GEMEINDE EDINGEN-NECKARHAUSEN



Bebauungsplan

Ortsetter III

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB Begründung – Entwurf



Mannheim, den 24.11.2023, erg. 09.02.2024

Projektleitung: Dr. Alexander Kuhn

Projektbearbeitung: Stadtplanerin AKBW Lena Foltin

Projekt-Nr.: KEP 87809

MVV Regioplan GmbH Besselstraße 14b 68219 Mannheim

Tel. 0621 / 87675-0

Email info@mvv-regioplan.de Internet www.mvv-regioplan.de





INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass	s und Ziel der Planung	3
2	Verfah	renswahl und Prüfung der Voraussetzungen	3
3	Lage o	les Plangebietes und Geltungsbereich	5
4 4.1 4.2 4.3 4.4 5 5.1 5.2 5.3 5.4	Planur Planur Ausnal Bestal Städte Einzell Erschli Nahwä Emissi	bauliche Situation und Nutzung nandel eßung, Ver- und Entsorgung armenetz / BKHW onen/ Immissionen	7 7 8 9 13 14 14 15 15
5.6	5.6.1 5.6.2 5.6.3 5.6.4 5.6.5 5.6.6	tbelange Arten- und Biotopschutz Fläche Boden / Kampfmittel / Altlasten Gewässer / Wasser- und Hochwasserschutz Klima / Luft Landschaftsbild Kultur- und Sachgüter	19 20 21 22 23 24 24 24
6 6.1 6.2 6.3 6.4 6.5	Städte Erschli Schalls Einzell Begrür 6.5.1 6.5.2 6.5.3 6.5.4 6.5.5	nandel ndung der schriftlichen Festsetzungen gem. § 9 BauGB Art der baulichen Nutzung Maß der baulichen Nutzung Bauweise Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche Stellung der baulichen Anlagen	25 26 26 27 28 28 30 32 33 34 34 34 34
6.6	6.5.9 6.5.10 6.5.11 6.5.12 Örtlich 6.6.1	Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen Pflanzerhalt Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Na und Landschaft e Bauvorschriften Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	35 37 atur 37 40 40
	6.6.2	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	41

Tabelle 2: Bebauungsplan Hauptstr. III – Hinter der Kirche und Teiländerugspläne

4

10

42

TABELLEN

Tabelle 1: Grundflächenermittlung

Tabelle 3: Flächenbilanz

1 Anlass und Ziel der Planung

In Abstimmung mit dem Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises ist es Planungsziel der Gemeinde Edingen-Neckarhausen im Ortsteil Edingen im Bereich zwischen Hauptstraße, Bahnhofstraße, Friedhofweg und Grenzhöfer Straße die historisch gewachsenen, sich teilweise überlappenden Bebauungspläne bzw. deren Teiländerungen mit teilweise nicht mehr konsistenten Festsetzungen in einem aktuellen Bebauungsplan zusammenzuführen, zu bereinigen und bezüglich aktueller Anforderungen anzupassen. Bisher erteilte Befreiungen und Ausnahmen sind zu berücksichtigen. Ergänzend werden zwei Teilbereiche, die bisher nach § 34 BauGB zu beurteilen waren und bereits bebaut sind, in den Geltungsbereich integriert.

In seiner öffentlichen Sitzung am 21.10.2020 beschloss der Gemeinderat, den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hauptstraße III – Hinter der Kirche" mit den dazugehörigen und gültigen Teiländerungs-Bebauungsplänen in einem Bebauungsplan zusammen zu fassen. Die Gemeinde Edingen-Neckarhausen hat hierzu am 15.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans "Ortsetter III" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren beschlossen.

Vor und für die Erstellung des Bebauungsplans wurden in einer Vorstudie (MVV Regioplan 2022) zum Bebauungsplan relevante Vorgaben, Daten und Anforderungen erfasst und analysiert sowie der rechtliche und städtebauliche Handlungsbedarf erläutert. Diese Vorstudie fließt mit ihren Ergebnissen in den vorliegenden Bebauungsplan ein.

2 Verfahrenswahl und Prüfung der Voraussetzungen

Der Bebauungsplan "Ortsetter III" wird als Angebotsbebauungsplan aufgestellt und kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren entwickelt werden. Mit den Bebauungsplänen der Innenentwicklung stellt der Gesetzgeber gezielt auf Flächen innerhalb der Ortslagen ab und will damit Planungen fördern, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Letztlich soll der planenden Kommune ein (städtebaulicher) Anreiz gegeben werden, von einer Flächenneuinanspruchnahme abzusehen und darauf zu verzichten, den Außenbereich zu überplanen und so den äußeren Umgriff vorhandener Siedlungsbereiche zu erweitern. Dies trifft im vorliegenden Planfall zu, sodass das Aufstellungsverfahren im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB i. V. m. dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden soll.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltrelevanter Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder einer Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m². Bei einer Grundfläche über 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² muss eine Einzelfallprüfung durchgeführt und

Gemeinde Edingen-Neckarhausen

nachgewiesen werden, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich für Eingriffe in die Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die in dem Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche 20.000 m² nicht überschreitet (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Hierzu das Baurechtsamt Rhein-Neckar-Kreis am 13.12.2023: "Bei einem Änderungs- und Ergänzungsbebauungsplan ist ausschließlich auf die geänderten bzw. ergänzten Grundflächen abzustellen, die eine neue Flächeninanspruchnahme auslösen, soweit die zu ändernden Bebauungspläne (Ursprungsplan und Teiländerungspläne) vor dem Inkrafttreten der Plan-UP-RL aufgestellt worden sind. Die bereits überplanten Flächen werden als Bestand bewertet, die nicht zu berücksichtigen sind.

Für die Bereiche der neueren Änderungspläne, also diejenigen, auf welche die Regelungen der Plan-UP-RL und nach § 244 die Vorschriften des EAG Bau 2004 anzuwenden sind, müssen die in den bestehenden Änderungsplänen festgesetzten Grundflächen neben den neu hinzukommenden Flächen hinsichtlich des Schwellenwertes mitberücksichtigt werden.

Die festgesetzten Grundflächen der bisherigen nicht überplanten Gebiete sind komplett anzurechnen."

Die folgende Tabelle zeigt auf, welche Flächen im Plangebiet bereits vor dem 24.06.2004 überplant waren und welche nach bzw. welche bisher unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen sind und mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes erstmals überplant werden. Der Flächenbezug ist dem Anhang 1 zu entnehmen.

Geltungsbereich	Bezeichnung BP	Teilbereich	davon Baufläche	GRZ	davon GR	davon Verkehrsfläche /Grün/ Versorgung
gesamt		92.318				
unbeplant	Teilber. Grenzhöfer Str. Teilber. Friedhofstr.	6.362 3.826	6.362 3.826	- ,		_
ab dem 24.06.2004 nach dem Inkrafttreten Plan-UP-RL	 5. Teiländerung (2004)*** 6. Teiländerung (2006)*** 7. Teiländerung (2007) 8. Teiländerung (2009) o. N. Teiländerung (2015) 9. Änderung (2021) 		12.809 4.038 2.908 4.689 3.451	0,8 0,4 0,4 0,45	3.231 1.163 1.876 1.553	88 582 2.210 0
zu berücksichtigende Grundfläche vor dem 24.06.2004 Urprungs-BP (1995)* Inkrafttreten 1. Teiländerung (1997)		w ird von 2. TÄ. üb	39.512 perlagert		17.593	
Plan-UP-RL	2. Teiländerung (1998)* 3. Teiländerung (1998)* 4. Teiländerung (1998)	38.664 wird von 7.TÄ. übe 3.532				
Summe:		92.321				
Anmerkungen:	* 2. Teiländerung entsprich ** 3. Teiländerung wird von *** 5. Teiländerung wird v	ng komplett überlage				

Tabelle 1: Grundflächenermittlung

Die überbaubare Grundfläche erhöht sich durch die Bebauungsplanänderung insgesamt weniger als 20.000 m². Die Überschreitungsmöglichkeiten bei der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO bleiben hier - rechtskonform - unberücksichtigt.

Die Abwicklung des Verfahrens kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, für die der Bebauungsplan entsprechend § 13 a Abs. 4 BauGB geändert werden soll.

Bei der Planungsabsicht handelt es sich weder um ein UVP-pflichtiges Vorhaben, noch sind europäische Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete betroffen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter liegen auch nicht vor.

3 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

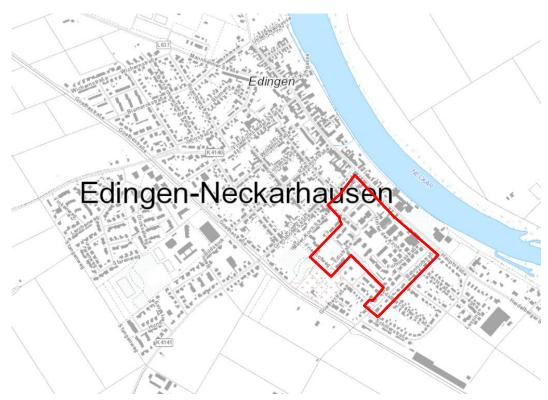


Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches

(Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW © 2022 Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, bearbeitet)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ortsetter" umfasst rund 8,9 ha und liegt zentral im bestehenden Siedlungsgefüge der Gemeinde Edingen-Neckarhausen im Ortsteil Edingen.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flst.-Nr.

13/1, 13/2, 13/4, 13/5, 16, 18, 18/1, 19, 20, 21, 23, 23/1, 24, 25, 26, 27, 28, 28/1, 33, 33/12, 33/13, 33/15, 33/16, 33/17, 33/18, 33/19, 33/20, 33/21, 33/22, 33/23, 33/24, 33/25, 33/26, 33/27, 33/28, 33/29, 33/30, 33/31, 33/32, 33/33, 33/34, 33/44, 33/46, 33/47, 33/48, 33/53, 33/54, 33/55, 33/56, 33/57, 33/58, 33/59, 33/60, 33/61, 33/62, 33/69, 33/74, 33/75, 34, 34/1, 34/3, 34/4, 35, 36, 38/1, 38/3, 38/4, 38/5, 39, 39/4, 39/6, 39/12, 39/13, 2870, 2870/1, 2870/2, 2870/3, 2870/4, 2870/5, 2870/6, 2870/7, 2870/8, 2870/9, 2870/10, 2870/11, 2870/12, 2870/13, 2870/14, 2870/15, 2870/16, 2870/17, 2870/18, 2870/19, 2870/20, 2870/21, 2870/22, 2870/23, 2870/24, 2870/25, 2870/26, 2870/27, 2870/28, 2870/29, 2870/30, 2870/31, 2870/32, 2870/33, 2870/34, 2870/35, 2870/36, 2870/40, 2870/41, 2870/42, 2874/4, 2874/9, 2874/15, 2882/2,

2883, 2883/2, 2883/3, 6608, 6608/1, 6609, 6610, 6611, 6612, 6613, 6614, 6615, 6616, 6617, 6618, 6619, 6620, 6621, 6622, 6623, 6624, 6625, 6626, 6626/1, 6627, 6628, 6629, 6629/1, 6630, 6631, 6633, 6634, 6634/1, 6635, 6635/1, 6636, 6636/1, 6636/2, 6640, 6670, 6671, 6672, 6673, 6674, 6675, 6676, 6677, 6678, 6679, 6680, 6681.

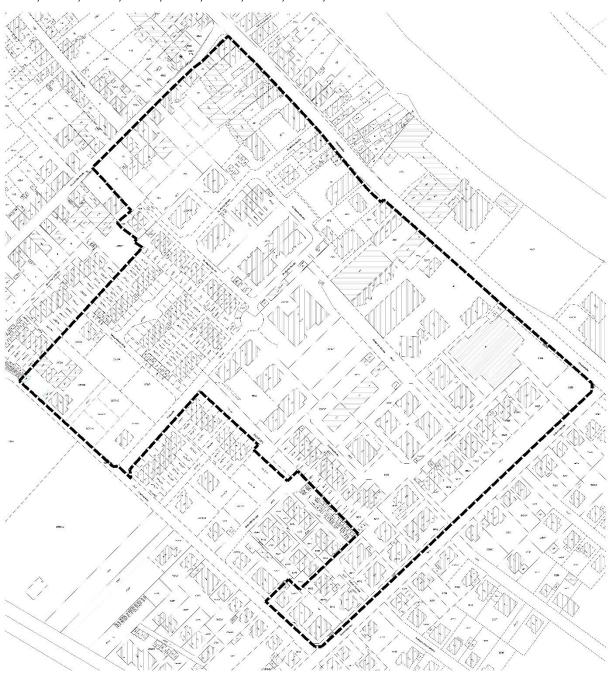


Abbildung 2: Geltungsbereich

Er wird begrenzt

- Im Norden von Teilen der Hauptstraße sowie Teilen der Grenzhöfer Straße,
- im Osten von Teilen der Hauptstraße und Teilen der Bahnhofstraße,
- im Süden durch die Grenzen der Grundstücke Flst-Nr. 6442, 6450, 6459, 6484, 6483, 6482, 6481, 6480, 6479, 6478, 6477, 6476, 6475, 6474, 6473, 6472, 6471, 6470, 6466, 6465, 2875, 2874/19, 2874/20, 2874/21, 2874/22, 2874/38, 2874/37,

- im Westen entlang der Grundstück Flst-Nr. 2866/16, 2866/17, 2866/32, 2866/33, 2866/34, 2866/35, 2866/36, 2866/37, 2866/38, 2866/39, 2866/40, 2866/41, 2866/42, 2866/1, 13, 13/3 und Teilen der Grenzhöfer Straße.

