

Gemeinde Gaiberg

Bebauungsplan "Mäuerlesäcker/Fritzenäcker"

Begründung

Entwurf vom 17.07.2013

Gemeinde Gaiberg
 Bebauungsplan „Mäuerlesäcker/Fritzenäcker“
 Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

1	Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	4
2	Lage und Größe des Plangebietes.....	4
3	Bestandssituation und derzeitiges Planungsrecht	5
4	Übergeordnete Planungen.....	5
	4.1 Regionalplan.....	5
	4.2 Flächennutzungsplan.....	6
5	Städtebauliche Konzeption	6
6	Fachgutachten	6
	6.1 Artenschutzrechtliche Untersuchung.....	6
7	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
	7.1 Art der baulichen Nutzung	7
	7.2 Maß der baulichen Nutzung	7
	7.3 Nebenanlagen	7
	7.4 Bauweise	8
	7.5 Baulinien und Baugrenzen	8
	7.6 Stellung der baulichen Anlagen	8
	7.7 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze.....	8
	7.8 Zu- und Ausfahrtsverbot	8
	7.9 Versorgungsanlagen und –leitungen	8
	7.10 Flächen zur Einräumung von Leitungsrechten.....	8
	7.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
	7.12 Pflanzgebote.....	9
	7.13 Abgrenzung von Straßenflächen.....	9

7.14	Dem Plangebiet zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen.....	9
8	Örtliche Bauvorschriften	10
8.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	10
8.2	Dachform, Dachneigung, Dachdeckung	10
8.3	Zulässigkeit von Werbeanlagen.....	10
8.4	Einfriedungen und Stützmauern.....	10
8.5	Aufschüttungen und Abgrabungen.....	10
8.6	Anlagen zur Behandlung von Niederschlagwasser	10
9	Verkehr	11
10	Technische Infrastruktur	11
10.1	Abwasserentsorgung	11
10.2	Regenwasserbewirtschaftung	11
10.3	Wasserversorgung	11
10.4	Stromversorgung	11
10.5	Telekommunikation.....	12
10.6	Abfallentsorgung.....	12
11	Umweltbericht.....	12
12	Bodenordnung.....	12
13	Städtebauliche Kenngrößen.....	12

VORBEMERKUNG

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Rechtsplan
- Textteil mit Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften
- Begründung mit Umweltbericht
- Artenschutzrechtliches Gutachten
- Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind in der jeweils gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2012 (GBl. S. 357)
- Naturschutzgesetz (NatSchG) in der Fassung vom 13.12.2005 (GBl. S. 745)
- Wassergesetz (WG) in der Fassung vom 20.01.2005 (GBl. S. 219)
- Landesbodenschutz- und -altlastengesetz (LBodSchAG) in der Fassung vom 14.12.2004 (GBl. S. 908)
- Straßengesetz (StrG) in der Fassung vom 11.05.1992 (GBl. S. 329)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581)

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

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

Für Bebauungspläne ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Im Umweltbericht wird auch die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG behandelt. Weitergehend sind die Vorschriften zum europäischen Habitatschutz Natura 2000 sowie zum Artenschutz zu beachten.

1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Gaiberg hat sich aufgrund ihrer Nähe zu Heidelberg zu einem beliebten Wohnort entwickelt. Dem folgend wurden in den letzten Jahrzehnten mehrere neue Wohnbaugebiete ausgewiesen, die Einwohnerzahl hat sich kontinuierlich erhöht. Weniger ausgeprägt erfolgte dagegen die Gewerbeentwicklung der Gemeinde. Dies hat seinen Grund in der zwar ruhigen, jedoch für den Lastverkehr schwierig zu erreichenden Lage des Ortes sowie in der mangelnden Verfügbarkeit geeigneter Flächen aufgrund des sensiblen Landschaftsbildes.

