaftsbildes sind durch die Bebauung, durch die Geländemodellierung im Bereich des im Südwesten gelegenen Spielplatzes und die Entfernung ortstypischer Vegetation zu erwarten. Mit folgenden Maßnahmen sollen die Beeinträchtigungen vermieden bzw. gemindert werden:

- Schutz der zu erhaltenden Bäume während der Baudurchführung nach DIN 18920
- Erhalt bzw. Neupflanzung von (Obst)bäumen auf den Baugrundstücken
- Vorgaben hinsichtlich der Gebäudestellung und der äußeren Gestaltung der Gebäude, Anpassung an die nähere Umgebung
- Grünverbindungen als öffentliche Grünfläche mit Einzelpflanzgeboten
- Ausbau und Vernetzung der unter Schutz stehenden Vegetationsstrukturen entlang des Leimengrabens

7.4 Konzeption Grundwasserbildung

Die Versiegelung bzw. Teilversiegelung von Flächen und Bodenverdichtung führen dazu, daß anfallendes Regenwasser zu erhöhtem Anteil als Oberflächenwasser abfließt und zu geringerem Anteil zur Neubildung von Grundwasser beiträgt. Dies soll insbesondere mit folgenden Maßnahmen vermieden bzw. gemindert werden:

- Minderung der Versiegelung (vgl. 7.2)
- Sammlung und gedrosselte Abführung des Niederschlagswassers im Trennsystem zum Vorfluter mit Zwischenspeicherung, Verdunstung und Versickerung
- Keine Verwendung von unbeschichtetem Material zur Dacheindeckung zur Verminderung von langfristigem Schadstoffeintrag.

7.5 Konzeption Klima/Luft und Immissionsschutz

Durch Versiegelung und Beseitigung von Vegetation wird kleinräumig das Regenerationspotential der Luft verringert. Insgesamt wird durch Verringerung der aktiven Oberfläche die ausgleichende Wirkung auf den Temperaturgang beeinträchtigt. Die Beeinträchtigungen des Klimas und die Beeinträchtigungen durch den von den umgebenden Straßen hervorgerufenen Lärm und die Schadgase sollen durch folgende Maßnahmen so gering wie möglich gehalten werden:

- Minderung der Versiegelung (vgl. 7.2)
- Durchgrünung durch Anpflanzungen auf Baugrundstücken und im Straßenraum
- Zulässigkeit begrünter Dächer, Begrünung von Nebengebäuden (Anreize schaffen durch Verrechnung mit der Grundflächenzahl)
- in Teilbereichen passive Schallschutzmaßnahmen (Anforderungen an Außenbauteile) zum Schutz der geplanten Wohnbebauung.

7.6 Konzeption Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt im Westen über den geplanten Kreisverkehr an der Hauptstraße und im Osten über die Philipp-Bronner-Straße.

7.6.1 Ruhender Verkehr

Wechselseitig parallel der Straßen sind in Teilbereichen öffentliche Stellplätze als Längsparkstreifen mit Bäumen vorgesehen. In Gebietsmitte ist eine platzartige Erweiterung des Straßenraumes geplant, in der neben Bäumen auch Stellplätze und eine Bushaltestelle untergebracht werden können.

7.6.2 Fußgänger und Radfahrer

Entlang der Haupteerschließungsstraße ist ein abgesetzter Gehweg geplant. Die übrigen Straßen sollen als Mischflächen gestaltet werden. Der Häuseläckerweg dient als Fuß- und Radweg zum Friedhof und zu den Freizeitanlagen im Westen, trennt aber das Firmengelände der Gärtnerei Wagner. Zur Optimierung der Betriebsabläufe des Gartenbaubetriebs und zur Vermeidung von Unfällen mit firmeninternen Maschinen, die den Häuseläckerweg kreuzen, wird der Weg verlegt und nördlich des Gartenbaubetriebes zur Hauptstraße geführt.

7.6.3 Busverkehr

Die Querverbindung zwischen Hauptstraße und Philipp-Bronner-Straße soll für einen Schulbus zur Grundschule befahrbar sein.

