

A	VA 03 o
B	VA 03 DH
Bf	VA 03 ED
C	VA 05 o
D	VA 05 ED
E	VA 025 ED
F	VA 04 DH
G	VA 045 DH



Projekt: Repsacker
 Plantyp: Bebauungsplan



erstellt von: Br

M: 1:1000



Datum: 27.10.2010

1. Art der baulichen Nutzung

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



2. Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

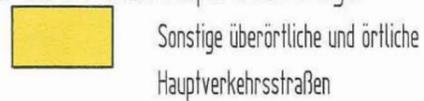


4. Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

(§9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)

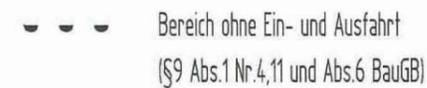


5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge



6. Verkehrsflächen

(§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)



7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

(§9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)



9. Grünflächen

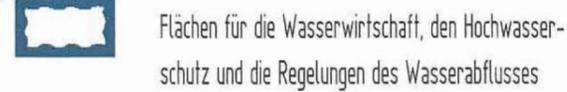
(§9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)



10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz

und die Regelung des Wasserabflusses

(§9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)



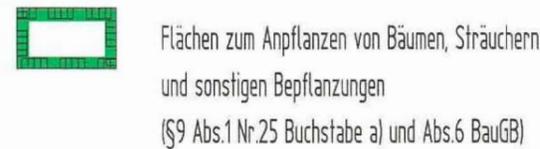
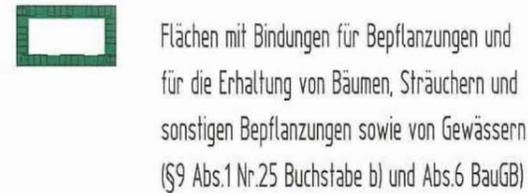
11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

(§9 Abs.1 Nr.17 und Abs.6 BauGB)

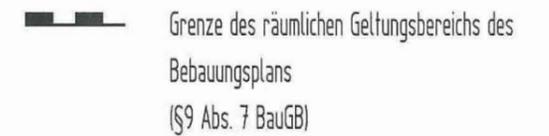
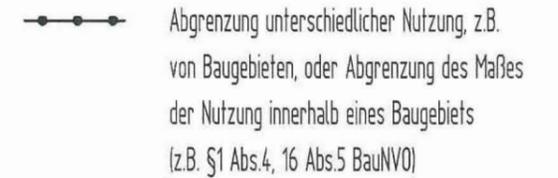


13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)



15. Sonstige Planzeichen



Art u. Maß baul. Nutzung

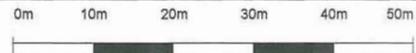
WA Art baul. Nutzung Symbol Allgemeines Wohngebiet

0.4 Maß baul. Nutzung Symbol GRZ

o Bauweise
o = offene Bauweise
DH = nur Doppelhäuser oder Hausgruppe
ED = nur Einzel- oder Doppelhäuser

Linien ohne begrenzenden Charakter



 STADT WIESLOCH	Projekt: Repsäcker		
	Plantyp: Legende		
erstellt von: Br	M: 1:880		Datum: 28.04.2010

Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

Mit in Kraft treten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen bestehenden 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, zuletzt geändert am 05.05.2004, Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Die nach § 4 Abs. 3 Ziff. 3 – 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgelegt durch die Grundflächenzahl in Verbindung mit der Höhe der baulichen Anlagen (maximale Trauf- und Firsthöhe).

2.1 Grundflächenzahl § 19 BauNVO

Die festgesetzte Grundflächenzahl lt. Planeintragungen darf mit den in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um höchstens 1/3 überschritten werden, wobei Stellplätze und Zufahrten mit versickerungsfähigem Material, sowie begrünte Dächer auf Garagen oder überdachten Stellplätzen nur zur Hälfte auf die Grundflächenzahl angerechnet werden. Terrassen sind gem. § 16 Abs. 6 BauNVO entsprechend § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO zu berechnen.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO

Die Traufhöhe darf talseits der Erschließungsstraßen maximal 5,5 m, die Firsthöhe maximal 8,5 m betragen. Bergseits der Erschließungsstraßen darf die Traufhöhe maximal 6,5 m und die Firsthöhe maximal 9,5 m betragen. Höhenbezugspunkt für Trauf- und Firsthöhe ist die Hinterkante der jeweils angrenzenden Verkehrsfläche in der Mitte des durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksteils. Als angrenzende Verkehrsfläche ist diejenige Fläche zu wählen, von der aus das Gebäude erschlossen wird.

3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO

Die Bauweise ist durch Planeintrag als offene Bauweise, als offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig und als offene Bauweise nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Überschreiten der Baugrenzen mit Terrassen oder Balkonen ist bis zu maximal 2 m zulässig.

- 5. Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
Die Firstrichtung des Hauptgebäudes ist entsprechend Planeintrag anzuordnen.
- 6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Garagen und überdachte Stellplätze sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder auf den im Plan festgesetzten Flächen zulässig. Als Ausnahme sind überdachte Stellplätze zwischen Straße und vorderer Baugrenze zulässig, wenn sie in baulicher Verbindung mit dem Gebäude errichtet werden, auf Baugrundstücken mit giebelständiger Bebauung nur seitlich neben dem Hauptgebäude zulässig. Die Dachneigung muss der des Hauptgebäudes entsprechen oder die Stellplatzüberdachung ist als begrüntes Flachdach auszuführen.

Sonstige Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO über 20 m³ Bruttorauminhalt sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Auf Flächen mit Pflanzgeboten sind jegliche Nebenanlagen unzulässig.
- 7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Je Gebäude sind folgende Wohnungszahlen als Höchstgrenze zulässig:
 - bei Einzelhausbebauung zwei Wohnungen
 - bei Doppelhausbebauung zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte
 - bei Hausgruppen je Mittelhaus eine und je Endhaus zwei Wohnungen
- 8. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
Entsprechend den Planeinträgen dürfen in diesen Bereichen der Grundstücke keine Grundstücksein- oder -ausfahrten angeordnet werden.
- 9. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
 - 9.1 Öffentliche Grünflächen**
Im Bebauungsplan sind die öffentlichen Grünflächen mit folgenden Zweckbestimmungen festgesetzt:
 - Flächen mit Erhaltungsgebot
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - Flächen für Aufschüttungen (Lärmschutz)
 - Kinderspielplatz
 - 9.2 Private Grünflächen**
Die privaten Grünflächen sind als Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.
- 10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
 - 10.1 Minimierung der Versiegelung**
Die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit wasserdurchlässigem Belag wie z.B. Rasenpflaster mit großen Fugen (Fugenbreite mind. 2 cm), Rasengittersteine, Schotterrasen, Feinschotter o.ä. auszuführen. Zufahrten können auch als Fahrstreifen in einer Breite bis zu 0,60 m gepflastert oder ausgelegt werden.

10.2 Lagerung von Heizöl

Die unterirdische Lagerung von Heizöl ist verboten.

11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu Gunsten der jeweiligen Versorgungsträger zu belastenden Flächen sind im Plan gekennzeichnet. Einrichtungen der Straßenbeleuchtung sind auf der Grundstücksgrenze der Baugrundstücke zu den Verkehrsflächen zulässig und zu dulden.

12. Beschränkung der Verwendung luftverunreinigender Stoffe

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

Als Brennstoffe in Feuerungsanlagen dürfen Kohle, Holz und Abfälle nicht verwendet werden. Ausgenommen hiervon sind Holzpelletsheizungen in Holzvergaseröfen. Gas darf nur in Anlagen verwendet werden, die den Anforderungen des Umweltzeichens (RAL) genügen.

Die Verwendung von Heizöl EL ist dann zulässig, 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 nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

13. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzten Lärmschutzwälle sind mit einer Kronenhöhe von 4,5 m über Fahrbahn zu errichten; darüber hinaus sind in den Obergeschossen der nördlichsten Baugrundstücke an den Fassaden der Gebäude auf Grund der Geräuschbelastung durch den Straßenverkehr bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Die Innengeräuschpegel dürfen 30 dB (A) nachts in Schlafräumen und 40 dB (A) tags in Wohn- und sonstigen Aufenthaltsräumen nicht überschreiten.

Sofern diese Pegel nicht durch eine geeignete Grundrissgestaltung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile zu verwenden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis der Erfüllung der konkreten erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

14. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

14.1 Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist der vorhandene Bewuchs zu erhalten und zu pflegen. Veränderungen in der Topografie sind nicht zulässig.

14.2 Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Ergänzungs- und Ausgleichspflanzungen vorzunehmen, die eine ökologisch sinnvolle Ergänzung zu den vorhandenen Biotopflächen darstellen. Dabei sind insbesondere heimische Pflanzen zu verwenden, Nadelgehölze sind nicht zulässig (siehe Begründung zum Bebauungsplan).

14.3 Auf den im Plan mit „Pfg 1“ gekennzeichneten Flächen sind großkronige heimische Obstbäume zu pflanzen und von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch gleiche Arten zu ersetzen.

14.4 Anpflanzungen auf den Baugrundstücken

Auf den Baugrundstücken ist je 300 m² Grundstücksfläche von den Grundstückseigentümern ein standortgerechter einheimischer Obst- oder Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (siehe Begründung zum Bebauungsplan). Nadelgehölze sind nicht zulässig.

15. Herstellung von Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Vom Grundstückseigentümer sind auf den an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksflächen bis zu einer horizontalen Tiefe von 2 m für die Herstellung des Straßenkörpers und der Straßenbeleuchtung notwendige Abgrabungen, Aufschüttungen, Stützmauern und sonstige zur Herstellung der Straßen erforderliche Maßnahmen unentgeltlich zu dulden.

II. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der am Tag des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

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

1.1 Dachgestaltung

Die Dächer des Hauptgebäudes sind als Satteldach, Pultdach oder versetztes Pultdach auszuführen und mit rot- bis brauntonigen oder anthrazitfarbenen Dachsteinen oder Dachziegeln einzudecken oder als begrüntes Dach auszuführen.