Das Gebiet „Mäuerlesäcker/Fritzenäcker“ ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Mischbaufläche enthalten. Aufgrund mangelnder Alternativen ist es Wunsch der Gemeinde, dieses Gebiet als neuen gewerblichen Schwerpunkt zu entwickeln und somit die wirtschaftliche Basis der Gemeinde zu stärken. Hauptzielgruppe sind dabei kleinere Betriebe und Unternehmen, denen geeignete Bauflächen zur Verfügung gestellt werden sollen. Darüber hinaus wird durch die Bereitstellung geeigneter Flächen die Möglichkeit gesehen, die Nahversorgungssituation durch Ansiedlung eines Einkaufsmarktes mit maximal 800 m² Verkaufsfläche zu verbessern.

2 Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich umfasst vollständig die Flurstücke 158/17, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024/1, 1024/2, 1025, 1025/1, 1026, 1027, 1028 sowie 1033/2. Teilweise miteinbezogen werden die Flurstücke 158, 1021/1, 1018, 1029, 1033 sowie 1035. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 1,97 ha.



Bild 1: Geltungsbereich, freier Maßstab

3 Bestandssituation und derzeitiges Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortseingang von Gaiberg in direkter nördlicher Angrenzung an die Landesstraße 600 (Hauptstraße). Das Areal ist derzeit unbebaut und wird als Grünfläche, Kleingartenfläche sowie als Obstbaumwiese genutzt. An der L 600 befindet sich im Böschungsbereich ein stillgelegter Wasserbehälter.

Das Gebiet steigt von Ost nach West auf einer Länge von ca. 200 m um ca. zwei Meter an. Nach Süden zur Straße hin fällt es hingegen um 2 bis 5 m ab, bevor der Höhenversatz zur Landesstraße von 2 bis 3 m Höhe durch eine Böschung überwunden wird.

Im Nordosten des Plangebietes grenzt die Ortslage von Gaiberg mit einigen Wohnhäusern sowie der katholischen Kirche an. Nach Norden und Westen schließen sich landwirtschaftlich genutzte Freiflächen sowie Wiesen mit Obstbaumbeständen und Gehölzen an. Weiterhin besteht das Gelände eines Holzbaubetriebes an der Kreisstraße 4161 unweit des Plangebietes. Nach Süden schließt sich die Landesstraße sowie eine Wohnhausbebauung und Freiflächen an.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan

Für den Bereich Rhein-Neckar/Rheinpfalz/Südhessen wird derzeit ein neuer Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde im März 2007 von der Verbandversammlung gefasst.

In der Strukturkarte zum Regionalplanentwurf ist Gaiberg nicht als zentraler Ort aufgeführt. Die Gemeinde befindet sich außerhalb der regionalen Entwicklungsachsen. Somit hat sich die Gemeinde hinsichtlich der Neuausweisung gewerblicher Flächen auf die Eigenentwicklung zu beschränken. Das Plangebiet dient insbesondere der Bereitstellung von Flächen für ortsansässige Betriebe sowie der Sicherung der Nahversorgung. Die Vorgaben des Entwurfs zum Regionalplan sind damit eingehalten. In der Raumnutzungskarte zum Regionalplanentwurf ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche enthalten. Im Zuge des weiteren Verfahrens zur Aufstellung des Regionalplans erfolgt eine Umwandlung in gewerbliche Flächen.

