

Gemeinde Oftersheim

Bebauungsplan „Stimplin – Obere Hardtlache“

Gemeinde Oftersheim
Bauamt



Bearbeiter:in: AH / SG

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren nach BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	am	.....
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	.....
Billigung des Vorentwurfs sowie Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und sonstiger Träger öffentlicher Belange	am	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Veröffentlichung im Internet	am	.....
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet) gemäß § 3 (1) BauGB	vom bis	..... .....
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB	vom bis	..... .....
Billigung des Planentwurfs sowie Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	am	.....
Ortsübliche Bekanntmachung und Veröffentlichung im Internet	am	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet) gemäß § 3 (2) BauGB	vom bis	..... .....
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	vom bis	..... .....
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen	am	.....
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	am	.....

Ausfertigungsvermerk: Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Oftersheim, den.....

.....

Pascal Seidel

Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans gemäß § 10 (3) BauGB	am	
--	----	-------

Satzungen

über die Aufstellung des Bebauungsplans „Stimplin – Obere Hardtlache“ und der örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Veröffentlichungsbeschlusses rechtskräftigen Fassungen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Oftersheim hat am aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) – jeweils in der am Tag des Veröffentlichungsbeschlusses rechtskräftigen Fassung – den Bebauungsplan „Stimplin – Obere Hardtlache“ und die örtlichen Bauvorschriften als Satzungen beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Stimplin – Obere Hardtlache“ und der örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom maßgebend.

§ 2 Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

- | | |
|---|-------------------------------|
| A – Zeichnerischer Teil | in der Fassung vom 12.09.2025 |
| B – Bauplanungsrechtliche Festsetzungen | in der Fassung vom 12.09.2025 |
| C – Örtliche Bauvorschriften | in der Fassung vom 12.09.2025 |

Anlagen

- | | |
|----------------|-------------------------------|
| D – Hinweise | in der Fassung vom 12.09.2025 |
| E – Begründung | in der Fassung vom 12.09.2025 |

Weitere, gesonderte Anlagen

- | | |
|---|-------------------------------|
| Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung | in der Fassung vom 26.03.2025 |
| Umweltbericht | in der Fassung vom 07.09.2025 |
| Umwelttechnische Untersuchung | in der Fassung vom 06.08.2025 |
| Schalltechnische Untersuchung | in der Fassung vom 08.09.2025 |

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Stimplin – Obere Hardtlache“ zuwiderhandelt, indem er

1. entgegen Teil C Punkt 1 andere als die genannten Dachformen, Dacheindeckungen oder Dachaufbauten errichtet oder von deren Maßen abweicht,
2. entgegen Teil C Punkt 2 die max. vorgegebene Buntheit bei Fassadenfarben überschreitet,
3. entgegen Teil C Punkt 3 andere als die genannten Arten von Werbeanlagen verwendet oder die festgesetzten Flächenmaße überschreitet,
4. entgegen Teil C Punkt 4 von den Vorgaben zur Gestaltung der nicht überbauten Flächen abweicht,
5. entgegen Teil C Punkt 5 andere als die zulässigen Geländemodellierungen vornimmt,
6. entgegen Teil C Punkt 6 andere als die zulässigen Arten von Einfriedungen errichtet, deren maximal zulässige Höhe überschreitet, die Beschränkungen hinsichtlich des Standorts von Einfriedungen nicht beachtet.

Zu widerhandeln kann mit Geldbußen von bis zu 50.000 € belegt werden. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird hingewiesen.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzungen über den Bebauungsplan „Stimplin – Obere Hardtlache“ und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Oftersheim, den.....