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen darf als Material bei der Dacheindeckung kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei etc.) verwendet werden; dies gilt auch für Dachrinnen und Fallrohre.

Dächer von Garagen oder überdachten Stellplätzen sind entweder in der gleichen Neigung wie das Hauptgebäude auszuführen oder als Flachdach zu begrünen.

Die Dachneigung beträgt 25° – 40° bei Satteldächern, 15° – 40° bei versetzten Pultdächern und 5° - 15° bei Pultdächern.

1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind zulässig ab einer Dachneigung von 35°:

- In ihrer Gesamtbreite dürfen sie die Hälfte der Dachlänge/Firstlänge nicht überschreiten, dies gilt auch für Zwerchhäuser (Gegengiebel).
- Vom Ortgang haben Dachaufbauten einen Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.
- Zwischen Dachtraufe und Dachaufbau, sowie zwischen dem Anschnitt (Firstlinie) des Dachaufbaus und dem First des Hauptdaches müssen jeweils mindestens drei Ziegelreihen durchlaufen, ausgenommen Zwerchhäuser (Gegengiebel).

- Dachaufbauten sind in Material und Farbe wie das Hauptdach einzudecken. Abweichungen sind bei der Nutzung von Solarenergie und bei Flachdachgauben zulässig.
- Dacheinschnitte unterliegen den gleichen Gestaltungsanforderungen wie Dachaufbauten.

2. Werbeanlagen und Automaten § 74 Abs. 1 Nr.2 i.V.m. § 11 Abs. 3 LBO

Alle Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig.

Werbeanlagen und Automaten sind in öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen, sowie in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur unterhalb der Brüstung des 1. Obergeschosses zulässig. Die Werbeanlage darf pro Gebäude eine Fläche von maximal 0,50 m² nicht überschreiten. Werbeanlagen mit Licht, Videowände oder solche mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig. Zigarettenautomaten sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

3. Einfriedigungen § 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO

- Geschlossene Einfriedigungen

Zu öffentlichen Flächen:

Zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m. Zu selbstständigen Rad- und Fußwegen und sonstigen öffentlichen Flächen zulässig bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m.

Zu Grenzen anderer Baugrundstücke und innerhalb des Baugrundstücks selbst:

Vor den zu öffentlichen Flächen orientierten Baugrenzen zulässig bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m, ansonsten bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m über vorhandenem Gelände.

- Offene Einfriedigungen und Hecken

Zu öffentlichen Flächen:

Zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m. Zu selbstständigen Rad- und Fußwegen und sonstigen öffentlichen Flächen zulässig bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m.

Zu Grenzen anderer Baugrundstücke und innerhalb des Baugrundstücks selbst:

Vor den zu öffentlichen Flächen orientierten Baugrenzen zulässig bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m, ansonsten bis zu einer Höhe von 2,00 m über vorhandenem Gelände. Offene Einfriedigungen sind mit einer Hecke zu hinterpflanzen.

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

Es sind je Wohnung erforderlich und nachzuweisen:

Bei einer Wohnfläche von mehr als 50 qm 1,5 Stellplätze

Bei einer Wohnfläche von mehr als 90 qm 2,0 Stellplätze.

Ist das Ergebnis eine Bruchzahl, so ist auf die nächst höhere ganze Zahl aufzurunden.

III. Hinweise

1. Bodenschutz

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer nachhaltigen Veränderung zu schützen. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung). Sollten bei der Durchführung der weiteren Erdarbeiten auf den Baugrundstücken geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, so ist das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu informieren.

2. Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 45b Abs. 3 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg, geändert durch das Wasserrechtsvereinfachungs- und –beschleunigungsgesetz vom 15.07.1998, Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden soll, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Hierzu gehört auch die Möglichkeit der Regenwassernutzung auf den jeweiligen Baugrundstücken durch den Einbau von Zisternen.

3. Versorgung mit Telekommunikationsanlagen

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Karlsruhe, Postfach 100164, 76231 Karlsruhe, Ressort SuN, Tel. 0721/ 351-6153, so früh wie möglich, mindestens jedoch 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

4. Versorgung mit elektrischer Energie

Um einen kostengünstigen Anschluss an das Versorgungsnetz der EnBW projektieren zu können, hat sich der Bauherr frühzeitig mit der EnBW Regional AG, Regionalzentrum Nordbaden, Postfach 10 01 64, 76255 Ettlingen in Verbindung zu setzen.

5. Schutz von Bäumen und Sträuchern während der Bauphase

Durch geeignete Maßnahmen sind zu erhaltende Bäume und Sträucher während der Bauphase zu schützen und zu sichern. Entsprechend der einschlägigen Arbeitsanleitungen (z.B. RAS LG 4, DIN 18920) sollten folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

- Handschachtung im Wurzelbereich
- Schneidende Durchtrennung von Starkwurzeln sowie deren Wundbehandlung
- Standfeste Einzäunung über den gesamten Wurzelbereich während der Bauphase
- Kein Befahren des Wurzelraumes mit schweren Maschinen
- Keine Niveauveränderungen im Wurzelbereich

6. Nutzung von Solarenergie

Zur Schonung bzw. Einsparung von fossilen Brennstoffen und zur Reduzierung der CO₂-Belastung der Luft sollte zur Erwärmung des Brauchwassers und möglichst auch zur Gebäudeheizung die Möglichkeit der Nutzung von Sonnenenergie angestrebt werden. Die Festsetzungen über die Stellung der baulichen Anlage bieten hierzu die Voraussetzungen.

Wiesloch, 16. März 2005

Fachbereich 6
Planung, Bau- und Bodenrecht

Peter Ketterer

Nr.	Inhalt	Seite
1.	Erfordernis der Planaufstellung	2
2.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	2
3.	Beschreibung des Planbereiches	2
4.	Bestehende Rechtsverhältnisse	3
5.	Rahmenbedingungen und Gutachten	3
6.	Auswirkungen auf Mensch und Natur (Umweltbericht)	3
6.1	Umweltverträglichkeitsprüfung	3
6.2	Landschaftsplanerischer Beitrag	4
6.2.1	Beschreibung des geplanten Vorhabens und seiner zu erwartenden Wirkung im Untersuchungsgebiet	4
6.2.2	Bestandserhebung und Bewertung	5
6.2.3	Auswirkungen des geplanten Eingriffes auf Natur und Landschaft	7
6.2.4	Darstellung der entstehenden Eingriffe	7
6.2.4.1	Eingriffe in das Bodengefüge und in den Boden-Wasser-Haushalt	7
6.2.4.2	Eingriffe in Vegetation, Gefährdung von Vegetation	7
6.2.4.3	Eingriffe in die Phänologie des Planungsraumes	8
6.2.4.4	Störung der Anwohner und der Lebensräume der Tiere	8
6.2.5	Bewertung der entstehenden Eingriffe	8
6.2.6	Landschaftsplanerische Zielvorstellungen für das Plangebiet	9
6.2.7	Maßnahmen	9
6.2.7.1	Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes	10
6.2.7.2	Ausgleichsmaßnahmen	11
6.2.8	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	13
6.3	Immissionsschutz	17
6.4	Geologie/Topografie	19
7.	Ziele und Zweck der Planung	19
7.1	Städtebauliche Konzeption	19
7.2	Konzeption Bodenschutz	19
7.3	Konzeption Biotop- und Landschaftsschutz	19
7.4	Konzeption Grundwasserbildung	20
7.5	Konzeption Klima/Luft und Immissionsschutz	20
7.6	Konzeption zur Verkehrserschließung	20
7.6.1	Fahrverkehr und ruhender Verkehr	20
7.6.2	Fußgänger und Radfahrer	21
7.6.3	Busverkehr	21
7.7	Konzeption Ver- und Entsorgung	21
8.	Planungsrechtliche Festsetzungen	21
8.1	Art der baulichen Nutzung	21
8.2	Maß der baulichen Nutzung	22
8.3	Bauweise, Stellung baulicher Anlagen, Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten	22
8.4	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	22
8.5	Verkehrsflächen	22
8.6	Grünflächen	23
8.7	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	23
8.8	Beschränkung der Verwendung luftverunreinigender Stoffe	23
8.9	Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen	23
8.10	Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	24
8.11	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers	24
9.	Örtliche Bauvorschriften	24
10.	Maßnahmen zur Realisierung der Planung	25
10.1	Bodenordnung	25
11.	Flächenbilanz	25
12.	Kosten	25

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Nachfrage nach Wohnbauflächen wird in Wiesloch auf Grund der demographischen und auch der gewerblichen Entwicklung im Raum weiter hoch bleiben. Die zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen sowohl in der Kernstadt als auch in den Stadtteilen sind praktisch aufgebraucht. Entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellungen soll mit dem Gebiet „Repsäcker“ zwischen dem östlichen Ortsrand von Schatthausen, der Landesstraße 547, dem Erdweg in Verlängerung der Kreisstraße 4160 und dem „Meckesheimer Weg“ eine neue Fläche erschlossen und somit der Stadtteil Schatthausen nach Osten ergänzt und abgerundet werden. Diese Baufläche dient primär der Eigenentwicklung des Stadtteils.

Die früheren Baugebiete Lettenbuckel/Hossacker und Störchelberg II sind inzwischen weitestgehend bebaut, es bestehen kaum noch Baulücken. Durch Förderung von Ausbau- und Neubaumaßnahmen über das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) wurde darüber hinaus das innerörtliche Potential ebenfalls deutlich gemindert.