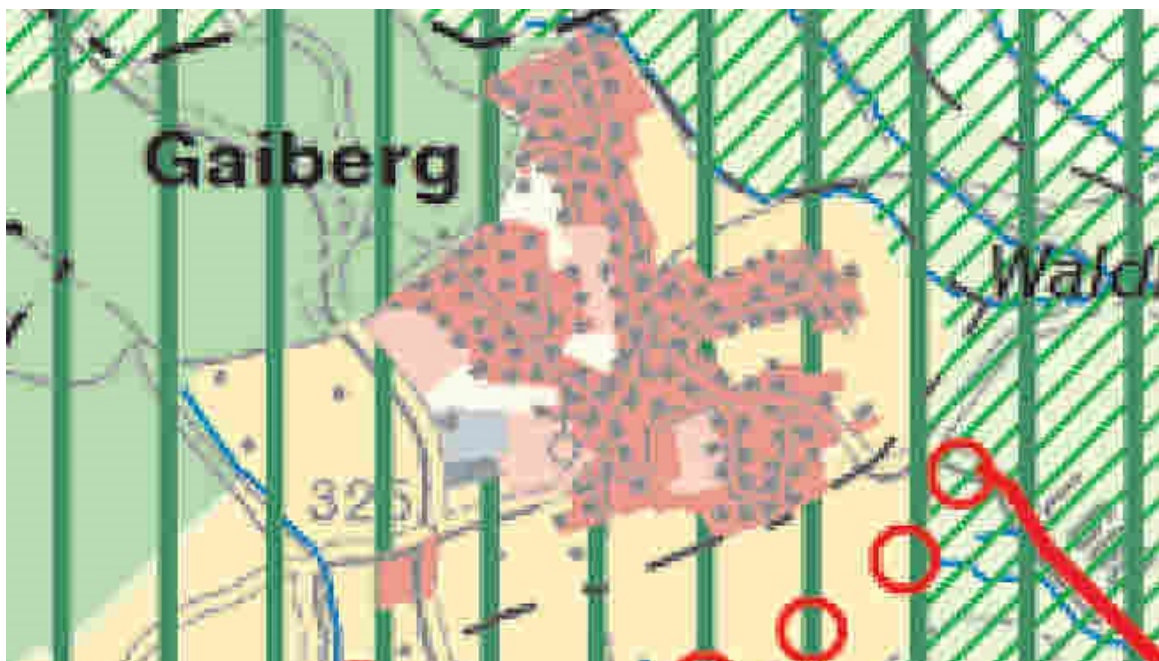


Bild 2: Entwurf zum Einheitlichen Regionalplan „Rhein-Neckar“, Ausschnitt Gaiberg, freier Maßstab

4.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Neckargemünd ist das Plangebiet als zu großen Teilen als Mischbaufläche, in einem Streifen zur L 600 als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Die Planung sieht die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes vor. Der Flächennutzungsplan wird aus diesem Grund im Parallelverfahren geändert.

