



Gemeinde Edingen-Neckarhausen

Bebauungsplan

„Südliche Hauptstraße Neckarhausen“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Textliche Festsetzungen

Entwurf I 07.09.2022

Fassung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH
Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Auftraggeber



Gemeinde Edingen-Neckarhausen
Bau- und Umweltamt
Hauptstraße 60
68535 Edingen-Neckarhausen

Erstellt durch



BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH
Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
0631 / 36158-0
buero@bbp-kl.de
www.bbp-kl.de

STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Kaiserslautern, im September 2022

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB I.V.M. §§ 1 - 23 BAUNVO

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

1.1. MDW = Dörfliches Wohngebiet (§5a BauNVO)

Zulässig sind gem. § 5a Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gem. § 5a Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.

Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

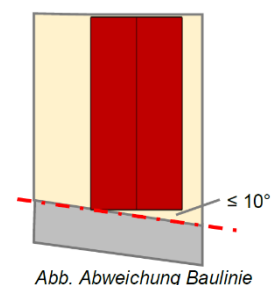
Für den Bebauungsplan wird die abweichende Bauweise **a** festgesetzt. Es ist wahlweise die einseitige Grenzbebauung oder die geschlossene Bauweise zulässig.

Gemäß § 23 Abs. 3 S. 3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB wird für Hauptgebäude an Baulinien festgesetzt, dass zur Sicherstellung rechtwinkliger Gebäudegrundrisse die straßenseitige Gebäudewand ausnahmsweise um bis zu 10° von der Baulinie abweichen kann.

Hauptgebäude sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Ausnahmsweise kann im Gebiet eine Überschreitung der hinteren Baugrenzen für Terrassen und Balkone bis maximal 5 m zugelassen werden.

Die Baugrenzen und Baulinien, welche unmittelbar entlang der Hauptstraße verlaufen, gelten dabei als „vordere“ Begrenzung.



Abweichen von den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen

Der bauordnungsrechtlich genehmigte Bestand von Wohngebäuden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen kann bei Änderungen oder Erweiterung ausnahmsweise um bis zu max. 10 % der bestehenden Grundfläche überschritten werden.

3. Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Auf den Baugrundstücken sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den im Plan gekennzeichneten Bereichen Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen zulässig.

4. Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Klimainsel (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Planzeichnung.

5. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf den nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten privaten Grünflächen ist eine gärtnerische Nutzung zulässig. Bauliche Anlagen sind unzulässig.

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

6.1. Gestaltung der nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken

Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, sofern sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, unversiegelt zu lassen und landschaftspflegerisch bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Hinweis: Eine Ausbringung von Nist- / Fledermauskästen sowie Insektenhotels wird empfohlen.

6.2. Insektenfreundlichen Außenbeleuchtung

Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtungen im Außenbereich sind gemäß § 21 LNatSchG Abs. 1 zu vermeiden. Beim Aufstellen von Beleuchtungsanlagen im Außenbereich müssen die Auswirkungen auf die Insektenfauna, insbesondere deren Beeinträchtigung und Schädigung, überprüft und die Ziele des Artenschutzes berücksichtigt werden.

Dementsprechend sind für öffentliche sowie private Außenbeleuchtung insektenfreundliche LED- oder Natriumdampf-Hochdruck- bzw. Natriumdampf-Niederdrucklampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe installiert werden. Die Abstrahlungsrichtung ist dabei so zu gestalten, dass keine Lichtstrahlung über die Horizontale hinausstrahlt (Upward Light Ratio = 0%)

6.3. Verbot von Schottergärten

Gemäß § 21a LNatSchG ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung privater Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

6.4. Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG

- Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG dürfen in der „Schonzeit“ vom 1. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen) erfolgen. Zwar gilt aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG dieses Verbot für zulässige Eingriffe nicht (Bauen bzw. hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff gilt nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes als zulässig) jedoch sind dennoch die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG zwingend zu beachten. Heimische Tierarten (in Gehölz Vögel bzw. Fledermäuse) dürfen nicht beeinträchtigt werden, doch dürfen deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden. Vor einem Gehölzeingriff in der „biologisch aktiven Jahreszeit“ ist durch eine Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person der Tötungstatbestand mit hinreichender Sicherheit auszuschließen.
- Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders oder streng geschützte Arten dienen, ist die Anlage auf das Vorkommen solcher Arten zu untersuchen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN IM RAHMEN DES BEBAUUNGSPLANES)

Hinweis: Im hier vorliegenden Bebauungsplan erfolgen keine bauordnungsrechtlichen Festsetzungen. Es wird auf die „Bau- und Gestaltungssatzung – Ortsteil Neckarhausen“ verwiesen. Diese wird zum Zeitpunkt der Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplans modernisiert und angepasst.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 ABS. 3 BIS 6A BAUGB)

1. Wasserschutzgebiet (§ 45 WG)

Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Flächen sind die Regularien des § 45 Wassergesetz für Baden-Württemberg anzuwenden. Diese Flächen befinden sich innerhalb des Wasserschutzgebietes „Brunnen Neckarhausen, WVV Neckargruppe“ (226223) und wird dabei in der Wasserschutzgebietszone als Zone III und IIIA eingestuft

D. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

1. Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

2. Grünkonzept auf privaten Freiflächen

Neben den in der Planung festgesetzten Maßnahmen werden private Grundstücksbesitzer angehalten, den Grünflächenanteil auf ihren Privatgrundstücken anteilig hoch zu halten und somit einen aktiven Beitrag zu einem gesunden Mikroklima,

einem umweltschonenden Wohnquartier und einem zukunftsfähigen Lebensraum für die Bewohner sowie die Flora und Fauna zu leisten. In diesem Zusammenhang sind weitere private Maßnahmen wie Fassadenbegrünungen, das Anlegen von Blühstreifen oder Wasserflächen oder das Verwildern einzelner Teilbereiche der Gartenfläche eine Möglichkeit, das Ziel eines nachhaltigen und ökologischen Quartiers gemeinsam zu verfolgen und einen unmittelbaren Beitrag zum Natur- und Artenschutz zu leisten. Zur Förderung dieser Aspekte wird zudem empfohlen mindestens 1 Laubbaum je Baugrundstück zu pflanzen. Beispiele hierfür finden sich in der Pflanzliste. Pflegemaßnahmen sollten ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, d.h. außerhalb der Brutzeiten der Avifauna, durchgeführt werden.

3. Energieeffizientes Bauen

Um den Zielsetzungen eines nachhaltigen und klimaangepassten Wohnquartiers gerecht zu werden ist es grundsätzlich auch empfohlen, diese Aspekte in die Bauausführung der Gebäude zu integrieren. Daher wird empfohlen, sich an den Energieeffizienzstandards der Kreditbank für Wiederaufbau (KfW) zu orientieren und zumindest den dortigen KfW 40 Standard zu erreichen. Diese entsprechen energetisch hocheffizienten Wohnhäusern, welche kaum Energieverluste verzeichnen und somit auch für die kommenden Jahrzehnte eine zukunftssichere und wirtschaftliche Bauweise darstellen. Darüber hinaus bestehen in diesem Zusammenhang Möglichkeiten der finanziellen Förderung. Siehe hierzu: <https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/Bau-eines-Hauses/>

4. Beschränkung der Rodungszeiten / Beachtung gesetzlicher Vorgaben

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG sind die im Zuge der Herstellung der Bauflächen und Arbeitsstreifen notwendigen Rodungen außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen.

5. Förderung der Artenvielfalt

Zur Förderung der lokalen Population von Fledermäusen und Vögeln wird angeregt, pro Baugrundstück mindestens ein Fledermaus- sowie ein Vogelnistkasten anzubringen.

Werden mehrere Ersatzquartiere angebracht, sollten diese unterschiedlich besonnt, d.h. in unterschiedlichen Himmelsrichtungen (Süd, Ost, West) angebracht werden. Der Einflug sollte dabei nicht durch Äste behindert werden, auch eine starke Beschattung durch Gehölze sollte vermieden werden. Die Kästen sollten zudem zum Schutz vor Mardern und Katzen in ausreichender Höhe (ca. 2-3 m) angebracht werden.

E. PFLANZLISTEN

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. **Die Listen sind nicht abschließend.**

Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl ist die Verwendung von einheimischen Gehölzen. Es ist § 40 BNatSchG zu beachten, wonach ab dem 1. März 2020 nur gebietseigene Gehölze aus dem Vorkommensgebiet Nr. 4¹ (Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben) zu verwenden sind.

¹ Gemäß „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, 01/2012

Für Gartenflächen können durchaus auch Ziergehölze verwendet werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass möglichst robuste und einfach blühende Arten und Sorten gepflanzt werden, die vorzugsweise durch ihre Blüte, Frucht und Dornen/Stacheln besonderen Lebensraum für Vögel und Insekten bieten. Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an.

Angegeben sind weiter die Pflanzqualitäten gem. den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen). Die grünordnerisch festgesetzten Pflanzungen sind mit der angegebenen Mindestqualität oder höher durchzuführen. In der Regel ist bei Gehölzpflanzungen ein Raster von 1,5 x 1,5 m einzuhalten bzw. 1 Strauch auf 2 m² zu rechnen.

Soweit der vorliegende Bebauungsplan nichts anderes regelt oder im Sinne des § 1 LNRG nichts anderes vereinbart wurde, ist auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg (§§ 11 - 22) zu achten. Insbesondere die Grenzabstände nach § 12 und 16 NRGBW sind zu beachten.

1. Pflanzliste 1: Gestaltung der Grundstücke

Bäume 1. Ordnung

Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 12 bis 14 cm, mit Ballen

| | |
|----------------------------|------------|
| <i>Acer platanoides</i> | Spitzahorn |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | Bergahorn |
| <i>Fraxinus excelsior</i> | Esche |
| <i>Juglans regia</i> | Walnuss |
| <i>Quercus robur</i> | Stieleiche |

Bäume 2. Ordnung

Pflanzqualität: Heister, 2xv, Höhe 175 bis 200 cm

| | |
|-------------------------|-------------|
| <i>Acer campestre</i> | Feldahorn |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| <i>Malus silvestris</i> | Wildapfel |
| <i>Prunus avium</i> | Wildkirsche |
| <i>Pyrus pyraeaster</i> | Wildbirne |

Sträucher

Pflanzqualität: Strauch, 2xv, Höhe 100 bis 125 cm

| | |
|---------------------------|-------------------------|
| <i>Cornus sanguinea</i> | Hartriegel |
| <i>Corylus avellana</i> | Haselnuss |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Eingrifflicher Weißdorn |
| <i>Euonimus europaeus</i> | Pfaffenhütchen |
| <i>Rosa canina</i> | Hundsrose |
| <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |
| <i>Viburnum opulus</i> | Gemeiner Schneeball |