Um die geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat der Gemeinderat der Stadt Wiesloch am 15.05.2002 beschlossen, für den Bereich „Repsäcker“ einen Bebauungsplan aufzustellen.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch/Dielheim vom 25.08.2000 stellt einen Streifen des gesamten Plangebietes als Wohnbaufläche dar, der restliche Teil des Baugebietes ist als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Für eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung und Erschließung ist eine Erweiterung bis etwa an den Erdweg, der in Verlängerung der K 4160 von der L 547 nach Süden abgeht, erforderlich. Der gemeinsame Ausschuss Wiesloch/Dielheim hat in seiner Sitzung vom 21.11.2002 die Teiländerung/Ergänzung des Flächennutzungsplanes u. a. auch für diesen Bebauungsplan beschlossen.

Dem Landschaftsplan sind keine Darstellungen zu entnehmen, die dem Bebauungsplan entgegenstehen, lediglich die am südlichen Rand des Geltungsbereiches gelegenen Bewuchsflächen sind im Landschaftsplan dargestellt.

3. Beschreibung des Planbereiches

Das geplante Baugebiet „Repsäcker“ liegt am südöstlichen Ortsrand von Schatthausen und schließt im Westen an bereits vorhandene Wohngebiete an. Der gesamte Planbereich hat eine Bruttogröße von ca. 3,8 ha, die Neubaufäche beträgt ca. 2,5 ha brutto.

Im Norden des Plangebietes liegt die Landesstraße L 547, von der die Kreisstraße K 4160 am Nordostrand des Baugebietes abzweigt. Nordwestlich, jenseits der L 547, liegt das Wasserschloss des Barons von Göler zu Ravensburg-Brüggen.

Im Westen grenzt das Plangebiet an die bestehende Bebauung an, diese wiederum ist durch eine große bewachsene Böschungsfäche, zum Teil mit Gärten, gegenüber dem Plangebiet, abgegrenzt. Südlich liegt der „Meckesheimer Weg“, ein schöner Hohlweg mit bis zu 8 m hohen Lösswänden, die insbesondere im Kronenbereich stark bewachsen sind.

Der östliche Rand des Plangebietes grenzt an intensiv landwirtschaftlich genutzte Außenbereichsflächen an. Mit Ausnahme der westlichen Randflächen des Plangebietes, die teilweise waldartig bewachsen sind, werden die Flächen im Plangebiet intensiv landwirtschaftlich ge-

nutzt. Es befinden sich keinerlei bauliche Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Gut drei Viertel der Grundstücke im Plangebiet befinden sich in Privatbesitz, ein Viertel ist im Eigentum der Stadt.

Am Südrand des Plangebietes befinden sich zwei Biotop nach § 24 a des Naturschutzgesetzes Baden-Württemberg, und zwar der bereits oben genannte Hohlweg und die Feldhecke. Ferner befindet sich am nordwestlichen Rand des Planungsgebietes ein weiteres Biotop nach § 24 a NatSchG, ebenfalls eine Feldhecke.

Hinter dem Wasserschloss, nördlich des Plangebietes, befindet sich ein landwirtschaftlicher Schweinezuchtbetrieb. Der Bestandsschutz der Genehmigung von 1982 umfasst 173,8 gV (Großvieheinheiten).

5. Rahmenbedingungen und Gutachten

Um eventuelle Beeinträchtigungen aus dem nördlich gelegenen Schweinezuchtbetrieb abschätzen zu können, hat das Amt für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur Sinsheim am 07.08.2001 ein entsprechendes Gutachten gefertigt. Danach wird festgestellt, dass bei einem Mindestabstand der Wohnbebauung von 275 m zum Emissionsschwerpunkt keine Nutzungskonflikte mit der Wohnbebauung zu erwarten sind.

Zum Themenkomplex Geologie, Hydrologie und Baugrund wurden Gutachten gefertigt vom Baugeologischen Büro Biller & Breu, Waghäusel-Kirrlach und vom Büro für Denkmalpflege und Umweltschutz Dr. Ludwig H. Hildebrandt, Wiesloch. Die Ergebnisse sind in Kapitel 6.2.2 zusammen gefasst.

Für die Aussagen zur Lärmbelastung durch die nördlich gelegene Landesstraße sind Aussagen über die Dimensionierung von aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Diese sind in Kapitel 6.3 dargestellt. Die landschaftsplanerischen Untersuchungen sollen das erforderliche Abwägungsmaterial im Sinne des § 1 a BauGB und nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung erbringen.

6. Auswirkungen auf Mensch und Natur (Umweltbericht)

6.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Nach Anlage 1 zu § 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung ist der Bebauungsplan als „Sonstiges Städtebauprojekt“ im Sinne der Nr. 18.7 einzuordnen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst derzeit ca. 3,8 ha, dies bedeutet, dass zu prüfen ist, ob das Projekt unter Ziffer 18.7.2 eine Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung von 20.000 qm bis weniger als 100.000 qm aufweist. Würde dies zutreffen, wäre eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles im Sinne des § 3 c durchzuführen.

Von ca. 3,8 ha Gesamtfläche verbleiben ca. 21.100 qm als Nettowohnbaufläche. Die anderen Flächen entfallen auf Straßenverkehrsflächen, Grün- und Erhaltungsflächen sowie Flächen mit Pflanzgeboten. Ausgehend von einer Grundflächenzahl von 0,3 bis 0,4 ergibt sich eine zulässige Grundfläche, die überbaut werden darf, von ca. 6.300 – 8.400 qm. Somit liegt die nach § 19 Abs. 2 BauNVO zulässige Grundfläche deutlich unterhalb der für die allgemeine Vorprüfung erforderlichen Grenze von 20.000 qm. Selbst unter Hinzurechnung der Ver-

kehrflächen, die bei der Vorprüfung des Einzelfalles nicht in Betracht gezogen werden müssten, mit einer Fläche von ca. 3.800 qm, ergibt sich eine insgesamt neu versiegelte Fläche von ca. 10.000 – 12.000 qm, was immer noch deutlich unter der oben genannten Vorprüfungsgrenze liegt.

Eine **Umweltverträglichkeitsprüfung** nach dem UVPG (BGBl 2001 Teil I Nr. 48, S. 2351 vom 19.09.2001) ist deshalb **nicht erforderlich**.

6.2 Landschaftsplanerischer Beitrag

Zum Bebauungsplan wird ein landschaftsplanerischer Planungsbeitrag erarbeitet, in dem die vorhandenen natürlichen Potentiale erfasst und bewertet werden. Danach werden die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in die einzelnen Naturraumpotentiale erfasst und in der Eingriffs-Ausgleichsbilanz gegenübergestellt. Die Bestandsaufnahme erfolgte zum Teil durch die Biotopkartierung der Stadt Wiesloch, durch Auswertung von Luftbildern und Ortsbegehungen. Weitere verwendete Unterlagen sind der Landschaftsplan, die Biotopkartierung des Rhein-Neckar-Kreises sowie Aussagen aus der durch die Stadt Wiesloch erarbeiteten Biotopvernetzungs-konzeption. Die Ergebnisse dieser Bestandsaufnahme sind insbesondere:

- Der überwiegende Teil des Plangebietes wird landwirtschaftlich intensiv genutzt (Ackerbau).
- Am südlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich ein Biotop, welches nach § 24 a Naturschutzgesetz Baden-Württemberg geschützt ist. Es handelt sich um den „Hohlweg – Meckesheimer Weg“, Biotop Nr. 6618-226-0345. Einhergehend mit diesem Hohlweg ist der Biotop „Feldhecke – Meckesheimer Weg“, Biotop Nr. 6618-226-0344. Diese Feldhecke befindet sich im Wesentlichen auf der Böschungsoberkante des vorgenannten Hohlweges. Ein weiterer Teil eines nach § 24 a geschützten Biotops befindet sich in der Nordwestecke des Plangebietes, ebenfalls eine Feldhecke, die zu vorgenanntem Biotop gehört. Die beiden § 24a-Biotope sind in den zeichnerischen Festsetzungen gekennzeichnet.
- Südlich angrenzend an die Feldhecke auf Flst.Nr. 188 befindet auf den Flst.Nrn. 188/1 und 188/2 ebenfalls ein Feldgehölze, welches allerdings nicht in der kreisweiten Biotopkartierung erfasst wurde. Zum Teil besteht es aus einer ehemaligen Fichtenpflanzung, die inzwischen etwas verwildert ist.
- Auf den Flst.Nrn. 178 und 185/1 befindet sich ebenfalls eine Feldhecke, die jedoch nicht ganz die Qualität eines nach § 24 a geschützten Biotops erreicht. Ferner befinden sich hier Reste von Streuobstbeständen sowie durch Sukzession entstandene Grünbestände. Ein Teil des Grundstücks Flst.Nr. 178 wurde in der Vergangenheit auch gärtnerisch genutzt.
- Auf Flst.Nr. 180/1 befindet sich ein größerer Obstbaum, der ebenfalls aus der früheren Streuobstbepflanzung noch geblieben ist. Alle anderen Teile des Plangebietes werden intensiv ackerbaulich genutzt, die Bearbeitungsrichtung war in der Vergangenheit senkrecht zu den Höhenlinien von Nord nach Süd.

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

Um die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes abschätzen zu können werden in nachfolgender Tabelle die zu erwartenden Wirkungen aufgezeigt.

Art der Wirkung	Baubedingt	Betriebsbedingt
Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen		
- Bodenbewegungen	X	
- Bauwerke	X	X
- Beanspruchung von Vegetationsflächen	X	X
- Nutzungsansprüche	X	X
- Versiegelung	X	X
Immissionen		
- Lärm	X	
- Abgase/Stäube	X	X
Funktionale Veränderung des Natur- und Landschaftshaushaltes		
- Beseitigung von Vegetation	X	X
- Beanspruchung von Vegetationsflächen	X	
- Veränderung des Bodengefüges	X	X
- Änderung des Wasserhaushaltes	X	
- Änderung der Phänologie des Planungsraumes	X	
- kleinklimatische Veränderungen		X

6.2.2 Bestandserhebung und Bewertung

Bestandserhebung und Bewertung erfolgen für die von der Planung betroffenen Landschaftspotentiale Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora/Fauna und Landschaftsbild/Erholung. Bewertet werden die Leistungsfähigkeit und die Empfindlichkeit gegenüber den mit dem Bebauungsplan verbundenen Beeinträchtigungen.