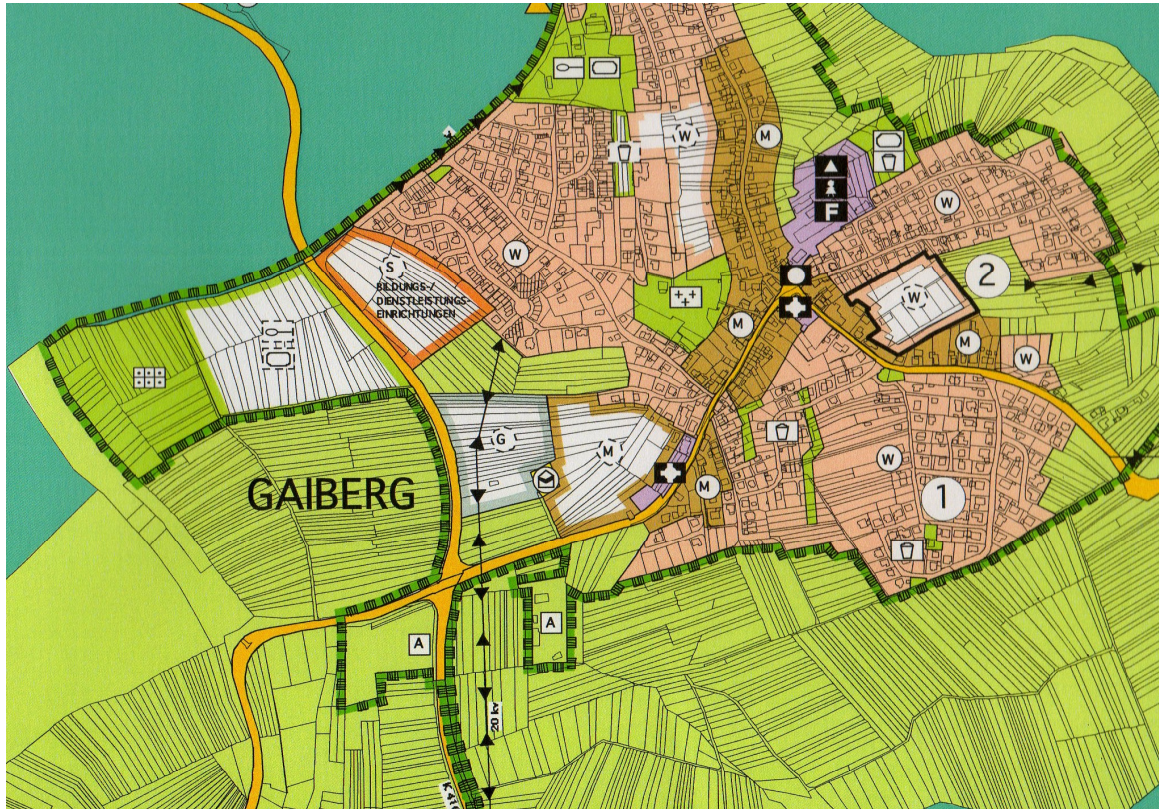


Bild 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan, freier Maßstab

5 Städtebauliche Konzeption

Im Vorfeld der Planung wurden verschiedene Varianten für eine Bebauung des Bereiches westlich der Kirche erarbeitet. Dabei wurden auch Konzeptionen für den gesamten FNP als Mischbaufläche dargestellten Bereich erörtert.

Mit der vorliegenden Planung wird in einem ersten Schritt die Grundlage für eine Bebauung im Bereich zwischen Kirche und Ortsrand im Osten sowie dem Feldweg 1020/1 im Westen gelegt. Eine spätere Erweiterung nach Norden ist dabei grundsätzlich möglich. Zur Stärkung der örtlichen Wirtschaft ist dabei die Ausweisung eines Gewerbegebietes vorgesehen, welches zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung jedoch eingeschränkt wird. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen eine angemessene Beschränkung der Gebäudekubatur vor, so dass eine Beeinträchtigung des Ortsbildes wirkungsvoll unterbunden werden kann. Die markante Böschungskante an der L 600 wird in der Planung erhalten und gesichert.

6 Fachgutachten

6.1 Artenschutzrechtliche Untersuchung

Zur Erfassung möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung (SaP) in Auftrag gegeben. Diese wurde durch das Büro Bioplan aus Sinsheim erstellt und im Juli 2011 vorgelegt. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht dargelegt.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, neue Gewerbeflächen in der Gemeinde bereit zu stellen. Aus diesem Grund wird im Plangebiet ein Gewerbegebiet gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Allerdings wird die gewerbliche Nutzung eingeschränkt, um eine Verträglichkeit mit den angrenzenden Wohngebieten zu erzielen. Zu diesem Zweck werden nur Betriebe zugelassen, die „das Wohnen nicht wesentlich stören“. Diese Einschränkung ist der Festsetzung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO entnommen und gewährleistet, dass gewerbliche Nutzungen keine unzumutbaren Störungen insbesondere für die angrenzende Wohnbebauung hervorrufen können. Die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt bei der Prüfung im Genehmigungsverfahren.