Siehe auch Abbildung 2 und 3.

4 Rahmenbedingungen

4.1 Gesetzesgrundlagen

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere folgende Rechtsgrundlagen zu berücksichtigen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBI. I 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBI. 2023 I Nr. 221).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBI. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBI. I S. 1802).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBL S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170).

Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBI. S. 581), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBI. S. 229, 231)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG Ba-Wü) vom 23.06.2015 (GBI. S, 585), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBI. S. 26, 44)

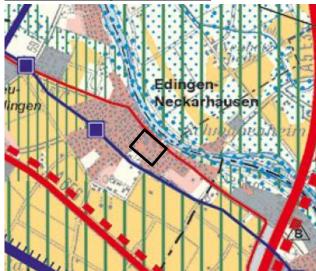
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 43)

Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) in der Fassung vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 43).

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202).

4.2 Planungsgrundlagen

Einheitlicher Regionalplan 2020



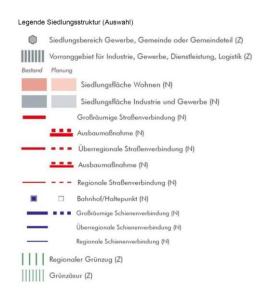


Abbildung 3: Auszug Raumnutzungskarte Einheitlicher Regionalplan 2020 (Quelle: www.m-r-n.com)

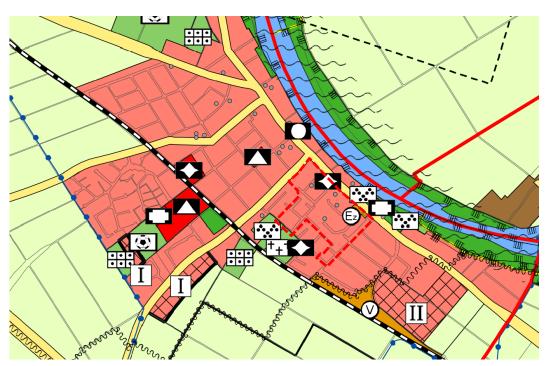
Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar 2020 (ERP) richtet sich an den Leitsätzen und Zielen des LEP aus. Das Siedlungsgebiet Edingen-Neckarhausens ist als Siedlungsfläche Wohnen (im Bestand und Planung) bzw. Siedlungsbereich Gewerbe dargestellt.

Bezüglich der zukunftsfähigen Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur wird als Leitziel ein Schwerpunkt auf die Innenentwicklung gelegt. Gemäß Ziel 1.4.1.4 ist der Innenentwicklung Vorrang zu geben: "Der Innenentwicklung ist Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Verfügbare Flächenpotenziale im Siedlungsbestand wie z.B. Baulücken, Brach- und Konversionsflächen sind vorrangig vor anderen Flächenpotenzialen zu nutzen." Ziel 1.4.2.1. formuliert "Jeder Kommune in der Metropolregion Rhein-Neckar steht eine Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung zu."

Als vorbereitendes Planungsinstrument erzeugt der ERP keine unmittelbare Rechtswirkung. Es stellt jedoch für die im Regionalverband zusammengeschlossenen Städte und Gemeinden ein planungsbindendes Programm dar, das deren konkrete Planungen vorbereitet und den Rahmen setzt.

Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Es liegen bereits rechtkräftige Bebauungspläne für das Plangebiet vor, die in ihren gebietsbezogenen Festsetzungen unverändert bleiben. Für den Geltungsbereich stellt die Plankarte des Flächennutzungsplanes Wohnbauflächen wie auch eine Sonderbaufläche "Großflächige Handelseinrichtung zentrenrelevant" dar. Die evangelische Kirche an der Hauptstraße ist als Gemeinbedarfsfläche "Seelsorge" verortet. (s. Abbildung 4)



Flächennutzungsplan



Abbildung 4: FNP Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim (Quelle: Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, bearbeitet)

4.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für weite Teile des Plangebietes schafft der Bebauungsplan "Hauptstraße III – Hinter der Kirche" mit den jeweiligen Teiländerungsplänen Baurecht. Eine Überprüfung ergab, dass die einzelnen Geltungsbereiche der Teiländerungspläne teilweise überlappende Abgrenzungen und widersprüchliche Festsetzungen aufweisen.

Der ursprüngliche Geltungsbereich wird um zwei bisher nach § 34 BauGB als im Zusammenhang bebaute Ortsteile zu beurteilende Bereiche ergänzt (s. Anhang 1).

Folgende Tabelle gibt eine Übersicht über die vorhandenen (Teiländerungs-)Pläne. Abbildung 5 zeigt die verschiedenen Abgrenzungen der Teiländerungen auf, wobei die aktuelle immer die älteren überlagert. Eine Zusammenstellung der Planungsinhalte findet sich in Abbildung 6 wieder. Die in der Tabelle aufgeführte Nummerierung (Lfd. Nr.) dient der Orientierung und findet sich in beiden Plänen wieder (Abbildung 5 und 6).

Lfd.	Abbil-	Bezeichnung BP	Rechtskraft	Wesentlicher Inhalt der			
Nr.	dung		seit	Teiländerung			
1		Hauptstraße III - Hinter der Kirche	09.11.1995	-			
2		Teiländerungsplan I	16.10.1997	Neuordnung Reihenhausgrundstü- cke Fulminastraße			
3		Teiländerungsplan II	12.11.1998	Gesamter Geltungsbereich: Bauweise von E zu E / D			
4	177	Teiländerungsplan III (überlagert von TÄ VII)	30.04.1998	MI in GE: geänderte Baugrenzen, GRZ von 0,4 auf 0,6			
5	W.H.V.	Teiländerungsplan IV	30.04.1998	Von MFH in EFH			
6		Teiländerungsplan V	23.12.2004	Verkehrsflächen, öffentl. Parken, Verkehrsgrün. Baufenster, Geh- recht, Lärmschutz			
7		Teiländerungsplan VI	Mai 2006	Straße Entfall, Bauflächen geändert			
8		Teiländerungsplan VII SO EZH	06.07.2007	Sondergebiet Einzelhandel, Stell- plätze statt Baufenster			
9		Teiländerungsplan VIII Pflegeheim	09.12.2010	Geänderte Erschließung und Flä- chenaufteilung Wohnen, Kiga			
10		Östlich des Friedhofweges mit Teiländerung Hauptstraße III – Hinter der Kirche (o. N.)	30.07.2015	Gärtnereigelände in Wohnbauflä- che, Erschließung			
11		Hauptstraße III – Hinter der Kirche IX (Mehrge-nerationenwohnen)	Satzungsbe- schluss 21.04.2021	Kita in Wohnen, Erschließung			
grau h	grau hinterlegt: Überlagerung der Planzeichnung durch Teiländerung (TÄ)						

Tabelle 2: Bebauungsplan Hauptstr. III – Hinter der Kirche und Teiländerugspläne

Entwurf 24.11.2023, erg. 09.02.2024

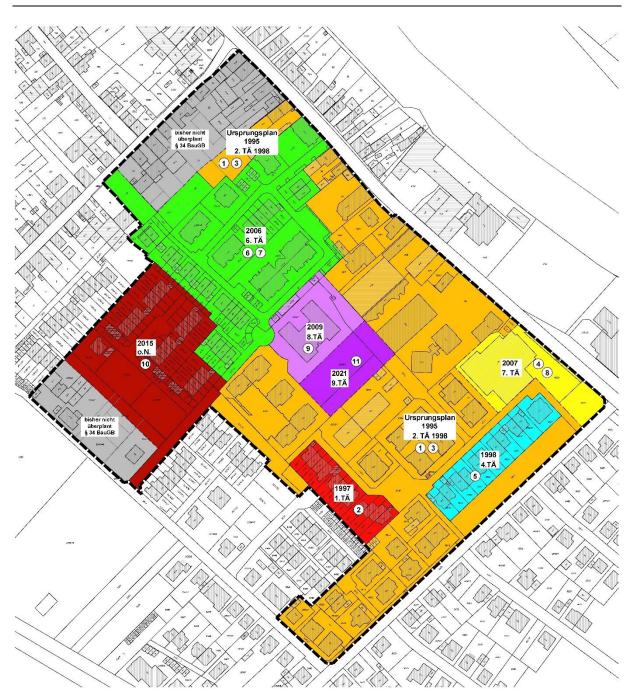


Abbildung 5: Lage Teiländerungspläne (eigene Darstellung)

Abbildung 6: Planinhalte der Teiländerungen (eigene Darstellung)

Anmerkung: Nummerierung bezieht sich auf Tabelle 2. Der Ursprungsbebauungsplan wird im Bereich der schraffierten Flächen 2 und 5 von den Teiländerungsplänen I und IV überlagert. Hier ist allerdings keine integrierbare Planzeichnung vorhanden. Es ist der Ursprungsbebauungsplan zu sehen.

Wesentliche Inhalte des Ursprungsbebauungsplanes und seiner Teiländerungen

Der Bebauungsplan "Hauptstraße III – Hinter der Kirche" aus den 1990er-Jahren hatte zur Zielsetzung, den Bereich zwischen Hauptstraße, Bahnhofstraße, Friedhofweg und Grenzhöfer Straße städtebaulich neu zu ordnen. Im Bestand war hier eine heterogene Nutzungsstruktur zu finden, die sich zu diesem Zeitpunkt im Umbruch befand. Neben der historisch gewachsenen Bebauung entlang der Hauptstraße mit der evangelischen Kirche, landwirtschaftlichen

Hofstellen und Wohngebäuden fanden sich gewerbliche Nutzungen im Plangebiet; zwei Gartenbaubetrieben, eine Brauereianlage aus der Gründerzeit, ein Sportplatz, die Fulmina-Werke (Ofenbau) sowie eine Brotfabrik.

Ziel der Neuordnung war es, dem Veränderungsdruck der damaligen Zeit durch Nutzungsaufgaben, Umsiedlungen etc. nachzugehen und dringend benötigten Wohnraum in der Gemeinde zu schaffen. Hierfür wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt, das durch den Bebauungsplan umgesetzt wurde. Hierbei sollte die gemischte Struktur entlang der Hauptstraße mit ihren ortsbildtypischen Ensembles erhalten bleiben und weiter eine Nahversorgung ermöglicht werden (Dorfgebiet, Mischgebiet, allgemeines Wohngebiet und Gemeinbedarfsfläche). Für Großteile des restlichen Plangebietes wurde ein Allgemeines Wohngebiet mit einer zwei- bis viergeschossigen Wohnbebauung ausgewiesen.

Der Bebauungsplan wurde ab dem Jahr 1997 insgesamt zehn Mal bis zum Jahr 2021 geändert und den aktuellen Anforderungen angepasst. Einhergehend mit der Deindustrialisierung und Verlagerung der Bestandsnutzung im Gebiet wurde mit den Teiländerungen inhaltlich reagiert und der Bebauungsplan weiter in Richtung Wohnnutzung entwickelt und spezifiziert (TÄ I, II, IV, V, VI, VIII, o. N. und IX), z. B. Pflegeheim, Reihenhausquartier, Mehrgenerationenwohnen). Durch den Strukturwandel entwickelte sich im Plangebiet der Bedarf nach einer Fläche für einen Lebensmittelmarkt zur Versorgung der Einwohnerschaft mit Gütern des täglichen Bedarfes. An der Hauptstraße hat sich entsprechend ein Lebensmittelmarkt angesiedelt. Hierfür wurde in der Teiländerung III eine gewerbliche Baufläche vorgesehen, die in der VII. Teiländerung in ein Sondergebiet Einzelhandel zur Realisierung eines großflächigen Einzelhandels geändert wurde.

4.4 Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 BauGB

Für den Ursprungsbebauungsplan "Hauptstraße III – Hinter der Kirche" und seine zehn Teiländerungen (I bis IX sowie eine Teiländerung ohne Nummer) bestehen über 40 Ausnahmen und Befreiungen gemäß § 31 BauGB.

Zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurden die existierenden Ausnahmen und Befreiungen gesichtet und im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt, d. h. in Planzeichnung und textlichen Festsetzungen beachtet. Die Fälle der Ausnahmen und Befreiungen sind im gesamten Geltungsbereich verteilt und umfassen z. B. Überschreitungen von Baugrenzen und Grundflächenzahl, Überschreitung von Flächen für Stellplätze, Abweichungen von der festgesetzten Dachneigung, Abweichungen vom Stellplatzschlüssel, Abweichung zur vorgegebenen Putzfassade u. a..

5 Bestand

5.1 Städtebauliche Situation und Nutzung

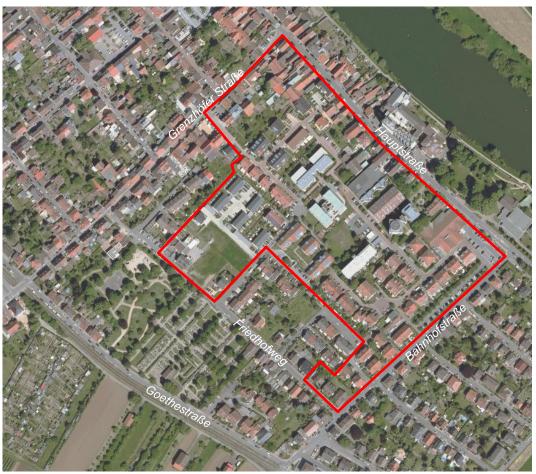


Abbildung 7: Luftbild mit Geltungsbereich (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW © 2023 Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, bearbeitet)

Das Plangebiet entlang der Hauptstraße und der Grenzhöfer Straße umfasst eine historisch gewachsene, teilweise ehemals landwirtschaftlich genutzte Bebauung. Große Flächen im weiteren Plangebiet unterlagen in der Vergangenheit einer industriellen Nutzung (Fulima Ofenbauer und Edi-Brotfabrik), die im Rahmen der Deindustrialisierung unter der Wahrung des bedeutenden Gebäudebestandes (evangelische Kirche, Edinger Schlösschen usw.) in den letzten Jahrzehnten einer neunen Nutzung zugeführt wurden (Wohnen und Nahversorger).

Für das zentrale Plangebiet werden zurzeit die letzten Baulücken geschlossen (Mehrgenerationenhaus Hinter der Kirche). Zwischen Georg-Kieser-Weg, Edistraße und Friedhofweg befinden sich die letzten Baulücken im Plangebiet.

5.2 Einzelhandel

Im Zuge der III. und VII. Teiländerung wurde ein Einzelhandelsstandort im Plangebiet etabliert. 1998 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen mit Ausweisung eines Mischgebietes geschaffen, um einen Verbrauchermarkt als Vollsortimenter anzusiedeln. Ziel war es, die Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfes, insbesondere zentrenrelevanten Sortimenten im Bereich Nahrungsmitteln auch in Zukunft im Ortskern versorgen zu können. Aus einem Mischgebiet und besonderem Wohngebiet wurde hierzu ein Mischgebiet ausgewiesen. Im Jahre 2007 erfolgte zur Standortsicherung eine Erweiterung des Marktes. Der Standort wurde als

Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (Lebensmittel) festgesetzt und mit einer GRZ von 0,8 versehen.





Abbildung 8: Lebensmittelmarkt Hauptstraße 25 (Quelle: eigene Aufnahme)

5.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung wie auch die öffentliche Fuß- und Radwegeanbindung des Plangebietes erfolgt über die Bestandsstraßen. Ebenso ist das Plangebiet über die Bestandstraßen an die Mischwasserkanalisation und die Gas-, Strom- und Trinkwasserversorgung Edingens angeschlossen. Die technische Versorgung ist somit gesichert.

Gemäß den gesetzlichen Vorgaben soll "Niederschlagswasser (..) ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen" (§ 55 Absatz 2 Bundes-Wasserhaushaltsgesetz).

Aufgrund des bestehenden Anschlusses der Grundstücke an das vorhandene Mischwasserkanalnetz, und aufgrund der vorhandenen Altlasten in Plangebiet sowie der anstehenden Bodenverhältnisse (weitgehend undurchlässige Schluffschichten) (s. Kapitel 5.6.3) wird darauf verzichtet eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet vorzuschreiben.

Für einen Teilbereich des Plangebietes (WA 5 und WA 6) schreibt der entsprechende Teiländerungsplan "Östlich des Friedhofweges mit Teiländerung Hauptstraße III – Hinter der Kirche" (o. Teiländerungsnummer) vor, dass das außerhalb der Straßen abzuleitende Niederschlagswasser dezentral im Baugebiet zu versickern ist. Hierzu wurden für jede Gebäudezeile Roh-Rigolen im Gartenbereich mit bauaufsichtlich zugelassener Vorreinigung vorgesehen.

5.4 Nahwärmenetz / BKHW

Der Gemeinderat der Gemeinde Edingen-Neckarhausen hat sich in den 1990er-Jahren aufgrund der Lage des Plangebietes im Verdichtungsraum Mannheim/ Heidelberg und der allgemein hohen Belastung an Luftschadstoffen dazu entschieden, die Wärmeversorgung mithilfe eines zentralen Gas-Blockheizkraftwerk (BHKW) abzudecken. Dies ist im Keller des ehemaligen Fulmina-Verwaltungsgebäudes untergebracht worden.

Der Ursprungsbebauungsplan und seine Teiländerungen sah dementsprechend ein Verbrennungsverbot im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB vor. Das festgesetzte Verbrennungsverbot umfasst alle denkbaren Stoffe (fest, flüssig und gasförmig). Ausgenommen hiervon ist ein Blockheizkraftwerk (BHKW) beziehungsweise das Grundstück für dieses BHKW, für das keine Einschränkungen gelten. Zudem besteht eine Satzung über den Anschluss an die Nahwärmeversorgung "Hauptstraße III - Hinter der Kirche" (Nahwärmesatzung). Da juristische Zweifel an der Wirksamkeit des Verbrennungsverbotes sowie an dem Anschluss- und Benutzerzwang

bestehen, soll der Festsetzungsinhalt keine weitere Berücksichtigung mehr in dem vorliegendem Bebauungsplan finden.

5.5 Emissionen/Immissionen

Der Ursprungsbebauungsplan und seine Änderungen berücksichtigten die Ergebnisse einer schalltechnischen Untersuchung und legten passiven Lärmschutz aufgrund des Verkehrslärms für verschiedene Schallschutzbereiche fest. Die Untersuchung thematisierte den Gewerbelärm, ausgehend von der damals existenten Brotfabrik, Vereinsnutzungen, Glockengeläut und die Nutzung des Gemeindezentrums sowie des Blockheizkraftwerks. Als relevant eingeschätzt wurde hier lediglich der Gewerbelärm der Brotfabrik. Alle anderen potentiellen Emittenten werden bei Rücksichtnahme gegenüber der Wohnnutzung als wohnverträglich eingestuft. Der Verkehrslärm zog bereits im Ursprungsbebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen nach sich.

Zur Neuaufstellung wird die schalltechnische Untersuchung bezüglich des Verkehrslärms neu erstellt, da sich die Rahmenbedingungen mit Blick auf den Verkehrslärm hinsichtlich Verkehrszahlen und Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h verändert haben. Der Gewerbelärm der Brotfabrik besteht nicht mehr, da diese Flächen längst einer neuen Nutzung zugeführt wurde.

Verkehr - Lärmaktionsplanung

Die Gemeinde Edingen-Neckarhausen verfügt über eine Lärmaktionsplanung aus dem Jahre 2015. Im Jahre 2019 wurde der Lärmaktionsplan in seiner 3. Stufe nach § 47 d BlmSchG fortgeschrieben. Ziel der Lärmaktionsplanung ist die Verbesserung der Lärmsituation durch Maßnahmen zur Lärmminderung und die Ausweisung neuer sowie der Schutz bestehender ruhiger Gebiete.

Demnach sind entlang der Hauptstraße Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes einem "Lärmhotspot" zuzurechnen. Dies betrifft insbesondere die erste Gebäudereihe im Kreuzungsbereich Hauptstraße / Grenzhöfer Straße (s. Abbildung 8). Die Lärmsanierungswerte werden überschritten und für den Straßenabschnitt sind Lärmsanierungsmaßnahmen und verkehrsrechtliche Maßnahmen notwendig.

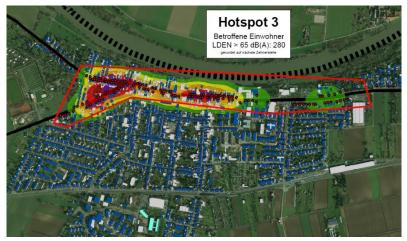


Abbildung 9: Kartierung der Lärmhotspots Straßenverkehr (Quelle: Pöyry Deutschland GmbH, März 2019)

Eine Geschwindigkeitsreduzierung ganztags auf 30 km / h ist für den an den Geltungsbereich angrenzenden Straßenabschnitt bereits erfolgt. Langfristig soll mit Hilfe von Maßnahmen der

Lärmsanierung eine weitere Verbesserung der Situation erfolgen (Pöyry Deutschland GmbH, 2019).

Verkehr - Schalltechnische Untersuchung

Um empfindliche Nutzungen vor unzulässigen Lärmeinwirkungen zu schützen, sieht das Baugesetzbuch verschiedene Möglichkeiten des planerischen Schallschutzes vor, mit denen die städtebaulichen Komponenten der Maßnahmen in den Lärmaktionsplänen rechtsverbindlich in Bauleitplänen umgesetzt werden können. Sofern die Möglichkeiten an aktiven Schallschutzmaßnahmen ausgeschöpft sind, bzw. solche räumlich und gestalterisch nicht möglich sind, müssen bauliche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude selbst vorgesehen und in den Bebauungsplänen festgesetzt werden (Ministerium für Verkehr und Infrastruktur, Stuttgart).

Der vorliegende Bebauungsplan stellt eine Überplanung einer bereits in großen Teilen nach § 30 und § 34 BauGB bebauten Fläche dar. Lediglich untergeordnete Teilbereiche sind noch nicht baulich genutzt. Diese liegen allerdings außerhalb der in der Lärmaktionsplanung benannten Flächen. Eine Steuerung der räumlichen Verteilung und Zuordnung verschiedener Nutzungen im Sinne eines zentralen Ansatzpunktes für wirksamen planerischen Lärmschutz ist nicht (mehr) möglich. Folglich müssen bauliche Maßnahmen den erforderlichen Schallschutz gewährleisten. Die Ergebnisse der Verkehrslärmuntersuchung sind den folgenden Abbildungen zu entnehmen.

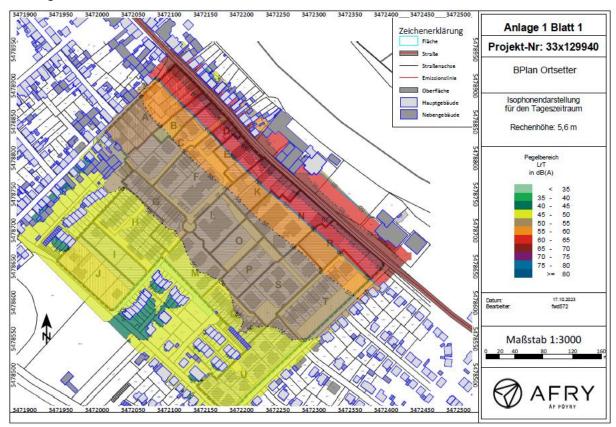


Abbildung 10: Verkehrslärm Prognosefall Tageszeitraum

(Quelle: AFRY, Oktober 2023)

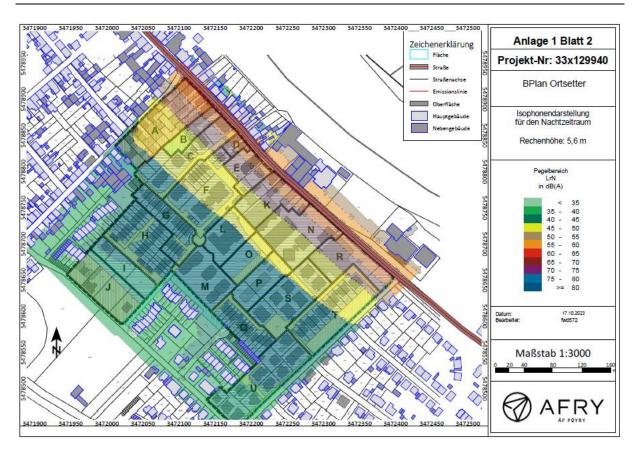


Abbildung 11: Verkehrslärm Prognosefall Nachtzeitraum (Quelle: AFRY, Oktober 2023)

Hierzu die schalltechnische Untersuchung (AFRY Oktober 2023): "Wie die Berechnungsergebnisse (..) zeigen, werden nahe der Hauptstraße die Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl im Tageszeitraum wie auch im Nachtzeitraum (Anm.: bei freier Schallausbreitung) überschritten. Mit zunehmendem Abstand zur Straße reduzieren sich die Einwirkungen, so dass in den südlichen Plangebietsbereichen die Orientierungswerte teilweise erfüllt, also eingehalten werden. Im Nachtzeitraum werden nahe der Hauptstraße die verwaltungsrechtlich anerkannten Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung bei dauerhafter Einwirkung Lr > 60 dB(A) überschritten.