.....
Pascal Seidel
Bürgermeister

Inhalt

Teil A – Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans	7
Teil B – Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	7
1. Art der baulichen Nutzung.....	7
2. Maß der baulichen Nutzung	7
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen	8
4. Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen/ Carports/ Tiefgaragen mit ihren Einfahrten.....	9
5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen.....	10
6. Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen	10
7. Aufschüttungen	10
8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
9. Immissionsschutz.....	11
10. Flächen mit Pflanzgeboten/ Pflanzbindungen	14
Teil C - Örtliche Bauvorschriften.....	18
1. Dachform und Dachneigung	18
2. Fassadengestaltung.....	19
3. Werbeanlagen.....	19
4. Gestaltung der nicht überbauten Flächen	19
5. Böschungen und Stützmauern zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken	19
6. Einfriedungen.....	20
7. Errichtung von PV-Anlagen.....	20
8. Zahl der nachzuweisenden Stellplätze.....	20
9. Anlagen zum Umgang mit Niederschlagswasser	21
Teil D – Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen	22
1. Artenschutz	22
2. Verzicht auf Schottergärten.....	26
3. Wasserschutzgebiet.....	26
4. Grundwasserschutz	26
5. Löschwasserversorgung	26
6. Geologie und Rohstoffe	26
7. Bodenschutz	27
8. Auffüllungen/ Aufschüttungen	28
9. Empfehlungen für die Herstellung von Versickerungsmulden.....	29
10. Dachbegrünung und Solaranlagen	29
11. Haustechnische Anlagen	30
12. Schallschutz.....	31
13. Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen	31
14. Normen und Richtlinien.....	31
Teil E – Begründung	32
1. Planerfordernis/ städtebauliche Konzepte.....	32

2.	Bestehendes Baurecht.....	33
3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP).....	33
4.	Regionalplan	34
5.	Abgrenzung und Größe des Plangebiets/ Eigentumsverhältnisse/ Örtliche Gegebenheiten	35
6.	Verfahrenswahl	36
7.	FFH-Schutzgebiete und Biotope	36
8.	Umweltbericht und Artenschutz	36
9.	Erschließung	38
10.	Boden.....	40
11.	Immissionsschutz.....	41
12.	Klimaschutz und Klimaanpassung	42
13.	Adaptionsmaßnahmen	42
14.	Mitigationsmaßnahmen	43
15.	Städtebauliche Kennzahlen	44
16.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	44
17.	Örtliche Bauvorschriften.....	50

Teil A – Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans

(siehe separate Planzeichnung)

Teil B – Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung des zeichnerischen Teils wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 (5), (6), (9) und 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässige Nutzungen:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die **Grundflächenzahl GRZ**, die **Zahl der Vollgeschosse VG** sowie die **maximale Traufhöhe TH**, die **maximale Wandhöhe WH**, die **maximale Firsthöhe FH** und die **Bezugshöhe BZH** gemäß dem zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl für die Bereiche WA1, WA2 und WA3 wird gem. §17 BauNVO mit 0,4 festgesetzt.

WA1	WA2	WA3
GRZ 0,4	GRZ 0,4	GRZ 0,4

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) für die Bereiche WA1, WA2 und WA3 wird festgesetzt auf:

WA1	WA2	WA3
II VG	II VG	III VG

Die maximal zulässige Trauf-, Wand- und Firsthöhe (TH, WH, FH) für die Bereiche WA1, WA2 und WA3 wird festgesetzt auf:

WA1	WA2	WA3
TH 7,00 m	TH 7,00 m	TH 10,00 m
WH 10,00 m	WH 10,00 m	WH 13,00 m
FH 11,00 m	FH 11,00 m	FH 15,00 m

Die Bezugshöhe BZH zur Ermittlung der Wand- und Gebäudehöhen ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen an der vorderen Grundstücksgrenze in Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken gilt der höhere Bezugspunkt.

Die **maximale Wandhöhe WH** gilt für Gebäude mit Flachdächern und flach geneigten Dächern. Die Wandhöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante Flachdach-Attika.

Die **maximale Traufhöhe TH** gilt für geneigte Dächer. Sie ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der traufseitigen Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Die Firsthöhe (FH) gilt für geneigte Dächer. Sie ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Für die Bereiche WA1, WA2 und WA3 wird folgende Bauweise festgesetzt:

WA1	WA2	WA3
Offene Bauweise (o) Einzelhaus/Doppelhaus (E/DH)	Geschlossene Bauweise (g) Hausgruppe (H)	Offene Bauweise (o) Einzelhaus (E)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Ausweisung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO bestimmt (siehe Planzeichnung).