Grundsätzlich störende Nutzungen (z.B. produzierendes Gewerbe wie Metall- oder Holzverarbeitung, Fahrzeugbau, etc.) bleiben allgemein ausgeschlossen. Nach immissionsschutzrechtlicher Überprüfung können Gewerbebetriebe zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass eine wesentliche Störung des angrenzenden Wohnens ausgeschlossen ist. Dies kann auch durch bauliche Vorkehrungen oder Betriebsbeschränkungen (Verzicht auf Nacharbeit) erfolgen.

Tankstellen werden auch ausnahmsweise nicht zugelassen, da aufgrund heute üblicher Betriebsformen von nicht unerheblichen Störungen auszugehen ist. Gleiches gilt für Vergnügungsstätten.

Zugelassen werden dagegen Betrieben zugeordnete Wohnungen mit Wohnflächen bis zu 160 m². Die Errichtung von Einfamilienhäusern wird jedoch ausgeschlossen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der Lage am Ortsrand von Gaiberg wird die Dimensionierung von Gebäuden begrenzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,6 festgesetzt und entspricht damit dem üblichen Wert eines Mischgebietes. Dabei wird eine Überschreitung mit Nebenanlagen, Stellplätzen, o.ä. gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis auf einen Wert von 0,8 zugelassen.

Eine Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt, die Gebäudekubatur kann durch GRZ, Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Außenwandhöhe in ausreichendem Maß gesteuert werden.

Zulässig sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen und einer Außenwandhöhe von maximal 6,50 m. Diese Begrenzungen resultieren aus der Randlage des Baugebietes und einer damit verbundenen Fernwirkung sowie aus dem in angrenzenden Gebieten üblichen Maß. Zudem befindet sich in direkter Nachbarschaft die katholische Kirche, deren Fernwirkung durch das Baugebiet nicht eingeschränkt werden soll.

7.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der Baufenster errichtet werden. Die Bestimmungen der LBO zur Abstandsregelung sind hierbei zu beachten. In den im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen dürfen aus ökologischen Gründen allgemein keine Nebenanlagen errichtet werden. Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen sind Anlagen für Kleintierhaltung im Plangebiet grundsätzlich ausgeschlossen.

Gemäß § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg sind außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze in einem Abstand von 20 m zur Landesstraße keine baulichen Anlagen zulässig.

7.4 Bauweise

Festgesetzt ist eine abweichende Bauweise. Damit können Bauvorhaben mit betriebsbedingten Gebäudelängen auch von mehr als 50 m realisiert werden. Auf die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Vorgabe der Landesbauordnung wird jedoch hingewiesen.

7.5 Baulinien und Baugrenzen

Die Baufelder sind bewusst großzügig ausgewiesen, um Unternehmen ein breites Spektrum an Bebauungsmöglichkeiten zu bieten. Die im zeichnerischen Teil dargestellten Baugrenzen sind dabei jedoch zu beachten und dürfen mit Hauptgebäuden nicht überschritten werden.

7.6 Stellung der baulichen Anlagen

Zur Vermeidung eines ungeordneten Straßen- und Ortsbildes sind Gebäude hinsichtlich ihrer Ausrichtung an der Erschließungsstraße zu orientieren.

7.7 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze

Vergleichbar Nebenanlagen sind Garagen, Carports und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Aus optischen Gründen wie auch aus Gründen der Verkehrssicherheit sind jedoch Abstände zur Erschließungsstraße einzuhalten.

Zur Verringerung des Versiegelungsgrades sind Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Rasengitter, Schotterrassen, o.ä. auszuführen.

Außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze dürfen gemäß § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg in einem Abstand von 20 m zur Landesstraße keine baulichen Anlagen errichtet werden. Hierzu zählen auch Garagen und Carports. Die Anlage von offenen Stellplätze sowie Betriebsumfahrungen kann in diesem Streifen jedoch ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sich hierdurch keine Beeinträchtigung des Verkehrs auf der L 600 ergibt.