Unter weitergehender Berücksichtigung einer Bebauung innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind insbesondere im Bereich der straßenabgewandten Fassadenbereiche durch die Schallabschirmung der Gebäude selbst, geringere Geräuscheinwirkungen zu erwarten."

Trotz der teilweisen hohen Belastung der Bestandsgebäude durch Verkehrslärm und obwohl die Wohnnutzung im Plangebiet als schutzbedürftige Nutzung einzuschätzen ist, ist die Umsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand, -wall) räumlich und gestalterisch nicht möglich. Zur Gewährleistung von angemessenen Wohnverhältnissen ist eine Abschirmung des Außenlärms durch eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile (Fassade, Fenster, Rollladenkästen, usw. als passiver Schallschutz) sicherzustellen. Die zu ergreifenden Maßnahmen sind in Kapitel 6.3 aufgeführt.

Ein Schutz des Außenbereiches, wie z. B. von Balkonen, Terrassen oder Gärten, ist mit passiven Lärmschutzmaßnahmen nicht möglich. In der Regel liegen diese aber entlang der Hauptstraße nach Süden, zur lärmabgewandten Seite.

Die neu festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen stellen eine Aktualisierung der bisherigen Regelungen dar. Aufgrund der vorhandenen baulichen Nutzung kommen diese aber erst bei Abbruch und Neubau zum Tragen.

Gewerbe

Nördlich der Hauptstraße, gegenüber im Ursprungsbebauungsplan festsetzten "Allgemeinen Wohngebiet" auf Höhe der Hauptstraße 35, 39 und 39, befindet sich das Betriebsgebäude der Firma Kling-Malz. Bei Genehmigung der Nutzung waren die Vorgaben der TA Lärm einzuhalten. Im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplans bleibt diese Bestandssituation unverändert. Bezüglich des Gewerbelärms wurde dementsprechend keine Untersuchung durchgeführt.

In den als besonderes Wohngebiet festgesetzten Bereichen entlang der Hauptstraße sind gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen vorhanden. Diese gewerbliche Nutzung ist als wohnverträglich im Sinnen eines besonderen Wohngebiets einzustufen. Der Bauungsplan löst hier keine Unverträglichkeit aus, weshalb auf eine nähere Betrachtung verzichtet werden kann.

Der im Plangebiet bestehende großflächige Lebensmitteleinzelhandel an der Hauptstraße liegt innerhalb eines festgesetzten Sondergebietes "großflächiger Einzelhandel", das sich aus einem Mischgebiet entwickelt hat. Bereits vor der Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes war der Standort umgeben von einer Wohnnutzung in direkter Nachbarschaft. Bei Genehmigung des Betriebes waren bereits die Vorgaben der TA Lärm einzuhalten. Durch die vorliegende Planung rückt keine Wohnbebauung erstmalig an das bestehende Sondergebiet heran. Von einer Verträglichkeit ist auszugehen. Bezüglich des Gewerbelärms wurde dementsprechend keine Untersuchung durchgeführt.

Seveso III

Für die Gemeinde Edingen-Neckarhausen (und somit auch für den Geltungsbereich) ist kein unter die Störfallverordnung fallender Betrieb vorhanden, dessen Konsultationsabstand zum Tragen kommt.

Die auf der Gemarkung der Nachbarkommunen Heidelberg und Ladenburg vorhandenen Störfallbetriebe liegen in einer Entfernung von rund 4 bzw. 5 km. Ein Konsultationsabstand kommt hier ebenfalls für das Plangebiet nicht zum Tragen.

5.6 Umweltbelange

Im Verfahren nach § 13 a BauGB entfällt die Umweltprüfung mit der Eingriffsregelung und in der Folge auch der Umweltbericht. Gleichwohl sind für die Abwägung nach § 1 Abs. 7 i. V. m. § 2 Abs. 3 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB auch die Umweltbelange einschließlich der umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu berücksichtigen und daher ausreichend aufzubereiten.

Der Änderungsbebauungsplan muss sich nur mit denjenigen Umweltauswirkungen auseinandersetzen, die durch die Änderungen berührt werden.

Keine UVP-Pflicht, keine Beeinträchtigungen

Ein Verfahren nach § 13 a BauGB wäre unzulässig, wenn eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht oder Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b des BauGB (= Natura 2000 Gebiete) beeinträchtigt werden.

Entwurf 24.11.2023, erg. 09.02.2024

Natura 2000 Gebiete sind im vorliegenden Fall nicht betroffen.

Gemäß dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) und seiner Anlage 1 Nr. 18 ist die Überführung eines bestehenden Bebauungsplanes mit einer Wohnnutzung in eine aktuelle Bauleitplanung, die sich in Festsetzungsdetails ändert, nicht UVP-pflichtig.

5.6.1 Arten- und Biotopschutz

Schutzgebiet

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten des Naturschutzes. Bei der LUBW geführte bzw. nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope sind nicht betroffen. Auch nach § 33 NatSchG Ba-Wü ergänzend geschützte Biotope sind bei der LUBW nicht geführt.

Nördlich des Plangebietes, getrennt durch die Hauptstraße und einer Reihe Bebauung, befindet sich der Neckar. Dieser liegt im Landschaftsschutzgebiet Unterer Neckar mit integriertem Naturschutzgebiet sowie geschützten Biotopen. Das Plangebiet und die Schutzgebiete sind durch die Bestandsstraße mit Barrierewirkung und Bebauung räumlich getrennt. Die Planung hat keine Auswirkungen auf diese.

Natur- und Artenschutz

Auch bei Bebauungsplänen zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Zwar schließt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Anwendung der Eingriffsregelung für Pläne mit einer Grundfläche bis zu 20.000 m² aus. Die Erforderlichkeit, Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote auszuschließen bleibt davon allerdings unberührt.

Das Plangebiet umfasst zum größten Teil bereits genutzte und bebaute Flächen im bestehenden Siedlungsgefüge Edingens. Für einzelne Grundstücke in Randbereichen des Geltungsbereiches besteht ein Nachverdichtungspotential. Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage im Siedlungsbereich und der bestehenden Nutzung (überwiegend als Wohngebiet) sowie den bestehenden Straßen mit entsprechenden Lärmemissionen stark vorbelastet. Mit besonders störempfindlichen Arten ist nicht zu rechnen. Auswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a und d BauGB sind nicht zu erwarten.

Der Artenschutz nach Bundesnaturschutzgesetzt (BNatSchG) gilt davon unabhängig immer und überall. Da sich zahlreiche Tierarten als Kulturfolger dem Menschen angeschlossen haben, können diese Gebäude und deren Umfeld wie bspw. Gärten besiedeln. Zu diesen Kulturfolgern gehören z. B. Fledermäuse, Hornissen, Wildbienen oder bestimmte Vogelarten, wie Haussperling, Turmfalke, Hausrotschwanz, Mauersegler und Schwalben sowie Reptilien, wie Zauneidechsen und Schlingnattern. Von Fledermäusen werden vor allem Kellerräume, Dachböden und Verschalungen bevorzugt, aber auch Gesimse und Jalousiebereiche können von geschützten Tierarten besiedelt werden. Lehmbauten können Lebensstätte zahlreicher Bienenarten sein. In verwilderten Gärten mit Brachen, Totholz und Steinen können auch Reptilien, wie Zauneidechse und Schlingnatter auftreten.

Die Eigentümer-, Bewohner- und Bauherrenschaft ist verpflichtet, die dem Artenschutz dienenden Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten.

Es ist verboten:

wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihrer Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstö-
- Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten verlieren ihren Schutz nicht, wenn sie kurzzeitig oder vorübergehend nicht benutzt werden, z. B. weil sich die Bewohner auf Nahrungssuche oder im südlichen Winterquartier befinden, erwartungsgemäß aber die genannten Lebensstätten danach wieder aufsuchen. Deshalb sind z.B. Quartiere von Fledermäusen sowie Nester von Mauerseglern und Schwalben auch ganzjährig besonders geschützt.
- Bauarbeiten dürfen nur durchgeführt werden, wenn geschützte Arten dadurch nicht beeinträchtigt werden. Werden bei Sanierungen, dem Um-, Ausbau oder Abbruch von Bauwerken oder beim Freimachen bzw. Herrichten eines Baufeldes besonders geschützte Tiere oder die genannten Lebensstätten wie oben ausgeführt beeinträchtigt, liegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 oder 3 BNatSchG vor.

Gegenebenfalls können vor den Arbeiten artenschutzrechtliche Untersuchungen durch eine fachlich qualifizierte Person notwendig sein, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden. Die Arbeiten sind sofort zu unterbrechen, wenn Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Tierarten (z. B. Vogelnester, Bruthöhlen, Schlafplätze von Eulen, Fledermäusen, Zauneidechsen) festgestellt worden sind oder Tiere streng geschützter Arten oder der europäischen Vogelarten erheblich gestört oder gar getötet werden könnten. Die Naturschutzbehörden können von den o. g. Verboten unter bestimmten Voraussetzungen Ausnahmen zulassen bzw. eine Befreiung gewähren (s. LRA RNK März, 2020).

Das Bundesnaturschutzgesetz gibt im Sinne des Artenschutzes einen Rodungszeitraum für Gehölze für das Winterhalbjahr vor. In den Diensten des Insektenschutzes gilt zudem ein "Schottergartenverbot" sowie Vorgaben für die Anlage von Beleuchtungsanlagen.

Es werden entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese sind von der Bauherrenschaft zu beachten.

5.6.2 Fläche

Als zu berücksichtigender Belang des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB gelten auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das Entwurf

24.11.2023, erg. 09.02.2024

notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftliche, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Gemäß Zielsetzung, einen bestehenden Bebauungsplan bzw. deren Teiländerungen mit teilweise nicht mehr konsistenten Festsetzungen in einem aktuellen Bebauungsplan zusammenzuführen, zu bereinigen und bezüglich aktueller Anforderungen anzupassen erfolgt kein zusätzlicher Flächenverbrauch. Die beiden Teilflächen, die bisher nach § 34 BauGB zu beurteilen waren, sind bereits bebaut und werden lediglich städtebaulich geordnet.

5.6.3 Boden / Kampfmittel / Altlasten

Bodenschutz

Der Ursprungsbebauungsplan und seine Teiländerungen dienten der Umnutzung bereits genutzter Flächen im Sinne einer Innenentwicklung des Ortsteils Edingens. Mit der Wiedernutzbarmachung u. a. der stillgelegten Brotfabrik wie auch der anderen gewerblichen Nutzungen zu Wohnzwecken wurde das Ziel "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" verfolgt. Flächen wurden entsiegelt und einer Wohnnutzung zur Verfügung gestellt. Vorhandene Bodenverunreinigungen und Risiken durch stillgelegte Anlagen wurden beseitigt.

Der Bebauungsplan "Ortsetter III" stellt eine Zusammenführung, Bereinigung und Aktualisierung des Ursprungsbebauungsplanes sowie seiner Teiländerungspläne dar. Hierdurch entsteht keine Verschlechterung für das Schutzgut Boden. Für die bisher unbeplanten Innenbereiche an Grenzhöfer Straße und Friedhofsstraße entsteht durch die Regulierung der zulässigen Grundflächenzahl sowie durch die Vorgabe Beläge versickerungsfähig herzustellen sogar eine Verbesserung der Rechtssituation zugunsten des Schutzgutes.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um bestehende Siedlungsfläche, die zum größten Teil nach § 30 BauGB bebaut / bebaubar ist bzw. § 34 BauGB bebaut ist. Die Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes ist nicht notwendig.

<u>Altlasten</u>

Für den Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes wurden aufgrund der Vornutzung als Industriestandort des Ofenbauers Fulmina (Flst.-Nr. 39/1) orientierende Bodenuntersuchungen vorgenommen. Folgende Untersuchungsberichte lagen vor: "Erstuntersuchung eines ehemaligen Industriestandortes auf Boden- und Grundwasserverunreinigungen" vom 25.6.1991, "Zusätzliche Untersuchungen eines ehemaligen Industriestandortes auf Boden- und Grundwasserverunreinigungen" vom 20.01.1992 und "Weiterführende Untersuchungen eines ehemaligen Industriestandortes auf Boden- und Grundwasserverunreinigungen" vom 8.6.1992.