7.7 Konzeption Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet kann mit Wasser, Strom und Gas versorgt werden.

7.7.1 Entwässerung

Es ist eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Das Schmutzwasser soll zum vorhandenen Kanal an der Südtangente geleitet werden, das Regenwasser wird soll getrennt über eine Rückhaltemulde und einen Regenwasserkanal zum Vorfluter entsorgt werden. Zu diesem Zweck wird innerhalb der dafür festgesetzten Grünfläche ein Erdbecken als Rückhaltebecken angelegt. Eine gezielte Versickerung des Regenwassers ist aufgrund der schwierigen geologischen Verhältnisse nur mit hohem Aufwand möglich.

7.7.2 Umspannstation

Innerhalb des Baugebietes wird eine Umspannstation erforderlich.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein "Allgemeines Wohngebiet (WA)" nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO im WA vorgesehenen Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig, weil in unmittelbarer Nähe des Baugebietes bei der Maria-Sybilla-Merian-Grundschule sowie im Freizeitbereich "Talwiesen" entsprechende Einrichtungen vorhanden sind.

Daneben sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 genannten Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Die städtebaulichen Überlegungen und auch die Bedarfssituation sehen ein Wohngebiet vor. Ein Gartenbaubetrieb ist angrenzend vorhanden; seine Flächen sollen nicht in das Plangebiet erweitert werden, um eine zusätzliche Belastung durch die Bewirtschaftung zu vermeiden. Ähnliches gilt für die Tankstellen und Verwaltungseinrichtungen; sie sollen an den bedeutenden Ausfallstrassen bzw. den Misch- und Gewerbegebieten untergebracht werden, in denen auch höhere Immissionsbelastungen wegen des Beschäftigten- bzw. Kundenverkehrs und bei Tankstellen wegen der ergänzenden Einrichtungen wie Waschstrasse, Werkstatt und Shop zulässig sind.

Das Allgemeine Wohngebiet wird gegliedert durch unterschiedliche Bauweisen und Nutzungsdichten.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der Grundflächenzahl in Verbindung mit der Höhe der baulichen Anlagen differenziert festgesetzt.

Im überwiegenden Teil des Plangebietes wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt; in Bereichen mit kleineren Grundstücken bzw. dichter Reihenhausbebauung wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Damit sollen auf knapp geschnittenen Grundstücken ausreichende Wohnflächenwerte erreicht werden. Diese Grundflächenzahlen dürfen für die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO genannten baulichen Anlagen um 25 vom Hundert überschritten werden.

Stellplätze mit versickerungsfähigem Material sowie begrünte Dächer auf Garagen und überdachten Stellplätzen werden nur zur Hälfte auf die Grundflächenzahl angerechnet. Damit soll die Errichtung versickerungs- bzw. rückhaltefähiger baulicher Nebenanlagen begünstigt werden.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die differenzierte Vorgabe maximaler Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Die Lärmschutzbebauung entlang der Hauptstraße muss drei Vollgeschosse aufweisen.

Die maximalen Traufhöhen wurden festgesetzt in Abhängigkeit von der Dachform Pultdach oder Satteldach (Örtliche Bauvorschriften). Die Werte für Pultdächer werden wegen der geringeren Dachneigung und der anderen Nutzungsoptionen im Dachgeschoss etwas höher angesetzt.

8.3 Bauweise, Stellung baulicher Anlagen, Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt. Festgesetzt werden in Anlehnung an vorhandene Baustrukturen Einzel- und Doppelhäuser sowie Reihenhäuser. Damit soll die Versorgung mit Familienhäusern sichergestellt werden. Als Abschirmung des Wohngebietes vor Schallimmissionen der Hauptstraße ist entlang der Hauptstraße eine dichtere Bebauung mit Mehrfamilienhäusern geplant. Hier soll auch eine Kindergarten und/oder eine Kindertagesstätte untergebracht werden können.