7.8 Zu- und Ausfahrtsverbot

Aus Gründen der Verkehrssicherheit dürfen im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in die Landesstraße keine Zufahrten angelegt werden. Gleichmaßen sind Zufahrten über festgesetzte Grünflächen aus ökologischen Gründen nicht zulässig.

Die übermäßige Häufung oder Dimensionierung von Grundstückseinfahrten führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Straßenbildes. Daher dürfen je Grundstück maximal zwei Zufahrten angelegt werden. Hierfür können die im zeichnerischen Teil dargestellten Parkierungsflächen sowie Baumstandorte entsprechend angepasst werden.

7.9 Versorgungsanlagen und –leitungen

Die oberirdische Führung von Versorgungsleitungen führt zu einer erheblichen optischen Beeinträchtigung des Baugebietes und ist aus diesem Grund nicht zulässig.

7.10 Flächen zur Einräumung von Leitungsrechten

Zur Sicherung der Entwässerung des Plangebietes ist ein Verbindungskanal von der Erschließungsstraße nach Süden vorzusehen. Dieser ist durch ein entsprechendes Leitungsrecht dauerhaft zu sichern und zugänglich zu halten.

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

Der Böschungsbereich zur L 600 soll gemäß Empfehlung des Umweltberichtes gesichert und ökologisch aufgewertet werden. Zu diesem Zweck wird dieser Bereich als Maßnahmenfläche festgesetzt. Diese hat den Erhalt des Baumbestandes, die Anpflanzung zusätzlicher Bäume sowie einer Hecke zum Zweck.

Gemäß der erfolgten artenschutzrechtlichen Untersuchung ist im Plangebiet mit Brutvogelarten zu rechnen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG darf eine Baufeldräumung nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen.

Darüber hinaus erfolgt mit der Fällung von Bäumen mit großem Stammdurchmesser die Beseitigung von potenziellen Brutquartieren für Vögel und Fledermäuse. Bei Fällung sind demnach Ersatzquartiere bereit zu stellen.

Aufgrund der Angrenzung des Plangebietes zum offenen Naturraum hat die Straßenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zu erfolgen. Hierbei sollten neben Natrium-Hochdrucklampen oder Halogen-Metallhalogenlampen auch die Anwendung der LED-Technologie in Erwägung gezogen werden.

7.12 Pflanzgebote

Im Bebauungsplan sind flächenhafte Pflanzgebote zur Ansaat von Wiesen sowie zur Anpflanzung von Bäumen und Hecken festgesetzt. Dem Bebauungsplan beigelegt ist dabei eine Pflanzliste mit gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern, welche zu beachten ist.

Weiterhin werden zur Durchgrünung des Plangebietes Einzelpflanzgebote zur Anpflanzung von Einzelbäumen im öffentlichen Verkehrsraum sowie auf privaten Grundstücken festgesetzt. Hierbei ist ebenfalls die Pflanzliste zu beachten.

Aus ökologischen wie auch optischen Gründen werden im Bebauungsplan Fassaden- und Dachbegrünungen für Dächer mit weniger als 10 Grad Dachneigung festgesetzt. Auch hierbei ist die beigelegte Pflanzliste zu beachten.

7.13 Abgrenzung von Straßenflächen

Die Umsetzung der Erschließungsstraße kann eine Angleichung an das bestehende Gelände in Form von Böschungen oder Stützmauern erfordern. Da diese zwangsläufig auf privatem Grund erfolgen müssen, sind diese von den jeweiligen Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden. Gleiches gilt für die Unterkonstruktion der straßeneinfassenden Randsteine, welche ebenfalls geringfügig in privaten Grund eingreifen können.

Eine angemessene Beleuchtung von Verkehrsflächen dient der Verkehrssicherheit. Die hierfür erforderlichen Masten werden bis ca. 0,5 m hinter der Grenze des Straßenkörpers und damit auf privatem Grund aufgestellt. Auch dies ist durch die jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

7.14 Dem Plangebiet zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen

Als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme wird auf Flurstück 1545 am Gauangelbach eine Renaturierung des Gewässers durchgeführt. Dabei werden die Ufer- und Sohlbefestigungen des Gewässers auf einer Länge von 40 m entfernt und eine naturnahe Umgestaltung des Gewässers durchgeführt. Eine detaillierte Beschreibung der Maßnahme findet sich im Umweltbericht.