Neben einer historischen Recherche lagen den Gutachten Bodenproben und Pegelbohrungen zugrunde. Aufbauend auf den gewonnenen Daten wurde mit den zuständigen Behörden das Vorgehen für die Abbruch- und Aushubarbeiten auf dem Gelände der ehemaligen Fulmina-Werke und die eventuell notwendige Deponierung des anfallenden Materials abgesprochen (s. Begründung zum Bebauungsplan "Hauptstraße III - Hinter der Kirche").

Im Zuge der V Teiländerung des Bebauungsplanes für die ehemalige Brotfabrik (Edi-Gelände) wurde entsprechend der historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen ("HISTE") im Rhein-Neckar-Kreis die altlastenverdächtige Fläche "Brotfabrik Willi Weber, Hauptstraße 51"

Entwurf

in Abstimmung mit dem Wasserrechtsamt Abbruch-, Untersuchungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt (s. Begründung Teiländerungsplan V). Die Bodenverunreinigungen wurden fachgerecht entsorgt (Sanierungsbericht, Ingenieursgesellschaft für Umwelt und Technologie 24.09.2004); es besteht kein Handlungsbedarf (s. Begründung Teiländerungsplan VI).

Maßnahmen oder eine Kennzeichnung im Bebauungsplan sind nach erfolgter Sanierung nicht mehr notwendig.

Für den Bereich WA 14 (Teiländerungsplan VIII) wurde im Umfeld eines Sondierpunktes ein größerer Schaden vermutet. Im Zuge der Bodenaushubarbeiten war eine gutachterliche Begleitung sowie fachgerechte Entsorgung vorgeschrieben. Als Maßnahme ist nach Abschluss der Bodenarbeiten eine Dokumentation der Gesamtmaßnahme zu erstellen und den Fachbehörden vorzulegen. Aus Unkenntnis, ob dies erfolgt ist, wird die Maßnahme weiterhin in den Bebauungsplan übernommen.

Kampfmittel

Kampfmittel sind nicht bekannt.

5.6.4 Gewässer / Wasser- und Hochwasserschutz

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt vollständig in der Zone III des Wasserschutzgebietes "WSG-031-WW Rheinau Rhein-Neckar AG MA" entsprechend der Rechtsverordnung vom 07.01.2014.

Für die bauliche Nutzungen sind die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten.



Abbildung 12: Wasserschutzgebiet

(Quelle: AFRY, Oktober 2023)

<u>Hochwasserschutz</u>

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsbereiche im Sinne des § 76 WHG sowie außerhalb des Darstellungsbereichs der Hochwassergefahrenkarten gem. EG-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie. Mit hochwasserbedingten Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, Infrastrukturen und Eigentum ist im Plangebiet nicht zu rechnen.

Niederschlagswasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Eine mögliche Betroffenheit durch plötzlich auftretende Starkregenereignisse kann nicht ausgeschlossen werden. Es wird empfohlen, auf der Ebene der Baugenehmigung technische Maßnahmen zum Schutz der sich im Plangebiet aufhaltenden Menschen zu ergreifen und umzusetzen. Hier ist neben der Rückhaltung und Abflussregelung der Objektschutz wichtig. Hier sind beispielhaft der Schutz vor Rückstau aus dem Kanalnetz, der Schutz vor Bodenfeuchte, Grundwasser und Sickerwasser oder das Wegleiten des Wassers von Gebäuden zu nennen.

Zur Erfüllung der Grundsätze der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung sind alle Stellplätze, Zufahrten und Wegeflächen wasserdurchlässig herzustellen. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen. In Ergänzung wird eine Fassadenbegrünung bei fensterlosen Abschnitten ab 2,0 m sowie eine Dachbegrünung für flache bzw. flachgeneigte Dächer von Hauptanlagen, Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen festgesetzt. Die Verwendung von Zisternen wird empfohlen. Eine darüber hinausgehende Versickerung von Niederschlagswasser von versiegelten Flächen, mit Ausnahme der Flächen in WA 5 und WA 6, erfolgt nicht. Aufgrund der anthropogenen Auffüllungen und Inhomogenität der anstehenden Böden im gesamten Plangebiet wird auf eine Versickerung verzichtet. Zudem stehen unterhalb der Auffüllungen bindige Böden an, die nicht für eine flächenhafte Versickerung geeignet sind. Die Einleitung in eine Vorflut scheidet aufgrund der Lage des Plangebietes wie auch dem bebauten Zustand aus.

5.6.5 Klima / Luft

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird lediglich bestehendes Baurecht in einen neuen Plan überführt bzw. bereits nach § 34 BauGB bebaute Gebiete überplant. Um den aktuellen Anforderungen aus dem Klimawandel an den Siedlungsbestand gerecht zu werden, wird der vorhandene Festsetzungskanon im vorliegenden Bebauungsplan durch ergänzende Begrünungsmaßnahmen optimiert. Bei einer baulichen Entwicklung sind die Dach-, Fassaden- und Mindestbegrünung zu verwirklichen. Damit verbessert sich zukünftig die Situation im Plangebiet gegenüber der Ist-Beurteilung. Hinsichtlich dem Schutzgut Klima/ Luft ist damit mit keiner Verschlechterung zu rechnen.

5.6.6 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild von Naturlandschaften und historisch gewachsenen Kulturlandschaften hat als eigenständiger Wert Eingang in die Naturschutzgesetzgebung gefunden. Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert sind zu sichern. Das innerörtlich gelegene Plangebiet kann in diesem Sinne nicht als freie Landschaft eingestuft und beurteilt werden.

Das Plangebiet spielt für die allgemeine Naherholung keine Rolle.

Bezüglich des Ortsbildes ist zu nennen, dass der Bebauungsplan u. a. zum Ziel hat, ortsbildtypische Elemente zu bewahren.

5.6.7 Kultur- und Sachgüter

Die ortsbildtypischen Ensembles entlang der Hauptstraße sollen erhalten werden. Hierzu gehören die teilweise unter Denkmalschutz stehenden Fachwerkgebäude ebenso wie die Evangelische Kirche und das ehemalige Pfarrhaus sowie das "Schlößchen" (Hauptstraße 35). Zudem ist das Ensemble der ehemaligen Brauerei zu nennen (Flst.-Nr. 39, 39/3, 39/5; in

Verbindung mit Flst.-Nr. 39/7), das als Sachgesamtheit als Kulturdenkmal im Sinne des § 2 Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg gilt.

Im Plangebiet unterliegen entlang der Mannheimer Straße vier Einzelanlagen dem Denkmalschutz.:

- Gebäude Hauptstraße 35
- Gebäude Hauptstraße 39
- Gebäude Hauptstraße 41 (Kinderkrippe Vogelnest)
- Kirche Hauptstraße 43 (Evangelische Kirche)

Im Bereich der St. Martin-Straße 23 (Flurstück-Nr. 33/48) ist ein archäologisches Kulturdenkmal verzeichnet. (s. folgende Abbildungen)





Abbildung 13: Hauptstraße 27, 31, Hauptstraße 29

(Quelle: eigene Aufnahme)







Abbildung 14: Hauptstr. 41 (l.), Evangelische Kirche (m.) Hauptstr. 47 und 49 (r.) (Quelle: eigene Aufnahme)

6 Planungsinhalte des Bebauungsplans

6.1 Städtebauliche Zielsetzung

In Abstimmung mit dem Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises ist es Planungsziel im Ortsteil Edingen im Bereich zwischen Hauptstraße, Bahnhofstraße, Friedhofweg und Grenzhöfer Straße die historisch gewachsenen, sich teilweise überlappenden Bebauungspläne bzw. deren Teiländerungen mit teilweise nicht mehr konsistenten Festsetzungen in einem aktuellen Bebauungsplan zusammenzuführen, zu bereinigen und bezüglich aktueller Anforderungen anzupassen. Bisher erteilte Befreiungen und Ausnahmen werden berücksichtigt.

Grundsätzlich sind alle im Ursprungsplan und seinen Teiländerungen getroffenen Regelungen sowohl im Plan wie auch in den textlichen Festsetzungen (Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften) für den bereits überplanten Bereich erfasst und bei Bedarf (überholte, nicht mehr zeitgemäße oder funktionslose Festsetzung) überarbeitet.

Die Planzeichnung übernimmt den aktuellen Stand, unter Berücksichtigung der vorliegenden Befreiungen und Ausnahmen sowie aktueller Bauanträge, des jeweiligen Planausschnittes.

Die textlichen Regelungen (Planungsrechtliche und Bauordnungsrechtliche Vorschriften) des Ursprungsbebauungsplanes und seiner zehn Teiländerungen legen zu den einzelnen Regelungsinhalten nach § 9 Abs1 BauGB und § 74 LBO eine Vielzahl an Textbausteinen mit unterschiedlicher Regelungsdichte vor. Ziel bei Neuaufstellung ist es, für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Sinne einer Anwenderfreundlichkeit, einheitliche Regelungen zu treffen. Zu beachten ist hierbei, dass dem Einzelnen dadurch kein Nachteil entsteht. Daraus resultiert, dass in den vorliegenden Regelungskanon vorwiegend die "großzügigste" Festsetzungsmöglichkeit übernommen wird.

Ergänzend werden zwei **Teilbereiche** an Grenzhöfer Straße und Friedhofsstraße, die bisher nach **§ 34 BauGB** zu beurteilen waren und bereits bebaut sind, in den Geltungsbereich integriert (s. Abbildung 5). Hierfür wird folgende städtebauliche Zielsetzung formuliert:

- eine Bebauung, die sich in Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügt,
- Erhalt und behutsame Weiterentwicklung des Gebäudebestandes als maßvolle Verdichtung der unbebauten bzw. untergenutzten Grundstücke und Grundstücksteile entlang der Erschließungsstraßen,
- Schaffung von Wohnraum im Sinne einer maßvollen Innenentwicklung zur Deckung dringend benötigten Wohnraums,
- Erhalt der ortsbildtypischen Gebäudemerkmale der historischen Bebauung sowie Berücksichtigung auch bei künftiger Nachverdichtung entlang der Grenzhöfer Straße und
- Gewährleistung von angemessenen Wohnverhältnissen durch Verbesserung des Schallschutzes vor Verkehrslärm.

6.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Der vorliegende Bebauungsplan "Ortsetter III" greift auf die vorhandene und bereits festgesetzte Erschließung- sowie Ver- und Entsorgungsinfrastruktur zurück und übernimmt diese. Die beiden bisher unbeplanten Innebereiche schließen an die bestehenden Straßen Grenzhöfer Straße und Friedhofstraße an.

6.3 Schallschutz

Aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie der Bau einer/s Lärmschutzwand oder -wall, können aufgrund der innerörtlichen, bereits bebauten Lage nicht umgesetzt werden. Ein Tempolimit von 30 km/h ist bereits umgesetzt. Daher sind passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von entsprechend schallgedämmten Außenbauteilen für Wohngebäude festzusetzen.

Passive Schallschutzmaßnahmen sind technische Vorkehrungen an baulichen Anlagen, die vor dem Hintergrund der jeweiligen Baunutzung die Sicherstellung bestimmter Schall-Innenpegel in Räumen gewährleisten. Die Höhe der zulässigen Innenpegel richtet sich dabei im Gegensatz zu den Immissionsrichtwerten und Orientierungswerten nicht nach einer Einstufung in eine bestimmte Gebietskategorie, sondern nach der Art bzw. Nutzung des zu schützenden Raumes.

Entwurf

Zur Gewährleistung von angemessenen Wohnverhältnissen ist eine Abschirmung des Außenlärms durch eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile (Fassade, Fenster, Rollladenkästen usw. als passiver Schallschutz) sicherzustellen. Dementsprechend werden dort, wo zu hohe Immissionswerte vorzufinden sind, passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden festgesetzt.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 als Angabe zur Umsetzung der entsprechenden Schallschutzmaßnahmen können Anlage 1 Blatt 3 der Schalltechnischen Untersuchung der Planzeichnung entnommen werden.

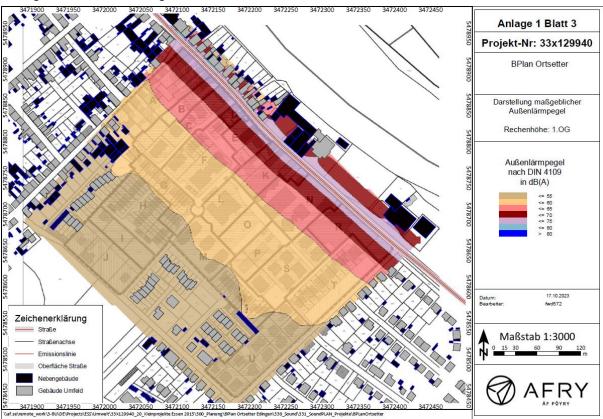


Abbildung 15: Maßgebliche Außenlärmpegel (Quelle: AFRY, Oktober 2023)

Das Plangebiet ist bereits heute zu großen Teilen bebaut und als Wohngebiet genutzt. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird kein neuer Konflikt geschaffen. Die Maßnahmen sind nur bei baulichen Änderungen zwingend umzusetzen.