Boden

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

Geologie

Zur Geologie, Hydrologie, den Baugrundverhältnissen und evtl. Schwermetallbelastungen im Boden wurden zwei Gutachten vom Baugeologischen Büro Biller & Breu, Waghäusel-Kirrlach und vom Büro für Denkmalpflege und Umweltschutz Dr. Ludwig H. Hildebrandt, Wiesloch gefertigt.

Im Baugebiet sind bis in tiefe Bereiche Schwemmlerme und Löss anstehend. Im mittleren Bereich des Baugebietes wird in Tiefen ab etwa 2,8 m verwitterter Muschelkalk angetroffen, im südlichen und nördlichen Teil des Baugebietes reichen die Löss- bzw. Schwemmlermschichten deutlich tiefer. Es ist grundsätzlich jedoch nicht auszuschließen, dass auch im oberen Bereich des Bodens einzelne Muschelkalklinsen angetroffen werden. Die Überdeckung mit Mutterboden beträgt 0,3 – 0,4 m.

Die vorhandenen Realnutzungen sind unter Ziffer 6.2 beschrieben. Die Empfindlichkeit des Bodens gegenüber Verdichtung, Versiegelung und Schadstoffeintrag ist grundsätzlich hoch.

Hydrologie

Eine Voruntersuchung des Gebietes am 09.01.2003 durch den o.g. Gutachter ergab, dass ca. 20 m südlich der Landesstraße eine bisher unbekannte Quelle vorhanden ist. Diese schüttete ca. 0,5 l/s mit einer Temperatur von +6,8 °C bei einer Lufttemperatur von –5,2 °C und einer Bodentemperatur von –2,4 °C. Da nach der geologischen Manuskriptkarte von 1986, die dem Gutachter vorliegt, zwei Verwerfungen in diesem Bereich verlaufen, ist eher von einer Spalten- als von einer Schichtquelle auszugehen. Weitere Untersuchungen zu dieser Quelle werden noch durchgeführt.

Klima

Die Einstufung der Leistungsfähigkeit orientiert sich in erster Linie an der bioklimatischen Situation, d. h. an den Bedürfnissen der Menschen in Hinsicht auf die klimatischen Gegebenheiten. Für das Plangebiet wird diese Leistungsfähigkeit vor dem Hintergrund des noch ländlich geprägten Stadtteils Schatthausen als Mittel bewertet. Gemäß den Darstellungen des Landschaftsplanes liegen die Frischluft- und Kaltluftentstehungsbereiche östlich des Stadtteils Schatthausen und fließen vom Meckesheimer Weg der Topographie folgend nach Norden zur L 547 ab. Entlang der L 547 fließt dann die Frischluft von Ost nach West auf den Stadtteil zu und trifft westlich des Wasserschlosses auf die von Norden, entlang dem Gauangelbach fließenden Kaltluftströme.

Empfindlichkeit besteht gegenüber einer Blockade der Frischluftzufuhr und gegenüber zusätzlichem Schadstoffeintrag in die Luft. Auf Grund der natürlichen Gegebenheiten wird die Empfindlichkeit gegenüber diesen Veränderungen mit Mittel bis Hoch bewertet.

Arten- und Biotoppotenzial

Der überwiegende Teil der Vegetation im Plangebiet ist geprägt von der intensiv landwirtschaftlichen Nutzung. Der westliche Teil des Plangebietes und der Südrand sind geprägt durch die unter Ziffer 6.2 beschriebenen § 24 a-Biotope, sowie die Feldgehölze und Sukzessionsflächen.

Ergänzende faunistische Untersuchungen liegen nicht vor, die vorhandenen Gehölz- und Heckenstrukturen sind jedoch wichtige Lebensräume für Tiere und insbesondere für eine Vielfalt von Vögeln.

Die Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit gegenüber dem Verlust der Biotopstrukturen sind mit hoch bis sehr hoch zu bewerten.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird zunächst bestimmt von den großflächigen landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen. Durch die vorherbeschriebenen Biotope und Gehölzstrukturen ergibt sich ein harmonischer Abschluss des Stadtteils nach Osten, der auch mikroklimatische Bedeutung hat.

Die Bedeutung des Schutzgutes Landschaftsbild/Erholung wird insbesondere für einen Betrachter, der sich dem Stadtteil von Osten nähert, mit Mittel bis Hoch bewertet, ebenso die Empfindlichkeit gegenüber dem Verlust dieser Flächen.

6.2.3 Auswirkungen des geplanten Eingriffes auf Natur und Landschaft

Das zu erwartende Ausmaß der Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft ergibt sich aus der Relation der Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeiten der Landschaftspotentiale mit der Intensität der Belastung durch die vom Bebauungsplan vorbereiteten Baumaßnahmen. Es sind solche Wirkungen herauszuarbeiten, die zu erheblichen und/oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild führen können und somit nach § 10 des Naturschutzgesetzes Baden-Württemberg „Eingriffe in Natur und Landschaft“ sind.

Der Verursacher des Eingriffes hat gemäß § 11 des Naturschutzgesetzes Baden-Württemberg die Verpflichtung, den Eingriff zu unterlassen, wenn dieser vermeidbar ist, unvermeidbare Eingriffe auf das absolut notwendige zu minimieren bzw. soweit wie möglich zu vermeiden und Maßnahmen zum Ausgleich von unvermeidbaren Eingriffen anzuordnen.

6.2.4 Darstellung der entstehenden Eingriffe

Im nachfolgenden werden die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft aufgeführt und beschrieben. Zunächst soll unberücksichtigt bleiben, inwieweit sie durch geeignete Maßnahmen vermieden, minimiert oder ausgeglichen werden können. Dies bleibt dem Abschnitt 6.2.7 vorbehalten.

6.2.4.1 Eingriffe in das Bodengefüge und in den Boden-Wasser-Haushalt

Durch die vorgesehene Bebauung, einschließlich deren Nebenflächen wie z. B. Zufahrten, Garagen, Stellplätze und Terrassen sowie durch die Herstellung der Erschließungsflächen entsteht eine Versiegelung des Bodens. Hierdurch wird einerseits ertragsfähige Bodenfläche dauerhaft vernichtet, die für die Bodenlebewesen wichtige Grenzschicht Boden-Luft wird zerstört. Durch Versiegelung entsteht eine deutlich Erhöhung des oberflächigen Abflusses von Niederschlagswasser. Dieses Wasser steht in der Regel für die Grundwasserneubildung nicht mehr zur Verfügung, damit können sich auch die Wuchsbedingungen, vor allem für tiefer wurzelnde Gewächse, negativ verändern. Gleichzeitig wird im Einzugsgebiet des Plangebietes auch durch die oberflächlich rasch abfließenden Niederschläge das Wasserregime der Fließgewässer verändert. Die Veränderung der oberflächigen Abflussverhältnisse kann zu einem erhöhten Bodenabtrag führen, auch in den Fließgewässern sind verstärkte Erosionen zu erwarten.

Durch die Baumaßnahmen wird der Boden verdichtet, Aushub und Lagerung von Boden verändert die Schichtungen des Oberbodens.

6.2.4.2 Eingriffe in die Vegetation, Gefährdung von Vegetation

Durch die Entfernung der Vegetation sind in erster Linie die Ackerflächen betroffen, bei einer Entfernung der Vegetation im westlichen Teil des Plangebietes würden wertvolle Strukturen für die Aufrechterhaltung von Biotopfunktionen verloren gehen. Bei einem Eingriff in Biotope, die nach § 24 a Naturschutzgesetz geschützt sind, muss ein gleichartiger und gleichwertiger Ersatz geschaffen werden, hierfür ist eine gesonderte Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

Die Feldhecken und Feldgehölze können im Zuge der Bauarbeiten und durch die veränderten Standortbedingungen nach Abschluss der Bauarbeiten in ihrer Vitalität gefährdet werden. Auch die Lagerung von Aushubmaterialien und Baustoffen in der Nachbarschaft der Vegetation führt zumindest zu temporären Störungen dieser Flächen.

6.2.4.3 Eingriffe in die Phänologie des Planungsraumes

Die höhere Strahlungsintensität von Baukörpern und eine Veränderung der Wind- und Kaltluftbahnen können eine Veränderung des Mikroklimas sowohl im angrenzenden Bereich der besiedelten Flächen als auch im Außenbereich bewirken. Durch die bestehende Gehölzstruktur am westlichen Rande des Plangebietes werden diese Veränderungen sich weniger dramatisch auswirken, stärkere Beeinträchtigungen können im Bereich der Durchlüftung parallel zur L 547 erwartet werden.

Das Landschaftsbild ändert sich durch die Errichtung von Gebäuden nachhaltig, der heutige weitgehend intakte Siedlungsrand nach Osten erhält ein völlig neues Gesicht.

6.2.4.4 Störungen der Anwohner und der Lebensräume der Tiere

Die Nutzung jedes Baugebietes bringt Schadstoff-, Lärm- und Lichtimmissionen sowie optische Reize mit sich.

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

6.2.5 Bewertung der entstehenden Eingriffe

Die vorbeschriebenen Eingriffe werden unter Einbeziehung der örtlichen Situation hinsichtlich ihrer Erheblichkeit und Nachhaltigkeit bewertet.

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

Die durch Versiegelung verloren gegangenen Wuchsflächen für standortgerechte Vegetation können kaum ersetzt werden. Landwirtschaftliche Flächen werden versiegelt und damit verbunden ist der Verlust des Bodens. Des Weiteren wirkt sich Versiegelung negativ auf die Grundwasserneubildung 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 fehlender Verdunstungskälte Beeinträchtigungen des Mikroklimas und damit der bereits vorbelasteten bioklimatischen Situation zur Folge. Lokal erhöht sich die Lufttemperatur geringfügig, die Luftfeuchtigkeit sinkt ab (**Potential: Klima/Luft**).