Nach derzeitigem Planungsstand werden weitere Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, welche bis zur Öffentlichen Auslegung benannt und abgestimmt werden.

8 Örtliche Bauvorschriften

8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Durch seine Lage am Ortsrand von Gaiberg werden an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen besondere Anforderungen gestellt, um negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden. Dabei wird insbesondere eine extrem auffällige oder reflektierende äußere Ausgestaltung von Gebäuden als unpassend angesehen und aus diesem Grund nicht zugelassen.

8.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung

Mit dem Baugebiet soll die bestehende Bebauung in verträglicher Form nach Westen fortgesetzt werden. Aus diesem Grund wird das Spektrum an zulässigen Dachformen auf Flachdächer, Satteldächer, Pultdächer oder versetzte Pultdächer eingeschränkt. Zur Vermeidung von übermäßig hohen Dächern wird eine Dachneigung von maximal 30 Grad festgesetzt.

Entsprechend den örtlichen Gegebenheiten sind Dächer mit roten, braunen oder grauen Dachmaterialien zu decken. Zwar werden Materialien zur Dachdeckung nicht explizit vorgegeben, Dachdeckungen aus unbeschichtetem Metall können jedoch unter Umständen zu einer Belastung des Grundwassers führen und werden aus diesem Grund nicht zugelassen.

Aus ökologischen Gründen sind Dachbegrünungen sowie der Einbau von Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut allgemein zulässig und werden ausdrücklich begrüßt. Dächer mit einer Neigung unter 10 Grad sind zwingend zu begrünen.

8.3 Zulässigkeit von Werbeanlagen

Werbeanlagen können bei übermäßiger und überdimensionierter Anordnung zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Ortsbildes führen und werden aus diesem Grund hinsichtlich ihrer Ausführung und Größe eingeschränkt. Grundsätzlich sind Werbeanlagen mit einer erheblichen Fernwirkung von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

8.4 Einfriedungen und Stützmauern

Um städtebaulich unerwünschte massive Abschirmungen der Baugrundstücke zu vermeiden, dürfen Einfriedungen ausschließlich als Zäune oder Hecken mit einer Höhe bis zu 2,0 m ausgeführt werden. Dabei ist mit Zäunen ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

8.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

Eine übermäßige Veränderung des natürlichen Geländeverlaufs ist nicht erwünscht. Aus diesem Grund wird in Abweichung von den Vorgaben der LBO die zulässige Höhe von Aufschüttungen und Abgrabungen auf privaten Grundstücksflächen auf 1,0 m begrenzt.

8.6 Anlagen zur Behandlung von Niederschlagswasser

Aus ökologischen Gründen wie auch zur Entlastung der Kanalisation durch Verringerung der Abflussmengen wird die Anlage von geeigneten Rückhaltevorrichtungen festgesetzt. Das erforderliche Volumen ergibt sich dabei aus der jeweiligen Grundstücksfläche. Insgesamt soll im Plangebiet ein Rückhaltevolumen von ca. 50 m³ bereitgestellt werden.

9 Verkehr

Aufgrund einer steilen Böschung zur Landesstraße und der teilweisen Lage außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze können die Grundstücke nicht direkt von der L 600 angefahren werden. Somit soll die verkehrliche Anbindung über eine Strichstraße mit Wendemöglichkeit erfolgen, welche im Westen des Plangebietes auf Höhe des Feldweges 1020/1 an die L 600 anbindet, ca. 60 m nach Norden führt und dann mit einem Knick nach Osten das Baugebiet erschließt. Zur Vermeidung von Verkehrsbehinderungen auf der Landesstraße wird für den ortseinwärts führenden Verkehr eine Abbiegespur ins Plangebiet vorgesehen.