6.4 Einzelhandel

Der vorliegende Bebauungsplan "Ortsetter III" übernimmt den Regelungsinhalt für das Sondergebiet Einzelhandel unverändert.

6.5 Begründung der schriftlichen Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Bei der Begründung der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes und der Abwägung der von der Planung berührten Belange kann sich die Gemeinde auf die Behandlung der ergänzten bzw. geänderten Festsetzungen beschränken. Für die restlichen Festsetzungen erfolgt lediglich eine Übernahme.

6.5.1 Art der baulichen Nutzung

A.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerkbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Für weite Teile des Plangebietes kann entsprechend der vorhandenen Festsetzungen und der bestehenden Bebauung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Mit der Zielsetzung flächen- und verkehrsintensive Nutzungen auszuschließen sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. Gartenbaubetriebe und Tankstellen lassen sich gestalterisch nicht in die vorhandene und geplante Siedlungsstruktur integrieren. Im Gemeindegebiet stehen anderweitige Standorte zur Verfügung.

Der bisher nach § 34 BauGB zu beurteilende Bereich entlang der Friedhofstraße wird entsprechend seiner bestehenden und geplanten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Entwurf

A.1.2 Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,
- Vergnügungsstätten
- Tankstellen.

Die Nutzungsfestsetzung der Baugebiete des Ursprungsbebauungsplanes entlang der Hauptstraße sind überholt (Dorfgebiet) bzw. sehr kleinteilig und nicht immer mehr nachvollziehbar gefasst. Künftig wird entlang der Hauptstraße wie auch der Grenzhöfer Straße (bisher unbeplanter Innenbereich) einheitlich ein Besonderes Wohngebiet nach § 4a BauGB festgesetzt. Davon ausgenommen sind das SO Einzelhandel und die Gemeinbedarfsfläche. Die Gebietsart des Besonderen Wohngebietes entspricht der vorhandenen Bebauung, da das Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung dient. Voraussetzung ist, dass das Gebiet überwiegend bereits bebaut ist (hier der Fall). Das Gebiet ist von Wohnnutzung geprägt, verbindet aber auch das Wohnen mit dem Arbeiten. Wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen werden ermöglicht. Ziel ist es, die vorhandene Gebietsstruktur mit einer Mischung aus Wohnen und Kleingewerbe zu erhalten und weiterzuentwickeln; das Wohnen steht aber im Vordergrund.

Mit der Zielsetzung flächen- und verkehrsintensiven Nutzungen auszuschließen sind Tankstellen unzulässig (s. o.).

Die nach § 4a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden ebenfalls ausgeschlossen. Die Hauptstraße Edingens befindet sich in zentraler Lage im Ortsteil mit einem hohen Anteil an schützenswerter Wohnnutzung sowie auch einer Versorgungsfunktion mit Gütern des täglichen Bedarfes. Im Gemeindegebiet gibt es an anderer Stelle geeignetere Flächen zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten.

A.1.3 <u>Sonstiges Sondergebiet "Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten"</u> (gem. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Selbstbedienungsmarkt (SB-Markt) sowie alle dazu notwendigen Nebenanlagen.

Die in Teiländerungsplan XII festgesetzte Regelung zum Sondergebiet "Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten" wird in den Bebauungsplan "Ortsetter III" übernommen. Notwendige Nebenanlagen können z. B. Rampen, Treppen und Vordächer sein.

6.5.2 Maß der baulichen Nutzung

A.2.1 Grundflächenzahl

Der Grundstücksfläche im Sinne des § 1 Abs. 3 BauNVO sind festgesetzte Stellplatzflächen außerhalb des Baugrundstücks, sofern sie dem Baugrundstück zugeordnet sind, hinzuzurechnen.

Im Besonderen und Allgemeinen Wohngebiet kann mit Terrassen am Hauptgebäude die festgesetzte Grundflächenzahl um bis zu 0,1 überschritten werden.

Im Besonderen und Allgemeinen Wohngebiet kann für Grundstücke, auf denen die Gebäude beidseitig ohne Grenzabstand errichtet werden (Reihenmittelhäuser) ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl um bis zu 0,05 zugelassen werden.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen um 50% überschritten werden. Dabei kann zugelassen werden, dass dauerhaft wasser- und luftdurchlässig angelegte Flächen sowie die Grundflächen von Garagen und Nebengebäuden, deren Überdachung dauerhaft begrünt ist, nur zur Hälfte auf die zulässige Grundfläche angerechnet werden.

Unterbaute Flächen (Tiefgarage) mit einer Überdeckung und Begrünung auf einer Substratstärke von mindestens 60 cm sind mit 10% auf die Fläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO anzurechnen.

Im Plangebiet bestehen für den Ursprungsbebauungsplan und seine Teiländerungen eine Vielzahl an teiländerungsspezifischen Überschreitungsmöglichkeiten und Befreiungen nach § 31 BauGB. Der hier aufgeführte Festsetzungskanon ist ein Abbild dessen und ermöglicht eine Aufweitung der Einzelregelung auf das gesamte Plangebiet.

Für die bisher unbeplanten Flächen an der Friedhofstraße erfolgt eine Festsetzung der GRZ in Anlehnung an den Orientierungswerten für ein Allgemeines Wohngebiet (WA mit GRZ 0,4) und an der Grenzhöfer Straße entsprechend des baulichen Bestandes (aufgerundet mit geringfügigen Entwicklungspotential).

Sonstiges Sondergebiet SO EZ

Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Stellplätze um 15% ist zulässig, wenn die Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen ausgebaut werden.

Die maximale Fläche für Nebenanlagen, wie Überdachungen für Einkaufswagen oder Fahrradständer, wird auf 100 m² festgesetzt.

Der Festsetzungsinhalt wird aus dem Festsetzungskatlog der VII. Teiländerung übernommen.

A.2.2 Geschossflächenzahl

s. Planeintrag

A.2.3 Maximale Wand- und Firsthöhe

Die maximalen Wand- (WH) und Firsthöhen (FH) sind durch Planeintrag festgesetzt.

Als Wandhöhe (WH) ist entsprechend den Regelungen der LBO die Schnittlinie der Außenwand mit Dachhaut definiert.

Bei Gebäuden mit Flachdächern ist die Wandhöhe das Maß zwischen Bezugspunkt und Oberkante Flachdach-Attika. Die Firsthöhe findet keine Anwendung.

Als Firsthöhe (FH) ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel definiert. Die FH gilt nur für geneigte Dächer (nicht für Flachdächer).

Bei <u>Gebäuden mit Pultdächern</u> ist die zulässige Höhe der baulichen Anlagen durch 2 Wandhöhen festgesetzt. Für die niedrigere Gebäudeseite gilt die Wandhöhe 1 (WH 1) für die höhere Gebäudeseite die Wandhöhe 2 (WH 2).

Die festgesetzten Geschossflächenzahlen sowie die zulässigen maximalen Wand- und Firsthöhen werden unverändert aus dem Ursprungsbebauungsplan mit Teiländerungen übernommen. Im Bereich der bisher unbeplanten Flächen orientiert sich die maximal zulässige Wand- und Firsthöhe an der Bestandsbebauung bzw. an der der Nachbarschaft.

A.2.4 Technische Aufbauten

Es sind technische Aufbauten auf maximal 10% der Dachflächen bis zu einer Höhe von 1,5 m über der Oberkante der errichteten baulichen Anlagen zulässig. Die Begrenzung gilt nicht für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

A.2.5 Höhenbezugspunkt

Der Bezugspunkt zur Ermittlung der Wand- und Firsthöhen ist die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Gehweg bzw. Straße), gemessen in der Mitte der vorderen Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken gilt der höhere Wert.

Bei Hausgruppen und Doppelhaushälften gilt der höchstgelegene Bezugspunkt für die gesamte Hausgruppe oder das Doppelhaus.

A.2.6 Denkmalgeschützte Ensemble WB 9

Für das denkmalgeschützte Ensemble D1 (WB 9) gelten folgende Einzelfestsetzungen

Die WH betragen

- für das II-geschossige Gebäude: 8,50 m,
- für das III-geschossige Gebäude: 10,00 m,
- für das IV-geschossige Gebäude: 11,50 m einschl. Brüstung im Staffelgeschoss,
- für das VI- und VII-geschossige Gebäude 21,50 m einschl. Brüstung im Staffelgeschoss.

A.2.7 Nebengebäude

Nebengebäude i. S. des § 14 BauNVO sind je angefangene 300 m² nur bis zu einer Größe von maximal 20 m³ zulässig.

Da untergeordnete technische Bauteile bzw. bauliche Anlagen für das Ortsbild nur eine unbedeutende Rolle spielen, sind diese ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,5 m über festgesetzter Höhe zulässig.

Es kann auf bestehende Straßenhöhen als Bezugspunkt zurückgegriffen werden.

Folgend dem Ursprungsbebauungsplan werden die spezifischen Regelungsinhalte für das denkmalgeschützte Ensemble in WB 9 unverändert übernommen.

6.5.3 Bauweise

A.1.4 Allgemeines Wohngebiet WA 1

Abweichende Bauweise:

einseitige Grenzbebauung an die nordwestliche Grundstücksgrenze (Flst.-Nr. 28) zulässig

A.1.5 Allgemeines Wohngebiet WA 5 und WA 6

Abweichende Bauweise:

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei folgende Längenbeschränkungen gelten:

- Haugruppen max. 23,50 m Gebäudelänge und max. 4 Einheiten je Hausgruppe
- Einzelhäuser max. 16,00 m Gebäudelänge
- Doppelhäuser max. 8,00 m Gebäudelänge je Doppelhaushälfte

A.1.6 Allgemeines Wohngebiet WA 11, WA 12

Abweichende Bauweise:

hier sind Gebäude mit einer Länge von max. 60 m mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

A.1.7 Besonderes Wohngebiet, Fläche für Gemeinbedarf

Abweichende Bauweise:

entsprechend der festgesetzten Baulinien und Baugrenzen

Die straßenseitige Gebäudewand von Hauptgebäuden darf an Baulinien gemäß § 23 Abs. 3 S. 3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise um bis zu 10° von der Baulinie abweichen.

A.1.8 SO EZ

Abweichende Bauweise:

Entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze zu Flurstück-Nr. 39/12 ist Grenzbauweise zulässig. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind die gesetzlichen Abstandsflächen einzuhalten (offene Bauweise).

Die Bauweise wird unverändert aus dem Ursprungsbebauungsplan mit Teiländerungen übernommen.

Im besonderen Wohngebiet gilt, auch für die bisher unbeplanten Innenbereiche, eine abweichende Bauweise, die sich aus dem Gebäudebestand ableitet und die vorhandenen Baulinienund grenzen zur Orientierung heranzieht.

Um für Hauptgebäude auch bei festgesetzter, straßenbegleitender Baulinie rechtwinklige Gebäudegrundrisse zu ermöglichen, wird für Hauptgebäude an Baulinien festgesetzt, dass die straßenseitige Gebäudewand ausnahmsweise um bis zu 10° von der Baulinie abweichen kann.

6.5.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

A.4 Überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

A.4.1 WA und WB

Die Errichtung von

- Terrassen (mit Zuwegungen/ Stegen)
- Abböschungen (z. B. zur Belichtung des Kellergeschosses)
- Überdachungen (Eingangsüberdachung)
- Balkone
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Kellergeschoss) sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

A.4.2 SO EZ

Die durch die Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise um max. 1,50 m mit Dachüberstand bzw. Vordächern überschritten werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen gemäß Planzeichnung festgesetzt. Hierbei wurde in Bereichen, für die bereits ein Bebauungsplan besteht, die Abgrenzungen entsprechend des Bestandes übernommen.

Eine Vielzahl der erteilten Befreiungen beziehen sich auf die überbaubare Grundstücksfläche und ihre Überschreitung. Die getroffenen Befreiungen wurden im vorliegenden Plan berücksichtigt und diverse Baugrenzen entsprechend erweitert.

In Bereichen mit Neuausweisung dienen die geschaffenen Baufenster dazu, den baulichen Bestand im Plangebiet zu fassen und zum anderem auch die gewünschte Bebauungsstruktur zu regulieren. An der Grenzhöfer Straße findet die ortstypische Haus-Hof-Bebauung in der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche Berücksichtigung.