Für die Stellung der Hauptgebäude ist (teilweise) die Firstrichtung in der Planzeichnung zwingend festgesetzt, um die Umsetzung des zugrundeliegenden städtebaulichen Konzepts zur Gestaltung der

öffentlichen Räume und die Gestaltung des Ortsrandes zu gewährleisten. Die Festsetzung der Firstrichtung garantiert in weiten Bereichen die Ausrichtung einer Gebäudelängsseite in südliche Richtung.

In weiten Teilen des Plangebietes ist die Zahl der Wohneinheiten je Gebäude begrenzt. Eine höhere bauliche Verdichtung soll insbesondere wegen der erforderlichen Stellplätze und Zufahrten vermieden werden.

8.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBO darstellen, bis 20 m³ auf dem gesamten Grundstück zulässig sind. Stellplätze, überdachte Stellplätze Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Daneben sind außerhalb dieser dafür festgesetzten Flächen Stellplätze in den vorderen Abstandsflächen auf höchstens der halben Grundstücksbreite sowie Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Auf Baugrundstücken mit Hausgruppen, die über Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "A" erschlossen werden, sind Stellplätze und überdachte Stellplätze nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die örtlichen Bauvorschriften II. 1.4.1 sind zu beachten.

Mit diesen differenzierten Festsetzungen sollen die erforderlichen Stellplätze auf den Grundstücken untergebracht werden können und gleichzeitig ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild gewährleistet werden.

8.5 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als "Fuß- und Radweg", "Verkehrsberuhigter Bereich" sowie als "Anliegerweg" festgesetzt. Die als "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzten Teilflächen sollen dem Anliegerverkehr und dem Aufenthalt im öffentlichen Strassenraum gleichermassen dienen; sie sind durch integrierte Stellplätze und Baumpflanzungen zu gestalten und zu gliedern.

Die Anliegerwege erschließen jeweils nur einzelne Baugrundstücke und dienen primär der Erreichbarkeit der angrenzenden Grünflächen (Spielplätze). Die Anliegerwege sind deshalb nur für Anlieger und zur Unterhaltung/Pflege der Grünflächen motorisiert befahrbar.

Die Rad- und Fußwege sind in das städtische Wegenetz eingebunden und sichern auch die Erreichbarkeit der umliegenden Ziele (Freizeitbereich Talwiesen, Friedhof, Grundschule/Kindergarten etc.).

Es ist vorgesehen, entlang der Verkehrsflächen die Straßenbeleuchtung auf den Grundstücksgrenzen angrenzender Baugrundstücke aufzustellen.

8.6 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Durch die Entwässerungsplanung soll gesichert werden, dass anfallendes Niederschlagswasser nur in möglichst geringem, unvermeidbarem Umfang der Kanalisation zugeführt wird. Diese Entwässerungskonzeption soll im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen abgesichert werden.

Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser wird deshalb der im Südwesten des Baugebietes festgesetzten Rückhaltemulde (Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser) zugeführt und dort zurückgehalten, verdunstet und soweit möglich versickert. Nach dem Durchlaufen einer belebten Bodenschicht in der Rückhaltemulde erfolgt die Ableitung gedrosselt über Fl.St.Nr. 14590 zu einem südlich des Plangebiets verlaufenden Regenwasserkanal.

8.7 Grünflächen

Festgesetzt werden öffentliche Grünflächen als "Spielplatz 1 und 2", "Rückhaltemulde" und "Renaturierung Leimengraben". Diese Grünflächen übernehmen Gestaltungs- und Ausgleichsfunktionen am Rand und innerhalb der bebauten Fläche.

Der Kinderspielplatz 1 in Gebietsmitte dient als Kleinkinderspielplatz, der Kinderspielplatz 2 als Platz für Ballspiel und Kommunikation für Kinder und Jugendliche. Zur Abschirmung der angrenzenden Wohngebäude wird der Platz mit einem bepflanzten Erdwall eingefasst.

Die Ausgleichsflächen am südlichen Gebietsrand werden überwiegend als private Grünfläche festgesetzt. Im Rahmen der Zuteilung werden diese Flächen jeweils dem nördlich bzw. östlich liegenden Baugrundstück zugeteilt. Die Erstbepflanzung dieser Flächen ist dann Teil der Gesamtmaßnahme (Eingriffsausgleich) und somit auch Erschließungsaufwand für das Gesamtgebiet. Die Unterhaltung und Pflege dieser Flächen obliegt später jedoch den jeweiligen Grundstückseigentümern. Südlich angrenzend soll der verdolte Leimengraben offen gelegt und renaturiert werden.