Die **Stellung der Hauptgebäude** wird durch Vorgabe einer Firstrichtung (bei Satteldächern) und einer Gebäudehauptrichtung (bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern) festgesetzt:

Als zulässige Hauptfirstrichtung wird bei Satteldächern für die Bebauung mit Einzelhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern eine straßenparallele Firstrichtung zu den Planstraßen A, B bzw. C festgelegt. Dies gilt entsprechend für Flachdächer und flachgeneigte Dächer in Bezug auf die Gebäudehauptrichtung. Die Gebäudehauptrichtung ist die Richtung der längeren Seite des Gebäudes.

Die Firstrichtung ist nur für Hauptdächer und nicht für untergeordnete Dächer verbindlich. Die Gebäudehauptrichtung gilt nicht für Nebengebäude. Ebenso gilt die Gebäudehauptrichtung nicht für untergeordnete Bauteile mit einer Größe von maximal 15% der Gebäudegrundfläche.

4. Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen/ Carports/ Tiefgaragen mit ihren Einfahrten
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Gebiet liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind in folgendem Umfang auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig:

- Terrassen bis zu einer Breite von 6,50 m dürfen ausnahmsweise die festgesetzten Baugrenzen um max. 3,00 m überschreiten; es ist jedoch ein Mindestabstand von 2,50 m zur rückwärtigen Grundstücksgrenze einzuhalten.
- Wärmepumpen unter Beachtung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Siehe auch in den Hinweisen, Ziffer 11 des Bebauungsplans.

Außerhalb der Baugrenzen können ausnahmsweise folgende bauliche Anlagen zugelassen werden, wenn die festgesetzte max. Grundfläche nicht überschritten wird:

- Verglaste Wintergärten und andere untergeordnete Bauteile (wie z.B. Vordächer) bis max. 1,50 m über der Baugrenze auf max. der Hälfte der Gebäudelänge, Erker bis max. 1,00 m über der Baugrenze auf max. ein Drittel der Gebäudelänge.
- Je Grundstück ist eine Gerätehütte bis max. 15 m³ und bis zu 2,50 m Höhe sowie ein Spielhaus/-turm in Holzbauweise mit einer max. Höhe von 3,70 m und einem Rauminhalt von max. 6,0 m³ zulässig.
- Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet.

Stellplätze, Carports und Garagen im Privatbereich sind gem. § 12 Abs. 1 und 2 BauNVO nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Carports und Garagen sind zulässig nur innerhalb der Baufenster sowie der Flächen für Nebenanlagen, hier: Garagen (Ga)/ Carports (Ca) und Tiefgaragen (Tg).

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Baufenster zulässig, aber nur auf den Flächen zwischen der vorderen Grundstücksgrenze zur Straße hin und der hinterer Baugrenze, wenn im Plan nicht extra Flächen für Stellplätze ausgewiesen sind:

Im zeichnerischen Teil sind Flächen für weitere Stellplätze/ Carports der Reihenhäuser entlang von Planstraße A eingezeichnet, die einen zweiten Stellplatz in der Nähe der Wohnung/des Hauses ermöglicht. Diese Fläche ist mit „St“ (Stellplätze) gekennzeichnet.

Im Teilbereich WA2 (Reihenhausbebauung) zwischen vorderer Grundstücksgrenze und vorderer Baugrenze ist nur ein Stellplatz pro Reihenhaus bis zu einer Breite von 3,00 m zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

In den Bereichen WA1 und WA2 ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude (bezogen auf ein Einzelhaus/ eine Doppelhaushälfte) festgesetzt.

6. Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nrn. 11, 26 BauGB)

Auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken ist zulässig: Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament).

7. Aufschüttungen

(§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

Auf den Baugrundstücken sind Aufschüttungen bis maximal 0,20 m über dem Höhenniveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen zulässig, gemessen an der Grundstücksgrenze.