Die Festsetzung von Baulinien auf der straßenseitigen Grundstücksgrenze entlang der Hauptstraße und Grenzhöfer Straße entspricht dem historisch geprägten Straßenbild, welches durch Gebäude unmittelbar am Straßenrand geprägt wird. So stehen auch die denkmalgeschützten Gebäude Hauptstraße 35, 39 und 49 unmittelbar am Straßenrand.

Festsetzung A.4.2 wird unverändert übernommen.

6.5.5 Stellung der baulichen Anlagen

A.5 s. Eintragung Planzeichnung

Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan und seinen Teiländerungen.

Seite 34/44

Entwurf 24.11.2023, erg. 09.02.2024

6.5.6 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsfläche

A.6 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

A.6.2 WA 9

Die Unterschreitung der erforderlichen Abstandsfläche ist für das Gebäude St. Martin-Straße 13 von Flst. Nr. 33/61 gegenüber 33/62 zulässig.

A.6.3 WA 11/ WA 12

Eine Unterschreitung der Abstandsflächen ist für das Gebäude St. Martin-Straße 23 zwischen Verbindungstrakt und Südwest- bzw. Südostflügel ist zulässig.

Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan und seinen Teiländerungen.

6.5.7 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

A.7 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

A.7.1 Besonderes Wohngebiet, Allgemeines Wohngebiet, Fläche für Gemeinbedarf

Stellplätze (St) und Garagen (Ga) sowie Tiefgaragen (TG) und deren Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der durch Planeintrag festgesetzten Flächen sowie als unterirdische Anlagen zulässig.

Anstelle von Garagen und Stellplätzen können auch Carports (überdachte Stellplätze ohne seitliche Verkleidung) ohne Einhaltung eines Stauraums errichtet werden. Anstelle von Garagen können auch Stellplätze errichtet werden.

A.7.2 Sondergebiet Einzelhandel (EZ)

Stellplätze und Nebenanlagen sind auf den im Plan festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Der Ursprungsbebauungsplan und seine Teiländerungen verfolgen verschiedenen Ansätze den Umgang mit Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen zu regeln. Um hier eine für das gesamte Plangebiet anwendbare Lösung zu finden, wurde ein neuer Festsetzungstext in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen. Ergänzend zur überbaubaren Fläche sind Garage, Stellplätze und Tiefgaragen in der durch Planeintrag festgesetzten Flächen zulässig. Hierfür wurden in der Planzeichnung bestehende Anlagen ergänzt.

Für Nebenanlagen wird künftig keine Regelung mehr aufgenommen, da sich diese über § 23 Abs. 5 BauNVO regeln.

Für das Sondergebiet EZ wird der Regelungsinhalt sinngemäß aus der VII. Teiländerung übernommen.

6.5.8 Fläche für den Gemeinbedarf

Entsprechend des Bauantrages der evangelischen Kirche und dem umgesetzten Gebäude wird die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche "Kirche, Gemeindezentrum, Vereinsnutzung und Kindergarten" auf die Zweckbestimmung "Kirche und Gemeindezentrum" geändert.

6.5.9 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind

A.9 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

A.9.7 GFL 1

Die Fläche GFL 1 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Flurstücks Nr. 28/1 und einem Leitungsrecht für die Medien zur Versorgung zugunsten der Anlieger zu belasten.

Entwurf

A.9.8 GF 1

Die Fläche GF 1 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Flurstücks Nr. 18/1 zu belasten.

Für die Flurstücke 18/1 und 28/1 an der Grenzhöfer Straße bestehen Entwicklungsabsichten für die Grundstücke, die im vorliegenden Bebauungsplan Berücksichtigung finden. Durch die Lage in 2. Reihe ist zur Erschließung der Flurstück-Nr. 28/1 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf Flurstück-Nr. 18/1 notwendig. Um die geplante Stellplatzanlage der Flurstück-Nr. 18/1 zu erreichen ist eine Überfahrt über Flurstück-Nr. 28/1 notwendig (GF 1).

6.5.10 Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen

A.10 Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

A.10.1Schalldämm-Maße der Außenbauteile

Die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile ergeben sich aus der DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018. Dabei wird das erforderliche bewertete Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile in Abhängigkeit des in Anlage 1 Blatt 3 dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegels La der jeweiligen Fassade und der unterschiedlichen Raumarten nach nachstehender Gleichung ermittelt:

R_{'w,ges} = La - K_{Raumart}

Dabei ist:

K_{Raumart}

- = 35 dB für Büroräume und Ähnliches;
- = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

La der maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018) Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges werden nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung 33 korrigiert, wobei das Verhältnis von der Außenfläche des Raumes (Innenmaß) zur Grundfläche des Raumes berücksichtigt wird. Falls an verschiedenen Außenbauteilen unterschiedliche Außenlärmpegel vorliegen, siehe die Vorgehensweise in Abschnitt 4.4.1 der DIN 4109-2 (Januar 2018).

Die Darstellung der maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Anlage 1 Blatt 3 der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Die betroffenen Immissionsorte und die entsprechenden Beurteilungspegel sind auf Blatt 3 der Anlage 1 der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan dokumentiert.

A.10.2 Belüftung von Schlafräumen

Für Schlafräume (darunter fallen auch Kinderzimmer sowie Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen), die an Fassaden mit einem Beurteilungspegel im Nachtzeitraum von mehr als 46 dB(A) liegen, ist ein auch unter der Sicherstellung des hygienischen Mindestluftwechsels ein ausreichender Schallschutz zu gewährleisten. Die Anforderung an die jeweilige Schalldämmung eines Schlafraums muss auch bei Aufrechterhaltung des hygienischen Mindestluftwechsels eingehalten werden. Da schallgedämmte Konstruktionen wie Fenster und Türen für einen ausreichenden Schallschutz geschlossen bleiben müssen, sind die jeweiligen Schlafräume mit schallgedämmten Lüftungselementen auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel während der Nachtzeit sicherstellen. Durch einen geeigneten Nachweis, dass in den Schlafräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. besondere Fensterkonstruktionen, verglaste Vorbauten) ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird, kann auf die schallgedämmten Lüftungselemente verzichtet werden.

A.10.3 Außenwohnbereiche

Je Wohnung muss zur Tagzeit (6 bis 22 Uhr) mindestens ein wohnungszugehöriger Außenwohnbereich zur Verfügung stehen, in dem ein Beurteilungspegel von \leq 62 dB(A) erreicht wird.

A.10.4 Ausnahme Schalldämm-Maße

Wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass – insbesondere für Gebäudeteile, die der maßgeblichen Lärmquelle gegenüber abgeschirmt oder abgewandt sind – geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind, können Ausnahmen zu den hier getroffenen Festsetzungen zugelassen werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um bereits bebautes Siedlungsgebiet. Eine Steuerung der räumlichen Verteilung und Zuordnung verschiedener Nutzungen im Sinne eines zentralen Ansatzpunktes für wirksamen planerischen Lärmschutz ist nicht (mehr) möglich. Obwohl die Wohnnutzung im Plangebiet als schutzbedürftige Nutzung einzuschätzen ist, ist die Umsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand, -wall) räumlich und gestalterisch nicht möglich.

Zur Gewährleistung von angemessenen Wohnverhältnissen ist eine Abschirmung des Außenlärms durch eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile (Fassade, Fenster, Rollladenkästen, usw. als passiver Schallschutz) sicherzustellen. Hierzu werden in der schalltechnischen Untersuchung Festsetzungsvorschläge gemacht, die in den Bebauungsplan übernommen wurden. Die Lärmpegelbereiche sind der Schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen. Die Maßnahmen sind nur bei baulichen Änderungen zwingend umzusetzen.

Für die Außenwohnbereiche, die grundsätzlich nur im Tagzeitraum als schutzbedürftig einzustufen sind, ist ein Beurteilungspegel von unter 62 dB(A) maßgeblich. Ist der Pegel höher, ist von einer unzumutbaren Störung der Kommunikation und der Erholung auszugehen. Ein Schutz des Außenbereiches, wie z. B. von Balkonen, Terrassen oder Gärten, ist mit passiven Lärmschutzmaßnahmen nicht möglich. Bei Neubau ist ein geschützter Außenwohnbereich herzustellen, in dem ein Beurteilungspegel von ≤ 62 dB(A) erreicht wird.

Entwurf

6.5.11 Pflanzerhalt

A.11 Pflanzerhalt § 9 Abs. 1 Nr. 25 b

A.11.7 Vorgärten

Die vorhandenen Vorgärten sind zu erhalten.

A.11.8 <u>Bäume</u>

Die Bestandsbäume sind in der Planzeichnung erfasst und zum Erhalt festgesetzt. Diese sind auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang eines Baumes ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen (s. Pflanzliste). Von den festgesetzten Standorten für Einzelbaumpflanzungen kann um bis zu 1 m abgewichen werden.

A.11.9 Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die vorhandenen Grünbestände im Bereich der Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Das Grünkonzept des Ursprungsbebauungsplanes sah einen Erhalt von Bäumen vor. Diese werden in die vorliegende Planzeichnung übernommen, sofern diese noch vorhanden sind. Hier ist insbesondere die Platanenallee an der Bahnhofstraße zu nennen. Vorgärten waren im Plan lagegenau verortet, diese sind zu erhalten.

Die vorhandenen Grünbestände auf der Sonderbaufläche sind, wie bereits in der XII. Teiländerung vorgesehen, weiterhin zu erhalten.

6.5.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

A.12.1 Maßnahme 1: Versickerungsfähige Oberflächen

Wegeflächen, nicht überdachte Stellplätze sind mit versickerungsfähiger Oberfläche herzustellen (z. B. Fugenpflaster, Rasenpflaster). Der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

A.12.2 <u>Maßnahme 2: Materialwahl von Dacheindeckungen, Regenrinnen und Regenab-</u>flussrohren

Die Materialwahl von Dacheindeckungen, Regenrinnen und Regenabflussrohren ist so vorzunehmen, dass von ihnen und dem anfallenden Niederschlagswasser keine Bodenverunreinigungen (z.B. durch unbeschichtete Metalle, o.ä.) ausgehen können.

A.12.3 Maßnahme 3: Umweltschonende Beleuchtung

Die Außen- und Wegbeleuchtung ist mit artenschonenden Lampen (LED mit geringen Blauanteilen und einer Farbtemperatur im Bereich von max. 2.200 – 3.000 Kelvin) entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten mit vollständig abgeschlossene Lampengehäuse zu wählen, die das Licht gerichtet nach unten abstrahlen und kein Streulicht erzeugen.

A.12.4 Maßnahme 4: kleintierpassierbare Einfriedungen

Damit sich Kleinsäuger ungehindert fortbewegen können, ist mit Einfriedungen ein Abstand von 15 cm zum Boden einzuhalten oder auf andere Arte eine ausreichende Durchlässigkeit sicherzustellen. Ausgenommen sind Einfriedungen von Terrassen, die als Sichtschutz dienen und unmittelbar an das Wohngebäude anschließen.

A.12.5 Maßnahme 5: Baumpflanzungen Straßenraum

Bäume in öffentlicher Verkehrsfläche sind als Bäume I. Ordnung zu pflanzen (s. Pflanzliste 1). Je Baum ist eine Baumscheibe mit einer Mindestfläche von 6 m² herzustellen.

A.12.6 Maßnahme 6: Begrünung Stellplatzanlagen

Je fünf Stellplätze ist ein Laubbaum als Hochstamm (s. Pflanzliste 1). mit Stammumfang von mindestens 16/18 cm, gemessen in 1 m Höhe, nach den Gütebestimmungen der FFL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) für Baumschulpflanzen zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Pro Baum ist eine Pflanzfläche von mindestens 6 m² vorzusehen (DIN 18916).

A.12.7 Maßnahme 7: Mindestbegrünung private Grundstücke

Im WA ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum (Pflanzliste 2) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Statt eines Baumes können auch 5 Blühsträucher (Pflanzliste 3) gepflanzt werden. Abgängige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen

Bereits vorhandene einheimische Laubbäume sowie aufgrund von Pflanzgeboten zu pflanzende Bäume werden angerechnet.

A.12.8 Maßnahme 8: Dachbegrünung Gebäude

Gebäudedächer sind, soweit sie als Flachdächer oder geneigte Dächer mit einer Neigung unter 10°gebaut sind, mindestens zu 80% extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen. Die Flachdachfläche ist nach den Innenmaßen die Fläche hinter der Hinterkante der Attika zu ermitteln.

A.12.9 Maßnahme 9: Fassadenbegrünung

Fensterlose Fassadenabschnitte mit einer Breite ab 2,00 m sind mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen gemäß Pflanzliste 4 zu begrünen, sofern die Außenwände mindestens einen Abstand von mehr als 1 m zur öffentlichen Verkehrsfläche haben. Je laufender Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen. Je Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche von mindestens 0,5 m² herzustellen.