Hochbauten wirken sich in erster Linie auf die Luftbewegung aus, sie können bei riegelartiger Aufstellung quer zur Hauptwindrichtung Luftbewegungen und damit die für die bioklimatische Situation wichtige Be- und Entlüftung der Siedlungsflächen 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 Plangebiet

Allgemeine Planungsgrundsätze

Ziel der Landschaftsplanung ist es, Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die durch das Planungsvorhaben zu erwarten sind, zu minimieren. Über eine Eingriffsbilanzierung ist dann der Flächenbedarf für landschaftsplanerische Maßnahmen zu ermitteln, die eine Kompensation der verbleibenden Beeinträchtigungen gestattet.

Aus der Bewertung des Bestandes und der zu erwartenden Eingriffe ergeben sich grünordnerische Leitlinien für die jeweiligen Maßnahmen.

- **Leitziel für den Arten- und Biotopschutz**
Erhalt, Entwicklung und Wiederherstellung von Biotopsystemen, die das Überdauern der Vielfalt an Lebensräumen und ihren Lebensgemeinschaften gewährleisten.
- **Leitziel für den Wasserhaushalt**
Sicherung und Ausbau der Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und ihrer ungestörten Wirkungszusammenhänge in naturraumspezifischer Vielfalt und Ausprägung. Anzustreben sind die Sicherung und gegebenenfalls Wiederherstellung von natürlichen Grund- und Oberflächengewässersystemen.
- **Leitziel für den Bodenschutz**
Sicherung und Ausbau der Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer ungestörten naturraumspezifischen biotischen und abiotischen Vielfalt. Dazu werden biologisch funktionsfähige unbelastete Böden angestrebt.
- **Leitziel für das Potential Klima/Luft**
Sicherung und Ausbau der Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer naturraumspezifischen Vielfalt und Ausprägung. Anzustreben ist hierzu die klimatische Entlastungswirkung und unbelastete Luft sowie eine Kompensation für entfallende Kaltluftentstehungsgebiete.
- **Leitziel für das Landschaftsbild**
Erhalt und Entwicklung einer raumspezifischen Vielfalt natur- und kulturbedingter Elemente, die den verschiedenen Anforderungen an Erlebnis- und Erholungsqualität gerecht wird.

6.2.7 Maßnahmen

Die Eingriffsregelung des Naturschutzgesetzes sieht vor, dass vermeidbare Eingriffe unterlassen und unvermeidbare minimiert oder in geeigneter Weise ausgeglichen werden müssen. Im folgenden werden die landschaftsplanerischen Maßnahmen zur Erfüllung dieser Forderung dargestellt.

Da als Vermeidungsmaßnahme nur der vollständige Verzicht auf das Baugebiet in Frage kommt, ist im Folgenden die Minimierung und der Ausgleich zu diskutieren. Diese Diskussion hat grundsätzlich im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu erfolgen.

6.2.7.1 Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs

Gebäudestellung und Dachform

Die Gebäudestellung und die Dachform sollen die Nutzung von Regenwasser und Sonnenenergie ermöglichen. Riegelartige Bebauung quer zur Windrichtung oder zu Kaltluftabflussbahnen ist zu vermeiden, insbesondere in der Tallage an der L 547.

Getrennte Aufnahme und Lagerung des Oberbodens

Oberboden soll soweit als möglich innerhalb des Gebietes verbleiben. Dabei sollte der Mutterboden immer getrennt vom übrigen Erdaushub gelagert und bei der Gestaltung der Außenanlagen wieder eingesetzt werden.

Schutz und Erhaltung vorhandener Sträucher und Bäume

Bestehende Gehölzstrukturen sind, wo immer möglich, zu schonen und zu erhalten. Dabei sollte angestrebt werden, einzelne Strukturen miteinander zu vernetzen.

Vermeidung von Immissionen

Die Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe sollte auf das absolut Notwendige reduziert werden.

Verminderung der Bodenversiegelung

Die Begrenzung der Grundflächenzahl auf durchschnittlich 0,3 führt zu einer Beschränkung des Versiegelungsgrades im Gebiet. Die nicht überbaubaren Flächen sollten dauerhaft offen gehalten und begrünt werden.

Vermeidung der Pflanzenbeschädigung während der Bauzeit

Zu erhaltende Bäume und Sträucher, in deren Nähe Bauarbeiten durchgeführt werden, sind durch geeignete Maßnahmen in ihrer Vitalität zu sichern. Entsprechend der einschlägigen Arbeitsanleitungen (z. B. RAS LG 4, DIN 18920) sollten folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

- Handschachtung im Wurzelbereich
- Schneidende Durchtrennung von Starkwurzeln sowie deren Wundbehandlung
- Standfeste Einzäunung über den gesamten Wurzelbereich während der Bauphase
- Kein Befahren des Wurzelraumes mit schweren Maschinen
- Keine Niveauveränderungen im Wurzelbereich

Ausschluss grundwassergefährdender Stoffe bei der Herstellung der Gebäude

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

der Anreicherung von Schwermetall im Boden und Grundwasser, aber auch im Klärschlamm vorgebeugt werden.

Grundwasserschutz

Das Oberflächenwasser sollte gemäß Wassergesetz unmittelbar einem Vorfluter und nicht über ein Mischkanalisationssystem der Kläranlage zugeführt werden.

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

6.2.7.2 Ausgleichsmaßnahmen

Wiederherstellung bewuchsfähigen Bodens

Bodenverdichtungen, wie sie im Zuge des Baubetriebes entstehen, sollten durch tiefe Auflockerung wieder so hergerichtet werden, dass auf ihnen eine normale Vegetationsentwicklung möglich wird.

Einzelbaumpflanzungen

Die ökologische Funktion sollte auch in einem Wohngebiet weitgehend erhalten bzw. verbessert werden. Die Begründung im Plangebiet hat mit einheimischen Bäumen und Sträuchern in den im Plan festgesetzten Flächen zu erfolgen. Die Einzelbäume sind bis spätestens zu der dem Bezug des jeweiligen Gebäudes folgenden Pflanzperiode durchzuführen, Abweichungen von den im Plan festgesetzten Standorten sind aus Gründen der Erschließung, Gestaltung oder aus technischen Gründen zulässig.

An Pflanzen sollten einheimische Bäume und Sträucher entsprechend der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste Verwendung finden:

Großkronige Bäume:

Obstgehölze Hochstamm (lokaltypische Sorten)	Apfel Birne Pflaume
Walnuss	Juglans regia
Stieleiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus

Kleinkronige Bäume:

Feldahorn	Acer campestre
Vogelkirsche	Prunus avium
Weißdorn	Crataegus monogyna

Vernetzung vorhandener Strukturen

Am südlichen und westlichen Rand des Plangebietes befinden sich zwei Biotope, die nach § 24 a Naturschutzgesetz Baden-Württemberg geschützt sind. Dazwischen befinden sich vereinzelte Gehölzstrukturen, die teilweise durch Aufgabe von Streuobstbeständen oder auch durch Sukzession entstanden sind. Um eine ökologische Aufwertung und eine Abtrennung zum bestehenden Ortsrand zu erhalten, sollten diese Strukturen durch ergänzende Bepflanzungen miteinander vernetzt werden. Durch entsprechende Ausgestaltung kann auch der gegenüber der L 547 vorgesehene Lärmschutz in diese Vernetzung einbezogen werden,

hierdurch entstünden insbesondere für Kleintiere und Vögel Rückzugs- und Fluchtmöglichkeiten.

Private Grünflächen

Durch die Gestaltung der privaten Gartenflächen sollte ein Übergang zu den vorbeschriebenen vernetzten Strukturen, aber auch zum Außenbereich erfolgen. Am Ostrand des Gebietes soll ein durchgängiger Pflanzstreifen auf den Privatgrundstücken entstehen, der insbesondere mit Obstbäumen zu bepflanzen ist. In diesen Flächen sind keine baulichen Anlagen zulässig. Durch eine solche Bepflanzung wird außer der Biotopvernetzung auch eine harmonische Gestaltung des Ortsrandes erreicht.

Dachbegrünung

Begrünte Dachflächen wirken sich insbesondere auf das Kleinklima positiv aus und reduzieren insgesamt das oberflächlich abfließende Wasser. Sie bewirken eine Erhöhung der Luftfeuchtigkeit sowie eine verbesserte Staubbindung. Ferner besitzen begrünte Dächer wärmedämmende und schützende Funktionen, die heute bei Niedrigenergiestandards ohnehin gefordert werden.

Bei Nebengebäuden und Flachdächern sollte eine Begrünung zwingend vorgeschrieben werden, hier wäre eine reduzierte Anrechnung bei der Grundflächenzahl angezeigt.

Oberflächenbeläge aus wasserdurchlässigem Material

Fußwege, Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Es wird empfohlen, folgende Beläge zu verwenden:

- Schotterrasen
- Kies/Splittbelag
- Rasengittersteine
- Pflaster mit Rasenfugen
- Rasenziegel- und Waben
- wasserdurchlässiges Betonpflaster (Sickersteine) u. ä.

Es ist darauf zu achten, dass auch der Unterbau auf die Wasserdurchlässigkeit abgestimmt ist und das Oberflächenwasser versickern kann.

Regenwasserabführung

Das anfallende unbelastete Regenwasser von den Dächern wird über ein getrenntes Kanalsystem (modifiziertes Trennsystem) direkt dem Vorfluter westlich des Schlosses zugeführt. Bei der Erstellung des tiefbautechnischen Entwurfes ist dabei zu prüfen, ob im Bereich des Lärmschutzes an der L 547 ein Verdunstungs- und Versickerungsbecken zwischengeschaltet werden muss/kann. Somit wird ein Großteil des anfallenden Regenwassers vor Ort dem Grundwasserhaushalt zugeführt und entlastet das örtliche Kanalnetz und die Kläranlage.