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

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung, zum Boden- und Grundwasserschutz sowie zur Gestaltung von Grün- und Freiflächen getroffen. Damit sollen die mit der Bebauung verbundenen Eingriffe in die Natur und Landschaft minimiert und -soweit möglich- ausgeglichen werden.

Die unterirdische Lagerung von Heizöl ist verboten. Damit sollen mögliche Gefährdungen von Boden und Grundwasser durch Leckagen ausgeschlossen werden. Heizöltanks können innerhalb der Gebäude mit entsprechenden Sicherheitsvorkehrungen untergebracht werden. Daneben werden durch dieses Verbot weitere Eingriffe in die schwermetalbelasteten Böden verhindert.

Wegen der vorhandenen Schwermetalbelastungen ist der Oberboden zu belassen und im Bereich der Hausgärten und Kinderspielplätze mindestens 0,6 m mit unbelastetem Material zu überdecken. Lediglich im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen "Garten" soll auf eine Aufschüttung verzichtet werden, um den dort vorhandenen Baumbestand erhalten zu können. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.

8.9 Beschränkung der Verwendung luftverunreinigender Stoffe

Bei Verwendung von Brennstoffen in Feuerungsanlagen dürfen Kohle, Öl, Holz und Abfälle nicht verwendet werden. Gas darf nur in Anlagen verwendet werden, die den Anforderungen des Umweltzeichens (RAL) genügen. Ausnahmsweise kann die Verwendung von Heizöl EL sowie anderer Brennstoffe zugelassen werden, wenn ein Brennwärtekessel eingebaut wird. Die Verwendung von Holz in offenen Kaminen und Kaminöfen wird zugelassen, wenn die Raumheizung unabhängig davon erfolgt und die Verwendung auch unter Berücksichtigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Das Verbrennungsverbot gilt nicht für Notstromanlagen, die mit Dieselöl betrieben werden.

Mit diesen Festsetzungen soll die weitere Immissionsbelastung in der Randzone des Ballungsraumes nicht weiter verstärkt und die kleinklimatische Situation nicht weiter belastet werden. Gleichzeitig werden die für die Gebäudeplanung geltenden Vorschriften (Energie-Einsparverordnung) in ihrer Wirkung unterstützt und ergänzt.

8.10 Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen

Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes der DIN 18005 -Schallschutz im Städtebau- werden an den der Hauptstraße zugewandten Gebäudeseiten überschritten (Lärmpegelbereich III nach DIN 4109). Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm sind vorzusehen; die Außenbauteile der Obergeschosse sind nach DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau- entsprechend der Gebäudenutzung auszubilden.

Mit diesen Festsetzungen sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

8.11 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Der Bebauungsplan enthält Vorschriften zu Anpflanzungen im Baugebiet, mit denen der durch den Bebauungsplan hervorgerufene Eingriff teilweise ausgeglichen werden soll. Es handelt sich um Pflanzgebote auf Baugrundstücken und Grünflächen sowie um Standorte für Einzelpflanzungen im Straßenraum. Die Pflanzgebote dienen insbesondere der Begrünung der Baugrundstücke, der Einbindung des Gebietes in die Landschaft und der Bepflanzung von Verkehrsflächen.

Mit weiteren flächenhaften Pflanzgeboten sollen die Stellplatz- und Freiflächen der Mehrfamilienhäuser entlang der Hauptstraße eingegrünt und von der Straße abgeschirmt werden und ein Freibereich für eine Kinderbetreuungseinrichtung im Bereich der Mehrfamilienhäuser ausgewiesen werden.

8.12 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes vorzunehmenden Anpflanzungen und die zeichnerisch festgesetzte Pflanzbindungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleiche Arten zu ersetzen.