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

(§9 (1) Nr. 20 BauGB)

8.1. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Interne Ausgleichsmaßnahmen

Folgende durch Planeinschriebe und schriftliche Festsetzungen im Bebauungsplan gesicherte Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden den Eingriffen im Bebauungsplan "Stimplin – Obere Hardtlache" zugeordnet:

- Pflanzgebot A 1
- Pflanzgebot A 2

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Ausgleichsmaßnahmen auf gemeindeeigenen externen Flächen sind den Eingriffen im Bebauungsplan "Stimplin – Obere Hardtlache" zuzuordnen und zu sichern.

Art und Zuordnung werden im weiteren Verfahren ergänzt.

- Herstellung Feldhecke auf externen Flächen mind. 4.641 qm (Ausgleich gesetzlich geschützte Feldhecke + Klappergrasmücke)
- Ausgleich 144.502 Ökopunkten für den Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere
- Ausgleich 186.919 Ökopunkte für den Eingriff in das Schutzgut Boden

9. Immissionsschutz

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Schallschutzmaßnahmen gegen Schienen- und Straßenverkehrslärm (Aktiver Schallschutz)

Festsetzung einer mindestens 2,50 m hohen Schallschutzwand entlang der B 291 sowie Teilen der Eichendorffstraße zum Schutz der Außenwohnbereiche.

Schallschutzmaßnahmen gegen Schienen- und Straßenverkehrslärm (nicht auszuschließende Gesundheitsgefährdungen oder Gesundheitsbeeinträchtigungen)

Für Fassaden mit Außengeräuschpegeln durch Schienen- und Straßenverkehr von > 60 dB(A) nachts (Pläne 6837-02 bis 6837-05 der schalltechnischen Untersuchung) dürfen Aufenthaltsräume nicht mit offenbaren Fenstern errichtet werden, es sei denn durch Außenbauteile erfolgt ein baulicher Schallschutz vor den offenbaren Fenstern (wie z. B. verglaste Laubengänge, Prallscheiben oder Vorhangfassaden, ggf. auch partiell).

Hierauf kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn durch ein Schallgutachten gegenüber der zuständigen Baurechtsbehörde nachgewiesen wird, dass in den schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen keine nächtlichen Außengeräuschpegel durch Schienen- und Straßenverkehrslärm von > 60 dB(A) zu erwarten sind.

Die Außengeräuschpegel durch Schienenverkehr werden nach der Schall 03 und für den Straßenverkehr nach der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen - RLS-19 ermittelt.

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Nach VDI 2719 ist bei Außengeräuschpegeln von über 50 dB(A) nachts (Pläne 6837-02 bis 6837-05 der schalltechnischen Untersuchung) eine schalldämmende, eventuell fensterunabhängige Lüftungseinrichtung notwendig. In jeder Wohnung ist dann wenigstens ein zum Schlafen geeigneter Raum mit Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Grundlage für die Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung des Büros BS Ingenieure, Ludwigsburg vom 08.09.2025 (A 6837).