Die Erschließungsstraße soll mit einer Breite von 6,50 m sowie Längsparkstreifen und einem separaten Gehweg ausgeführt werden. Damit werden Konflikte mit Fußgängern im Gebiet vermieden. Weitere Fußgängerverbindungen gibt es zur L 600, die bereits über einen begleitenden Fußgängerstreifen verfügt, sowie nach Osten zur Kirche, so dass das Wegenetz durch die Planung sinnvoll ergänzt wird.

10 Technische Infrastruktur

10.1 Abwasserentsorgung

Zur Abwasserentsorgung im Plangebiet wurde 1998 im Vorfeld der Planung eine Studie erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass eine Beseitigung des Schmutzwassers über das Mischkanalnetz des Baugebietes Krautäcker, südlich der L 600, die günstigste Lösung darstellt. Hierbei ist eine Aufdimensionierung des dortigen Kanals erforderlich, was inzwischen erfolgt ist. Die Abwasserbeseitigung ist damit gesichert.

Die Erschließungsstraße dient zur Unterbringung der Kanalisation für das Plangebiet. Für den Anschluss an das Baugebiet Krautäcker ist zusätzlich ein Verbindungskanal von der Erschließungsstraße nach Süden erforderlich. Dieser verläuft durch Baufläche und wird daher durch ein Leitungsrecht gesichert.

Eine Drosselung des Zuflusses in den Kanal des Baugebietes Krautäcker ist gemäß Vorstudie zwar nicht erforderlich. Sollte sich dennoch ein Erfordernis ergeben, besteht die Möglichkeit zur Ertüchtigung des stillgelegten Wasserbehälters an der L 600.

10.2 Regenwasserbewirtschaftung

Aufgrund der Topografie sowie der Bodenverhältnisse ist eine Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken nur in geringem Umfang möglich. Ebenso besteht keine Möglichkeit einer zentralen Sammlung und Einleitung in einen Vorfluter, da sich die nächsten geeigneten Oberflächengewässer in großer Entfernung zum Plangebiet befinden.

Aus diesem Grund sieht die Planung die Einleitung von Regenwasser, sofern nicht vor Ort zu versickern in die o.g. Mischwasserkanalisation vor. Der Kanal ist hierfür ausreichend dimensioniert. Zusätzlich werden zur Pufferung und Brauchwassernutzung Anlagen zur Regenrückhaltung auf den privaten Grundstücken festgesetzt.

10.3 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes wird durch Erweiterung des vorhandenen Ortsnetzes gesichert.

10.4 Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebietes wird durch Erweiterung des vorhandenen Ortsnetzes gesichert.

10.5 Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebietes wird durch Erweiterung des vorhandenen Ortsnetzes gesichert.

10.6 Abfallentsorgung

Die Befahrbarkeit der Erschließungsstraße mit Müllfahrzeugen ist durch eine ausreichende Dimensionierung gesichert.

11 Umweltbericht

Für Bebauungspläne ist gemäß § 3 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Darin finden sich auch Aussagen zum Artenschutz.

Der Umweltbericht wurde gesondert durch das Büro Bioplan aus Sinsheim erstellt und liegt diesem Bebauungsplan als Anlage bei.

12 Bodenordnung

Die Flächen befinden sich zu einem überwiegenden Teil in Privatbesitz. Bodenordnende Maßnahmen in Form einer Umlegung sind erforderlich.

13 Städtebauliche Kenngrößen

Gesamtfläche	1,97 ha	100 %
Baufläche	1,23 ha	62,4 %
Grünfläche	0,30 ha	15,2 %
Verkehrsfläche	0,43 ha	21,8 %
Versorgungsfläche	0,01 ha	0,6 %