Speicherung von Regenwasser und Nutzung als Brauchwasser

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

Umweltverträgliche Außenbeleuchtung

Für den Insektenschutz maßgebend ist die Beleuchtung im Randbereich und den Straßenräumen. Es sollten deshalb ausschließlich Natrium-Dampf-Lampen verwendet werden.

6.2.8 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Unter Berücksichtigung der Maßnahmenvorschläge wurden die notwendigen Bebauungsplanfestsetzungen formuliert. Diese sind die Bemessungsgrundlage für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Hierbei werden die Eingriffe und die im Baugebiet zu realisierenden Ausgleichsmöglichkeiten und deren Wirkung gegenüber gestellt.

Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich

Eingriff in Funktion und Leistung des Naturhaushaltes	Auswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung	Maßnahmen zum Ausgleich im Bebauungsplan	Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Baugebietes
Schutzgut Flora/Fauna	<p>Verlust von landwirtschaftlich genutzter Ackerfläche</p> <p>Zerstörung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere</p> <p>Veränderung der Standortbedingungen für die Vegetation</p>	<p>Eingriffsvermeidung ist nur durch Verzicht auf das Baugebiet möglich.</p> <p>Schutz von hochwertigen § 24-a-Biotopen im westlichen und südlichen Randbereich</p> <p>Vermeidung der Baumgefährdung</p> <p>Erhalt der vorhandenen Bäume und Sträucher</p>	<p>Vernetzung der vorhandenen Gehölzstrukturen im Süden und Westen</p> <p>Vernetzung des § 24-a-Biotopes im Nordwesten mit dem Lärmschutzwall</p> <p>Pflanzung einer neuen Baumreihe am Ostrand des Gebietes auch als Übergang zur freien Landschaft</p> <p>Verwendung einheimischer Bäume und Sträucher zur Einbindung des Baugebietes</p> <p>Pflanzung von mindestens je einem einheimischen Baum je Grundstück</p> <p>Begrünung von Dächern</p>	<p>Sind nicht erforderlich</p> <p>Beeinträchtigung sind ausgeglichen, es werden erweiterte Lebensräume geschaffen.</p>

Zusammenfassung:

Die Eingriffe in das Schutzgut Flora/Fauna können mit den vorgesehenen Maßnahmen als ausgeglichen betrachtet werden, da um das Gebiet herum ein durchgehender Biotopverbund mit neuen erweiterten Lebensräumen entsteht.

Eingriff in Funktion und Leistung des Naturhaushaltes	Auswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung	Maßnahmen zum Ausgleich im Bebauungsplan	Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Baugebietes
Schutzgut Boden und Grundwasserhaushalt	Verlust von Boden mit hoher Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe durch Bebauung (Versiegelung) Zerstörung der Bodenfunktionen Verlust von Boden als Standort für Kulturpflanzen Verringerung der Grundwasserneubildung Risiko des Schadstoffeintrages in das Grundwasser	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Bebauung 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	Wasserdurchlässige Beläge für Garagenzufahrten, Stellplätze und Wegbereiche Getrenntes Abführen von Oberflächenwasser mit unmittelbarer Zuführung in den Vorfluter und den Wasserkreislauf	Sind nicht erforderlich

Zusammenfassung:

Die Eingriffe können bezüglich des Grundwasserhaushaltes als ausgeglichen betrachtet werden. Nicht ausgleichbar ist die Versiegelung, die Bodenfunktion geht dauerhaft verloren. Die festgesetzten Maßnahmen können diese Auswirkungen nur geringfügig mindern.

Eingriff in Funktion und Leistung des Naturhaushaltes	Auswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung	Maßnahmen zum Ausgleich im Bebauungsplan	Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Baugebietes
Schutzgut Luft und Klima	<p>Veränderungen des Mikroklimas durch Änderungen der Standortbedingungen</p> <p>Leichte Temperaturerhöhungen im angrenzenden Umfeld und Siedlungskörper</p> <p>Geringere Durchlüftung angrenzender Siedlungsgebiete</p>	<p>Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Bebauung auf ein Minimum und Reduzierung der Straßenquerschnitte auf ein angemessenes Mindestmaß</p> <p>Lockere Bebauung mit Offenhaltung der Freibereiche zur Durchlüftung</p>	<p>Wasserdurchlässige Beläge für Garagenzufahrten, Stellplätze und Wege</p> <p>Beschränkung der Verwendung luftverunreinigender Stoffe</p> <p>Festsetzung von Grünflächen und Pflanzgeboten</p> <p>Dachbegrünung zur Reduzierung der Verdunstung</p>	Sind nicht erforderlich

Zusammenfassung:

Die Eingriffe werden durch die Festsetzungen im Bebauungsplan weitgehendst ausgeglichen, wobei die beschriebenen Auswirkungen zwar 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
Schutzgut Landschaftsbild/ Erholung	<p>Veränderungen des Landschaftsbildes durch den Verlust von offenen Ackerflächen</p> <p>Veränderungen des Siedlungsrandes</p> <p>Verlust von Erholungsflächen</p>	<p>Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Bebauung auf ein Minimum und Reduzierung der Straßenquerschnitte auf ein angemessenes Mindestmaß</p> <p>Durchgrünung des Baugebietes durch Grünflächen, Gärten, begrünte Dächer und Anpflanzungen</p>	<p>Schaffung eines neuen Siedlungsrandes im Osten durch Anpflanzung einer Baumreihe</p> <p>Schaffung von Nord-süd-Verbindungs- und Querwegen durch das Baugebiet</p>	Nicht möglich bzw. unter diesem Schutzgut nicht sinnvoll.

Zusammenfassung:

Die Eingriffe können als weitgehend ausgeglichen betrachtet werden, wenn die mit den Festsetzungen geplante Einbindung des Baugebietes in die Landschaft sowie die Schaffung attraktiver Freibereiche und Randzonen erreicht ist. Der Erholungswert kann somit großteils erhalten bleiben.

6.3 Immissionsschutz

Geruchsimmissionen

Von dem hinter dem Wasserschloss gelegenen Schweinemastbetrieb sind nach dem Gutachten des Amtes für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur Sinsheim dann keine Nutzungskonflikte mit der Wohnbebauung zu erwarten, wenn ein Mindestabstand von 275 m zum Emissionsschwerpunkt eingehalten wird.

Verkehrslärm

Nördlich an das Plangebiet grenzt die Landesstraße 547 an, gegenüber dem Plangebiet mündet die Kreisstraße 4160 in diese Landesstraße ein. Da von diesen beiden Straßen Einflüsse zu erwarten sind, sind diese zu ermitteln und gegebenenfalls Maßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen.

Zur Beurteilung des Verkehrslärms ist die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – heranzuziehen. Grundlage für die Ermittlung ist die Verkehrsbelastung auf der L 547 unter der Berücksichtigung, dass diese nach Bebauung des Gebietes „Repsäcker“ als innerörtliche Landesstraße mit maximaler Geschwindigkeit von 50 km/h befahren werden darf. Die prognostizierte Verkehrsbelastung beträgt ca. 6.200 Kfz/24 h. Hieraus ergibt sich ein **durchschnittlich stündlicher Tagverkehr (TV) von ca. 352 Kfz/h** und ein **durchschnittlich stündlicher Nachtverkehr (NV) von ca. 71 Kfz/h**.

Aus diesen durchschnittlichen Verkehrsmengen ergeben sich im Abstand von 25 m, gemessen von der Fahrbahnkante, folgende Mittelungspegel (Lm):

Tags: 57 dB (A) und
Nachts: 50 dB (A)

Der Beurteilungspegel für allgemeine Wohngebiete liegt bei 55 dB (A) tags und bei 40 dB (A) nachts. Dies bedeutet, dass entlang der L 547 Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Der Bebauungsplan setzt entlang der L 547 einen Lärmschutzwall fest. Ausgehend von einer Kronenhöhe von mind. 3 m über bestehendem Gelände, dies entspricht einer Höhe von ca. 4,5 – 5 m über Fahrbahnoberkante, sind am westlichen und östlichen Rand des Baugebietes zwei Profile in Abhängigkeit von der topografischen Höhenlage, jeweils für die Erdgeschosse und Obergeschosse von je zwei Gebäuden im Abstand von 40 m bzw. 100 m zur Fahrbahnkante, exemplarisch durchgerechnet worden. Hierbei ergaben sich folgende Ergebnisse:

Gebäude Geschoß	Abstand (m)	TV / NV Lm [dB(A)]	Δ Ls [dB(A)]	Δ Lz [dB(A)]	Lr [dB(A)] tags/nachts	Überschrei- tung 55/45 dB(A)
EG 1	40	57/50	-2	-8,0	47,0/40,0	0/0
OG 1	40	57/50	-2	0,0	55,0/48,0	0/3,0
EG 2	40	57/51	-2	-11,5	43,5/36,5	0/0
OG 2	40	57/52	-2	-4,9	50,1/43,1	0/0
EG 3	100	57/53	-6	-7,0	44,0/37,0	0/0
OG 3	100	57/54	-6	-6,6	44,4/37,4	0/0
EG 4	100	57/55	-6	-13,5	37,5/30,5	0/0
OG 4	100	57/56	-6	-10,3	40,7/33,7	0/0

TV = durchschnittl. Tagverkehr

NV = durchschnittl. Nachtverkehr

Lm = Mittelungspegel

Δ Ls = Lärmpegeldifferenz aus Abstand

Δ Lz = Lärmpegeldifferenz aus Lärmschutz

Lr = Beurteilungspegel

55/45 dB(A) = Orientierungswert nach DIN 18005 für WA

Es zeigt sich, dass nach den Orientierungswerten der DIN 18005 lediglich im Obergeschoss des mit Ziffer 1 bezeichneten Gebäudes der Nachtwert um 3 dB (A) überschritten wird. Da es sich um schalltechnische Orientierungswerte handelt, sind diese keine absoluten Grenzwerte, sondern können in die planungsrechtliche Abwägung eingestellt werden.