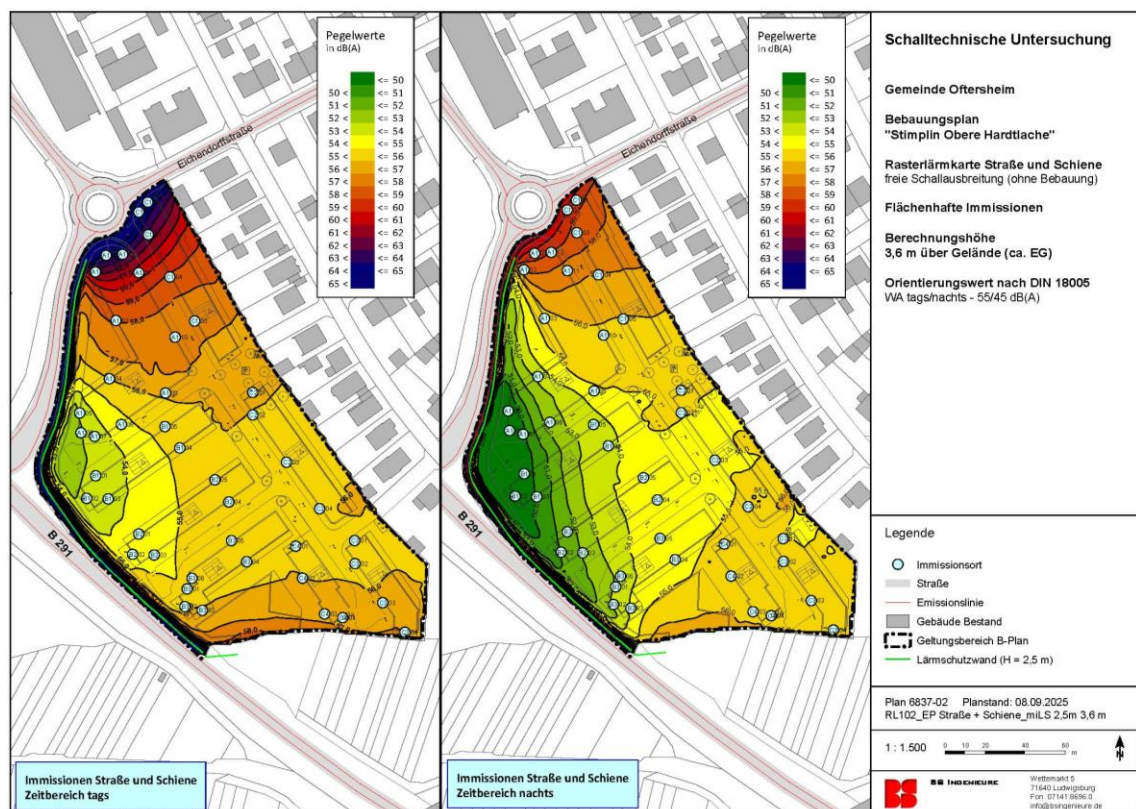


Abb.: Rasterlärmkarte Straße und Schiene, 3,60 m über Gelände (BS Ingenieure, 08.09.2025)