A.12.10 <u>Maßnahme 10: Dachbegrünung Garage, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen</u>

Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen sind, soweit sie als Flachdächer oder geneigte Dächer mit einer Neigung unter 10°gebaut sind, extensiv zu begrünen.

A.12.11 Maßnahme 11: Begrünung Tiefgarage

Tiefgaragen als unterirdische Anlagen, die auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, sind nicht im Umkreis von 4,00 m von den festgesetzten Pflanzbindungen / Pflanzerhalt für Baumstandorte zulässig.

Tiefgargen sind, soweit nicht überbaut oder mit Stellplätzen genutzt, mit Mutterboden zu überdecken, gärtnerisch zu gestalten und auf Dauer als Grünfläche zu erhalten. Die durchwurzelbare Mindestsubstratstärke der Erdabdeckung über einer Tiefgarage muss mindestens 0,50 m betragen; die Oberkante der Erdabdeckung der Tiefgarage darf die Hinterkante Gehweg bzw. Straße um maximal 0,30 m übersteigen.

Bereits vorhandene einheimische Laubbäume werden angerechnet.

A.12.12 Maßnahme 12: Versickerung WA 5 und WA 6

Das auf den privaten Grundstücken in WA 5 und WA 6 anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

A.12.3 Maßnahme 13: Bodenschutz - Bodenverunreinigungen

Nach Abschluss von Bodenarbeiten ist eine Dokumentation der Gesamtmaßnahme mit Massenbilanz und dem Nachweis der ordnungsgemäßen Entsorgung der anfallenden Aushubmengen durch den begleitenden Fachgutachter zu erstellen. Die Dokumentation ist der unteren Bodenschutzbehörde und der unteren Abfallrechtsbehörde des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis unaufgefordert vorzulegen.

Bei Neuanlage oder Umbau müssen künftig die festgesetzten, aktualisierten Minderungs- und Schutzmaßnahmen berücksichtigt werden.

Zur Erfüllung der Grundsätze der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung sind alle Stellplätze, Zufahrten und Wegeflächen wasserdurchlässig herzustellen. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen. In Ergänzung wird eine Fassadenbegrünung bei fensterlosen Abschnitten ab 2,0 m sowie eine Dachbegrünung für flache bzw. flachgeneigte Dächer von Hauptanlagen, Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen festgesetzt.

Niederschlagswasser, das von Metalldächern abfließt, ist im wasserrechtlichen Sinn behandlungsbedürftig und die Einleitung in das Grundwasser bzw. in den Vorfluter ist erlaubnispflichtig. Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in den Boden und in das Grundwasser sind Materialien zur Dacheindeckung, für Regenrinnen und Regenfallrohre ausgeschlossen, von denen Bodenverunreinigungen ausgehen können (z.B. durch unbeschichtete Metalle, o.ä.).

Die Festsetzung einer umweltschonenden Beleuchtung dient dem Insektenschutz und den Schutz von anderen nachaktiven Tieren. Auch für öffentliche Straßen, Wegen und Plätzen gilt der § 21 des Naturschutzgesetzes Baden-Württemberg, der eine insektenfreundliche Beleuchtung vorgibt. Bestehende Beleuchtungsanlagen sind hier bis zum Jahr 2030 um- oder nachzurüsten.

Um eine Durchgängigkeit der Einfriedungen für Kleintiere, wie den Igel, zu schaffen, ist mit Einfriedungen ein Abstand von 15 cm zum Boden einzuhalten oder auf andere Art eine ausreichende Durchlässigkeit sicher zu stellen.

Um ein Mindestmaß an Begrünung im Plangebiet zu gewährleisten, sind private Flächen, wie auch der Straßenraum sowie Stellplatzanlagen und Tiefgaragen mit einer Mindestbegrünung zu bepflanzen.

Für das WA 5 und 6 sieht der entsprechende Teiländerungsplan eine Versickerung vor. Diese wird übernommen (s. auch Kapitel 5.6.4).

Die oben genannten Maßnahmen sind dazu geeignet, die Beeinträchtigungen im Naturhaushalt zu minimieren. Unabhängig davon gelten die Eingriffe durch das Vorhaben nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als zulässig. Die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG gelten hiervon unabhängig.

In der Vergangenheit wurden für inzwischen bebaute Bereiche Bodenarbeiten zur Sanierung des Bodens vorgenommen. Diese ist zu dokumentieren und bei der entsprechenden Abfallbehörde des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreises einzureichen.

6.6 Örtliche Bauvorschriften

6.6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

B.1.1 <u>Dachform und -neigung</u>

Für Dachformen und Dachneigung sind die Eintragungen in der Bebauungsplanzeichnung maßgebend.

B.1.2 Dachaufbauten und -einschnitte

Dachgauben sind nur auf Dächern ab 25° Dachneigung zulässig. Die Summe der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf max. 2/3 der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen.

Unterbrechungen der Trauflinie durch Dachaufbauten, Zwerchgiebel, Dacheinschnitte etc. sind auf maximal der ½ der darunterliegenden Wandlänge des Hauptgebäudes zulässig.

Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die Gebäudefläche umfasst. Hierbei ist die Gebäudeaußenhülle ohne Dachüberstand zu berücksichtigen.

Der Abstand der Dachaufbauten zum First muss mindestens 1,0 m, zum Ortgang mindestens 1,25 m und zur Traufe einschließlich Dachvorsprung mindestens 0,8 m entlang der Dachfläche gemessen betragen.

B.1.3 Staffelgeschoss

Das Staffelgeschoss muss allseitig von den darunterliegenden Geschossen um mindestens 1 m zurückspringen.

Ausgenommen von diesen Rücksprüngen sind Erschließungsanlagen (z. B. Treppen, Lift). Diese dürfen bis an die Außenwand heranrücken, wenn sie eine Breite von 6 m nicht überschreiten.

B.1.4 Dacheindeckungen

Als Dacheindeckung sind für Dachflächen von mehr als 25°Grad im <u>Besonderen Wohngebiet und in der Fläche für Gemeinbedarf</u> jeweils in der ersten Gebäudereihe entlang der Hauptstraße und des Grenzhöfer Weges rote bis rotbraune Ziegel oder Betondachsteine mit und ohne Glasur einzudecken. Dies gilt nicht für Dachflächen mit einer Fläche von weniger als 10 m².

Im gesamten Geltungsbereich sind Dächer von Hauptgebäuden mit flach- und flachgeneigten Dächern $(0-10^\circ)$ sowie Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen mit einer Dachbegrünung zu versehen.

Entlang der Hauptstraße und der Grenzhöfer Straße wird entsprechend des ortsbildprägenden Gebäudebestandes das Satteldach wie auch das Krüppelwalmdach bis zu einer Dachneigung

von bis zu 50° mit typischer Dacheindeckung zugelassen. So besteht die Möglichkeit, die orts-

bildtypischen Scheunen zugunsten von Wohnraum unter Erhalt des Gebäudes umzubauen.

In allen anderen Bereichen wird entsprechend des Bestandes eine große Vielfalt an Dachformen- und Neigungen zugelassen (Satteldach, Walmdach, Pultdach, Flachdach). Flachdächer sind zu begrünen.

Zur Schaffung einer ortbildverträglichen Dachlandschaft werden Vorgaben zu der Ausgestaltung der Dachaufbauten vorgegeben. Hierbei soll eine Nutzung des Dachraums als Wohnraum ermöglicht werden.

B.1.5 Eingrünung Abfallgefäße

Anlagen für das Unterstellen von Abfallgefäßen sind in Größe, Form und Farbgebung zurückhaltend auszuführen. Die Standorte sind einzugrünen; die Müllbehälter sind durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Sichtblenden, Bepflanzungen) allseitig und dauerhaft gegen Blicke abzuschirmen. Die Anlage muss zum Gehweg hin geschlossen sein.

Übernahme der Örtlichen Bauvorschrift aus dem Ursprungsbebauungsplan bzw. seine Teiländerungen.

6.6.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

B.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die nicht überbauten Grundstückflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden als Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Übernahme der Örtlichen Bauvorschrift aus dem Ursprungsbebauungsplan bzw. seine Teiländerungen.

6.6.3 Einfriedungen

B.3 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Geschlossene Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind bis zu einer Höhe von max. 1 m allgemein zulässig.

Ausgenommen sind Einfriedungen von Terrassen, die als Sichtschutz dienen und unmittelbar an das Wohngebäude anschließen. Diese sind auf höchstens 3 m Länge bis zu einer Höhe von max. 2 m allgemein zulässig.

Ausnahme Hauptstraße / Grenzhöfer Weg

Bestehende Einfriedungen (Mauern, Torbogen, o. ä.) entlang der Hauptstraße und des Grenzhöfer Weges sind von dieser Vorschrift ausgenommen. Diese bestehenden Einfriedungen sind zu erhalten.

Jägerzaun oder Zäune mit waagrechter Verbretterung sind entlang der Hauptstraße und des Grenzhöfer Weges unzulässig.

Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan und seinen Teiländerungen.

6.6.4 Werbeanlagen

B.4 Werbeanlagen

B.4.1 Allgemeines Wohngebiet, Besonderes Wohngebiet, Fläche für Gemeinbedarf

Werbeanlagen, Hinweisschilder und Automaten müssen sich in Größe, Werkstoff, Form und Farbe dem ortstypischen, kleinmaßstäblichen Bild der Straßenzüge und Einzelgebäude unterordnen. Dies gilt auch für serienmäßig hergestellte Firmenwerbung einschließlich registrierter Waren- und Firmenzeichen.

Unzulässig sind

- Großflächenwerbung über 3,00 m²
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht
- Werbung oberhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses
- Werbeanlagen außerhalb des Ortes der Leistung.

Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind nach Möglichkeit zu einer gemeinsamen Anlage zusammenzufassen.

Die Höhe der Werbeanlagen und Schriften soll bei bandartigen Anlagen 0,40 m, bei Einzelschildern 0,60 m nicht überschreiten.

B.4.2 <u>SO EZ</u>

Werbeanlagen sind grundsätzlich nur am Gebäude zulässig. Abweichend hiervon dürfen selbständige, vom Gebäude abgesetzte Werbeanlagen nur errichtet werden, wenn sie lediglich das Firmenzeichen beinhalten. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht. Die Höhe von Werbeanlagen und Schriften darf bei bandartigen Anlagen 0,60 m nicht überschreiten.

Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan und seinen Teiländerungen.

6.7 Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und

Werden nach der Offenlage in der Begründung ergänzt.

7 Flächenbilanz der Bauleitplanung

	m²
Flächen für Gemeinbedarf	3.142
Besonderes Wohngebiet (WB)	16.667
Allgemeines Wohngebiet (WA)	52.754
Sondergebiet Einzelhandel	4.038
Öffentliche Grünflächen	786
Private Grünflächen	756
Flächen für Versorgungsanlagen	122
Straßenverkehrsflächen	14.053
Fläche Geltungsbereich	92.318

LITERATURVERZEICHNIS

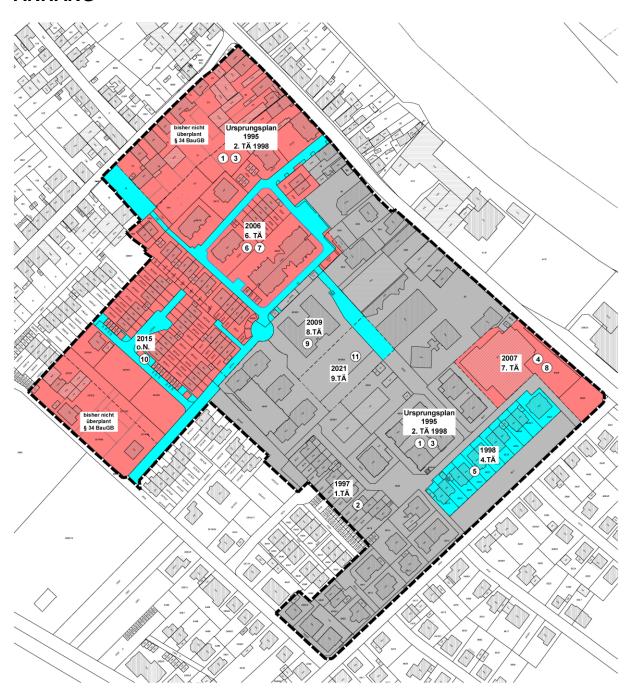
AFRY Deutschland GmbH (Oktober 2023): Vorstudie Bebauungsplan "Ortsetter III" in Edingen-Neckarhausen. Schalltechnische Untersuchung.

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis: Merkblatt Artenschutz im Zusammenhang mit Baumaßnahmen; Stand: März 2020.

Pöyry Deutschland GmbH (März 2019): Lärmaktionsplanung

Verband Region Rhein-Neckar (Hrsg.) (2014): Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Mannheim.

ANHANG



LEGENDE