Es wird empfohlen, die Grundrisse im Obergeschoss der Wohnungen im nordwestlichen Teil des Bebauungsplanes so anzulegen, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) nach Süden (zu den Lärm abgewandten Seiten) orientiert werden. Falls dies nicht realisierbar ist, muss der erforderliche Schallschutz durch passive Maßnahmen erbracht werden.

6.4 Geologie/Topografie

Bei dem Baugebiet handelt es sich um einen nach Norden geneigten Hang, der vom höchsten Punkt am Südrand des Geltungsbereiches bis zur Ravensburgstraße einen Höhenunterschied von 20 m aufweist. Die Hangneigung beträgt im nordöstlichen Teil 5 % und steigt sukzessive bis in den südwestlichen Teil auf über 20 % Gefälle an.

7. Ziele und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplan soll ein wichtiger Beitrag zur Versorgung des Stadtteils mit Familienhäusern geleistet werden. Die Bebauung soll im Wesentlichen den vorhandenen dörflichen Strukturen angeglichen werden.

7.1 Städtebauliche Konzeption

Mit dem Baugebiet wird ein neuer östlicher Ortsrand von Schatthausen geschaffen. Dem dörflichen Charakter gemäß ist ein sehr hoher Anteil an freistehenden Familienhäusern, und um eine entsprechende Dichte zu erhalten auch Doppelhäusern vorgesehen. Gegenüber dem bestehenden Ortsrand westlich des Plangebietes ist eine Abgrenzung durch Pflanzflächen geplant. Im Bereich der größeren Baugrundstücke ist die offene Bauweise festgesetzt, hier sind auch Hausgruppen möglich.

7.2 Konzeption Bodenschutz

Durch die Bebauung ist mit einem Eingriff in das Schutzgut Boden durch Versiegelung zu rechnen. In diesen Bereichen gehen die Bodenfunktionen verloren. Mit folgenden Maßnahmen sollen diese Eingriffe vermieden bzw. gemindert werden:

- Beschränkung der Straßenbreiten auf das mindest erforderliche Maß
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich privater Grundstückszufahrten und Stellplätze
- Keine unterirdische Lagerung von Heizöl
- Vermeidung von Bodenverdichtung in den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen
- Ausführung der Wege am Ostrand des Plangebietes mit wasserdurchlässiger Oberfläche

7.3 Konzeption Biotop- und Landschaftsschutz

Hauptbeeinträchtigung für das Schutzgut Biotop sind die Beseitigung /Veränderung vorhandener Vegetationsstrukturen. Das Landschaftsbild wird durch die neue Bebauung und die damit verbundene Geländemodellierung beeinträchtigt. Mit folgenden Maßnahmen sollen diese Beeinträchtigungen vermieden bzw. gemindert werden:

- Erhalt der beiden § 24 a-Biotope
- Schutz der im Süden des Plangebietes vorhandenen Lößwand (§ 24 a-Biotop) durch einen 10 m breiten Schutzstreifen als öffentliche Grünfläche
- Erhalt der im Westen vorhandenen Biotopstrukturen
- Neupflanzungen als Vernetzung der bestehenden Strukturen
- Lärmschutzmaßnahmen an der L 547 als begrünte Schutzwälle
- Gestaltung eines neuen Ortsrandes durch Baumbepflanzung am östlichen Rand des Plangebietes

7.4 Konzeption Grundwasserbildung

Die Versiegelung von Flächen und Bodenverdichtungen führen dazu, dass anfallendes Regenwasser zu einem erhöhten Teil als Oberflächenwasser abfließt und nur zu geringen Teilen zur Grundwasserneubildung beiträgt. Dies soll durch folgende Maßnahmen vermieden bzw. gemindert werden:

- Minimierung der Versiegelung (vgl. 7.2)
- Getrennte Sammlung und Abführung des Niederschlagswassers (modifiziertes Trennsystem) und Zuführung direkt dem Vorfluter
- Private Zufahrten und Stellplätze mit wasserdurchlässiger Oberfläche
- Nutzung von Niederschlagswasser im privaten Bereich

7.5 Konzeption Klima/Luft und Immissionsschutz

Durch die zu erwartende Versiegelung und die Beseitigung der Vegetation wird kleinräumig das Regenerationspotential der Luft verringert. Insgesamt wird durch die Verringerung der aktiven Oberfläche die ausgleichende Wirkung auf den Temperaturgang beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigungen und die von der L 547 ausgehenden Lärmbelastigungen sollen durch folgende Maßnahmen so gering wie möglich gehalten werden:

- Minderung der Versiegelung (vgl. 7.2)
- Erhalt und Ergänzung der Grünflächen
- Dachbegrünung bei Flachdachausbildung und bei Nebengebäuden
- Schallschutzmaßnahmen an der L 547 und passive Schallschutzmaßnahmen für Teilbereiche der Bebauung (Obergeschosse hinter den Lärmschutzwällen)
- Nutzung von Solarenergie

7.6 Konzeption zur Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der L 547 im Norden des Plangebietes. Hier ist im Bereich der Einmündung der K 4160 in die L 547 ein Kreisverkehr vorgesehen. Dieser Kreisverkehr liegt im Einmündungsbereich zu über 90 % auf bereits befestigten Flächen, so dass die weitere Versiegelung als unbedeutend angesehen werden kann.

7.6.1 Fahrverkehr und ruhender Verkehr

Die Erschließung erfolgt von dem unter 7.6 erwähnten Kreisverkehr aus mit Stichstraßen in das Gebiet. Sämtliche Straßen sollen als Verkehrsberuhigte Bereiche ausgeführt werden. Ausgehend von ca. 50 – 60 Wohneinheiten sind auf den privaten Baugrundstücken ca. 100 – 110 private Stellplätze nachzuweisen. Zusätzlich sind im öffentlichen Straßenraum 7 öfftl. Stellplätze vorgesehen, die in der Nord-Süd-Erschließungsstraße am Versatz der Straße und am Ende des nördlichen Wendehammers vorgesehen sind.

7.6.2 Fußgänger und Radfahrer

Parallel zur L 547 soll vom Ortsende bis zum Beginn des Plangebietes an der Südseite ein Fußweg neu angelegt werden, der eine Verbindung zur nördlichsten Erschließungsstraße erhält. Auch am Südende ist eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer von der Erschließungsstraße zum Meckesheimer Weg vorgesehen, dieser soll so breit ausgeführt werden, dass er im Notfall auch befahren werden kann. Am östlichen Rand des Geltungsbereiches des Plangebietes soll ein neuer Weg als Erschließung für die angrenzende Ackerflur hergestellt werden, der auch in der Mitte des Plangebietes nochmals an das Erschließungssystem angebunden wird. Dieser Weg, der mit wassergebundener Oberfläche ausgeführt werden soll, kann auch von Fußgängern und Radfahren benutzt werden. Sämtliche Erschließungsstraßen sind grundsätzlich als Mischflächen (verkehrsberuhigte Bereiche) vorgesehen.

7.6.3 Busverkehr

Schatthausen hat zwei Bushaltestellen, eine am westlichen Ortseingang, eine am ev. Kirchplatz. Die beiden Wegeanbindungen des Plangebietes an der L 547 und am Meckesheimer Weg liegen jeweils ca. 300 m von der Haltestelle „Kirche“ entfernt, so dass die ÖPNV-Anbindung den anderen Teilen des Stadtteils Schatthausen gleichwertig ist.

7.7 Konzeption Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet kann mit Wasser und Strom versorgt werden, eine Gasversorgung ist in Schatthausen derzeit noch nicht vorhanden. Es ist beabsichtigt, zunächst eine stationäre Flüssiggasversorgung aufzubauen und bei einem späteren Anschluss an eine Ferngasversorgung das System anzuschließen. Hierzu setzt der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes eine Fläche für Gasversorgung im östliche Lärmschutzwall fest.

Die Entwässerung des Gebietes ist im Trennsystem vorgesehen. Das Schmutzwasser wird dem vorhandenen Kanal in der Ravensburgstraße, das Regenwasser nach Zwischenschalten eines Retentionsbodenfilters dem Vorfluter nordwestlich der L 547 direkt zugeführt. Eine Versickerung des Regenwassers scheidet auf Grund der Topografie und der geologischen Verhältnisse aus.

Eine Fläche für eine Umspannstation ist in der Planzeichnung östlich der Erschließungsstraße festgesetzt.

Da der vorhandene Wasserdruck für die Versorgung der höher gelegenen Grundstücke und insbesondere für die Löschwasserversorgung nicht ausreicht, ist im westlichen Lärmschutzwall eine Fläche für eine Druckerhöhungsstation vorgesehen.

8 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die in § 4 Abs. 3 Ziff. 3 – 5 BauNVO genannten Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig, da solche Anlagen den Grundcharakter des kleinen Wohngebietes zu stark beeinträchtigen würden. Die mit diesen Einrichtungen und Anlagen verbundenen Immissionen durch Beschäftigten- und Kundenverkehr, sonstige Nebennutzungen (z.B. Waschstraßen bei Tankstellen u.ä.) würden das Wohngebiet zu stark belasten.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Im Bebauungsplan ist eine Grundflächenzahl von durchschnittlich 0,3 festgesetzt. Diese darf mit den in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten baulichen Anlagen nur um 1/3 überschritten werden, um die Bodenversiegelung möglichst gering zu halten.

Werden Stellplätze mit versickerungsfähiger Oberfläche ausgeführt oder Garagen bzw. Stellplatzüberdachungen begrünt, so zählen diese Flächen nur zur Hälfte auf die Grundfläche. Durch diese Festsetzung soll die Schaffung versickerungsfähiger Oberflächen und rückhaltefähiger Bedachungen begünstigt werden.

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

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt. Zur Verdichtung sind südlich der beiden Stichstraßen in der Mitte und im südlichen Teil des Baugebietes auch alternativ Doppelhausbebauungen festgesetzt. Weitere Verdichtungen sind in der offenen Bauweise durch Hausgruppen zulässig.