Die sich im Geltungsbereich befindenden Bäume und Hecken werden lediglich im westlichen und südlichen Randbereich erhalten, da der überwiegende Teil der Freiflächen im Baugebiet (Bereiche von Hausgärten und Spielplätzen) aufgrund der allgemeinen Schwermetallbelastung des Bodens durch unbelastetes Material überdeckt werden soll. Der zu erhaltende Grünbestand ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Mit diesen Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass das Ausgleichskonzept nachhaltig umgesetzt wird.

8.13 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Vom Grundstückseigentümer sind auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen bis zu einer horizontalen Tiefe von 2 m für die Herstellung des Straßenkörpers notwendige Abgrabungen, Aufschüttungen oder Stützmauern zu dulden.

Die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Flächen werden nicht als Verkehrsflächen benötigt. Die Zuziehung dieser Flächen zu den Verkehrsflächen unterbleibt, um die durch die dann erforderliche Verkleinerung der Baugrundstücke nachfolgende Minimierung des Maßes der baulichen Nutzung auf den Baugrundstücken zu vermeiden (kleinere Grundstücke = kleinere Ausnutzung, da Nutzungsziffern Verhältniszahlen sind).

9. Örtliche Bauvorschriften

Mit den örtlichen Vorschriften zur Gestaltung soll ein einheitliches und mit der Umgebung in Einklang befindliches Erscheinungsbild des Plangebietes erreicht werden.

Es werden Vorschriften zur Dachform und Dachgestaltung getroffen. Die Dächer der Wohngebäude sind als Sattel-, Pult- oder versetzte Pultdächer auszuführen. Mit der Möglichkeit des Baues von Pultdächern soll der Gestaltungsspielraum für die Nutzung von Sonnenenergie erweitert und die Minimierung der Baukosten erreicht werden.

Niederspannungsfreileitungen sind zu verkabeln.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine einheitliche Regelung zur Stellplatzverpflichtung getroffen. Die nach Wohnungsgröße abgestufte Stellplatzforderung orientiert sich an der zu erwartenden Bewohnerzahl und der vermutlich erreichten Anzahl von Kraftfahrzeugen. Sie soll dazu beitragen, dass ein möglichst großer Anteil Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht wird und die Besucherstellplätze im Straßenraum auch den Besuchern zur Verfügung stehen.

Da die individuelle Gestaltung von Carports (überdachte Stellplätze) zu einem chaotischen und städtebaulich vollkommen unbefriedigenden Erscheinungsbild der öffentlichen Räume führen kann, sind die Carports entlang der Erschließungsstraßen, wo die gesammelte Unterbringung der erforderlichen Stellplätze für die Hausgruppen erfolgt, einheitlich zu gestalten. Die Carports der Reihenhausbauung sind in der Planzeichnung gesondert gekennzeichnet.

Auf den Baugrundstücken sind Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser zulässig. Der Überlauf der Anlage ist an den Regenwasserkanal anzuschließen. Mit dieser Bauvorschrift soll der Bezug von Frischwasser für die Brauchwassernutzung in Haus und Garten verringert werden; dies ist ein Beitrag zum schonenden Umgang mit Grundwasser.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

10.1 Bodenordnung

Die Grundstücke im Geltungsbereich werden in einem freiwilligen Bodenordnungsverfahren umgelegt.

11. Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 6,09 ha	100,0 %
Wohnbauflächen	ca. 4,28 ha	70,3 %
Verkehrsflächen mit Verkehrsgrün / Verkehrsberuhigte Bereiche	ca. 0,94 ha	15,4 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Wege versickerungsfähig)	ca. 0,18 ha	3,0 %
Öffentliche Grünflächen	ca. 0,49 ha	8,0 %
Private Grünflächen	ca. 0,20 ha	3,3 %

12. Kosten

Die Gesamtkosten des Baugebietes werden im Rahmen freiwilliger Vereinbarungen im Bodenordnungsverfahren durch die Grundstückseigentümer getragen.

Wiesloch, den 20.03.2002

Speyer, den 20.03.2002

Ketterer
Fachbereichsleiter

NACHTRIEB & WEIGEL
Städtebau . Umweltplanung