Für die Stellung der baulichen Anlagen ist die Hauptfirstrichtung vorgegeben. Diese Festsetzung garantiert, dass die meisten Gebäude mit einer Gebäudelängsseite in südlicher Richtung orientiert sind, um somit die Nutzung von Solarenergie zu ermöglichen.

Die Zahl der Wohneinheiten je Gebäude ist begrenzt, um die notwendigen Stellplätze für die Bewohner möglichst ausschließlich auf den privaten Baugrundstücken unterbringen zu können, und eine weitere Verdichtung und Versiegelung durch Stellplätze und Zufahrten zu vermeiden.

8.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Nebenanlagen bis 20 m³ auf dem gesamten Baugrundstück zulässig sind, ausgenommen hiervon sind Flächen mit Pflanzgeboten. Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf dafür festgesetzten Flächen zulässig. Terrassen und Balkone sind auch außerhalb der Baugrenzen bis 2m Überschreitung zulässig.

8.5 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen im Baugebiet sind –abgesehen von der Landesstraße und dem unmittelbaren Einfahrtsbereich in das Baugebiet– als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ und als „Fuß- und Radwege“ festgesetzt. Die Straßen sind als Stichstraßen mit einem zentralen Anschluss am Kreisverkehr vorgesehen. Die Fuß- und Radwege binden an den neu zu schaffenden Fußweg parallel der L 547 und an den Meckesheimer Weg an.

Entlang den Verkehrsflächen soll die Straßenbeleuchtung auf den Grundstücksgrenzen der angrenzenden Baugrundstücke errichtet werden.

8.6 Grünflächen

Die Grünflächen sind entweder als Flächen mit Gebot zur Erhaltung der vorhandenen Bepflanzung oder als Flächen mit Pflanzgeboten festgesetzt. Diese Flächen haben sowohl Gestaltungs- als auch Ausgleichsfunktionen am Rande des Baugebietes. In der westlichen Grünfläche ist ferner ein Spielplatz festgesetzt, der insbesondere Kleinkindern vorbehalten sein soll.

Zur Sicherung der am südlichen Rand des Baugebietes gelegenen bis zu 7 m hohen Lößwand ist ein ca. 10 m breiter Streifen als öffentliche Grün- und Ausgleichsfläche festgesetzt. Diese ist von jeglicher Bebauung frei zu halten, um keinen Druck auf die Steilwand auszuüben.

Am östlichen Abschluss des Baugebietes gegenüber der freien Landschaft ist vorgesehen, eine Baumreihe mit heimischen Obstbäumen zu pflanzen, um einen neuen Ortsrand zu gestalten und den zu erwartenden Landschaftseingriff weiter auszugleichen. Die Erstbepflanzung ist Teil der Gesamtmaßnahme und somit Erschließungsaufwand für das Gesamtgebiet. Die Unterhaltung und Pflege dieser Pflanzung, die auf den privaten Baugrundstücken erfolgt, obliegt später den jeweiligen Grundstückseigentümern.

8.7 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 Natur und Landschaft minimiert und – soweit möglich- ausgeglichen werden.

Die unterirdische Lagerung von Heizöl ist verboten, damit mögliche Gefährdungen durch Leckagen ausgeschlossen werden können. Heizöltanks können innerhalb der Gebäude mit entsprechenden Sicherungsvorkehrungen untergebracht werden. Daneben werden durch dieses Verbot weitere Eingriffe in den Boden vermieden, um die natürliche Bodenstruktur außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vor erheblich nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

8.8 Beschränkung der Verwendung luftverunreinigender Stoffe

Bei Verwendung von Brennstoffen in Feuerungsanlagen dürfen Kohle, Holz und Abfälle zur Gebäude- und Raumheizung nicht verwendet werden. Ausgenommen hiervon sind die Holzpelletsheizungen in sog. Holzvergaseröfen, da diese Heizungsart den heutigen Umweltaforderungen voll entspricht, insbesondere der CO₂-Minderung. Die Verwendung von Heizöl EL ist nur bei Verwendung in einem Brennwertkessel zulässig. Sofern eine Gasversorgung möglich ist, dürfen nur Anlagen verwendet werden, die den Anforderungen des Umweltzeichens (RAL) genügen. Holz darf in offenen Kaminen und Kaminöfen als Zusatzheizung verwendet werden.

Mit diesen Festsetzungen soll die weitere Immissionsbelastung und die Belastung der klein-klimatischen Situation so weit als möglich minimiert werden.

8.9 Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen

Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes der DIN 18005 –Schallschutz im Städtebau- werden an der L 547 überschritten. Der Bebauungsplan setzt deshalb entlang der Landesstraße einen Lärmschutzwall fest, der für die Schallreduzierung der Erdgeschoss der nördlichen Gebäude ausreichend ist. In den Obergeschossen müssen jedoch zum Schutz gegen den Verkehrslärm an den Außenwänden entsprechende Vorkehrungen nach

DIN 4109 –Schallschutz im Hochbau- getroffen werden. Mit diesen Festsetzungen sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Die Lärmschutzwälle sollen als begrünte Erdwälle ausgeführt werden, um die Oberfläche nicht weiter zu versiegeln. Gleichzeitig können sie überschüssiges Erdmaterial aus dem Baugebiet aufnehmen, was zur Kostenreduzierung beiträgt.

Die in Ziffer 6.3 beschriebene Abstandsfläche von 275 m zum Schweinemastbetrieb liegt an der Südgrenze des Lärmschutzwalles, so dass den abstandsrelevanten Vorschriften des Geruchsmissionsschutzes Genüge getan ist, sie ist im Plan eingestrichelt.

Auf Grund der Lage des Baugebietes im Südosten des Betriebes ist auch bezüglich der Hauptwindrichtungen nicht mit erheblichen Geruchsbelastungen zu rechnen.

8.10 Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern. Mit diesen Vorschriften soll der durch den Bebauungsplan hervorgerufene Eingriff teilweise ausgeglichen werden. Die Biotopflächen nach § 24 a NatSchG sind zwar bereits durch das Gesetz geschützt, durch die Aufnahme in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die Überlagerung mit einem Erhaltungsgebot nach BauGB soll dieser Schutz nochmals verstärkt werden.

Die weiteren Biotopbestände sind dauerhaft zu erhalten, die Pflanzgebote sollen eine Vernetzung der Bestände gewährleisten. Der Bebauungsplan enthält hierzu die notwendigen Festsetzungen, dies entspricht auch dem Konzept der Stadt Wiesloch zur Biotopvernetzung.

8.11 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Von den jeweiligen Grundstückseigentümern sind auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen bis zu einer horizontalen Tiefe von 2,0 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, sie sind Teil des jeweiligen Baugrundstückes und somit auch Maßstab für die zulässige Nutzung (GRZ).

9. Örtliche Bauvorschriften

Mit den örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung soll trotz planerischer Zurückhaltung ein möglichst einheitliches und mit der Umgebung und dem Ortsrand in Einklang stehendes Erscheinungsbild des Plangebietes erreicht werden.

Regelungen werden getroffen zur Dachform und Dachgestaltung. Die Dächer sind als Sattel-, Pult- oder versetztes Pultdach auszuführen. Die Möglichkeit des Baus von Pultdächern soll den Gestaltungsspielraum und die Nutzung von Sonnenenergie erweitern.

Der Bebauungsplan trifft auch eine Regelung zur Stellplatzverpflichtung. Die nach Wohnungsgröße abgestufte Stellplatzforderung orientiert sich an der zu erwartenden Zahl der Bewohner und der Kraftfahrzeuge. Es sollen möglichst alle Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken untergebracht werden, damit die öffentlichen Stellplätze im Baugebiet den Besuchern vorbehalten bleiben. Darüber hinaus stehen weitere öffentliche Stellplätze auf dem unmittelbar südlich des Meckesheimer Weges gelegenen Friedhofsparkplatz zur Verfügung.

10. Maßnahmen zur Realisierung der Planung

Bodenordnung

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden in einem freiwilligen Bodenordnungsverfahren neu geordnet.

11. Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 3,89 ha	100,0 %
Verkehrsfläche L 547 (Straße, Gehweg, Grün)	ca. 0,34 ha	10,1 %
Verkehrsberuhigte Bereiche und Parkplätze	ca. 0,29 ha	7,4 %
Fuß- und Radwege	ca. 0,10 ha	2,6 %
Flächen mit Erhaltungsgebot	ca. 0,55 ha	13,5 %
Flächen mit Pflanzgebot und Spielplatz	ca. 0,20 ha	5,3 %
Lärmschutz mit Grünfläche	ca. 0,30 ha	5,0 %
Wohnbauflächen (einschl. 0,20 ha mit Pflanzbindung)	ca. 2,12 ha	56,1 %

12. Kosten

Die Gesamtkosten des Baugebietes werden im Rahmen freiwilliger Vereinbarungen im Bodenordnungs- und Erschließungsverfahren durch die Grundstückseigentümer getragen. Die Maßnahmenabwicklung erfolgt durch die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH.

Wiesloch, den 16. März 2005

Fachbereich 6
Planung, Bau- und Bodenrecht

Peter Ketterer

Bebauungsplan Repsäcker

Verfahrensvermerke

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes	15.05.2002
Bekanntmachung hierzu	10.03.2003
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	18.03.2003 und 19.03.2003 – 04.04.2003
Anhörung der Träger öffentlicher Belange	26.07.2004 – 03.09.2004
Offenlage des Planentwurfes	09.08.2004 – 10.09.2004
Bekanntmachung hierzu	29.07.2004
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	16.03.2005

Wiesloch, den 17.03.2005



[Handwritten Signature]
Oberbürgermeister

Ausfertigung des Bebauungsplanes
Wiesloch, den 18.03.2005



[Handwritten Signature]
Oberbürgermeister

Genehmigung durch Reg.Präs Karlsruhe

LP, 21.05.2005



[Handwritten Signature]

Rechtskraft durch Bekanntmachung am
08.06.2005



[Handwritten Signature]
Oberbürgermeister