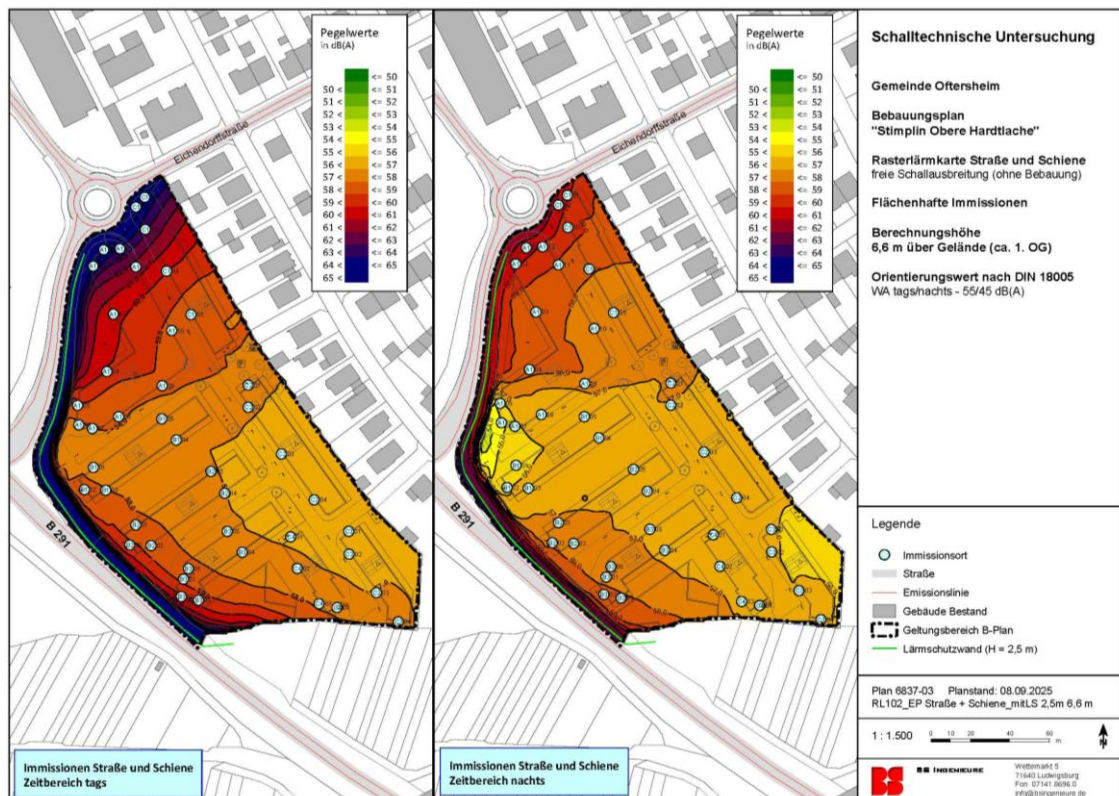


Abb.: Rasterlärmkarte Straße und Schiene, 6,60 m über Gelände (BS Ingenieure, 08.09.2025)

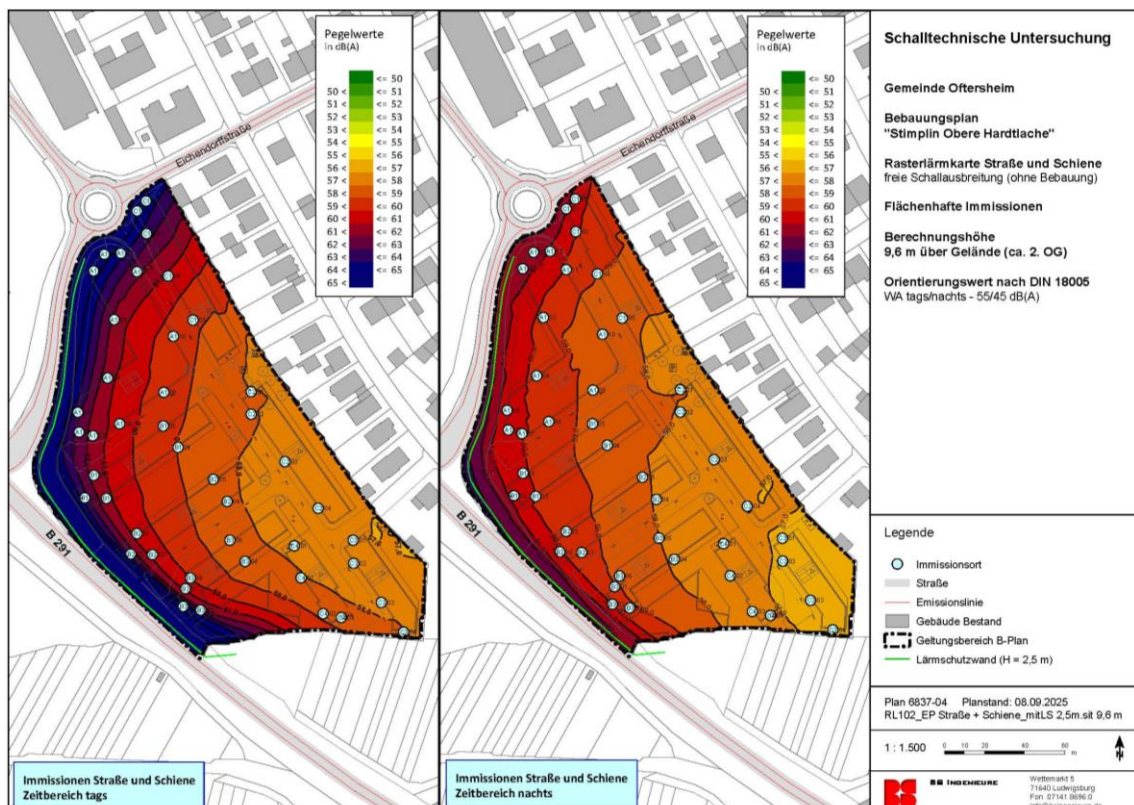


Abb.: Rasterlärmkarte Straße und Schiene, 9,60 m über Gelände (BS Ingenieure, 08.09.2025)

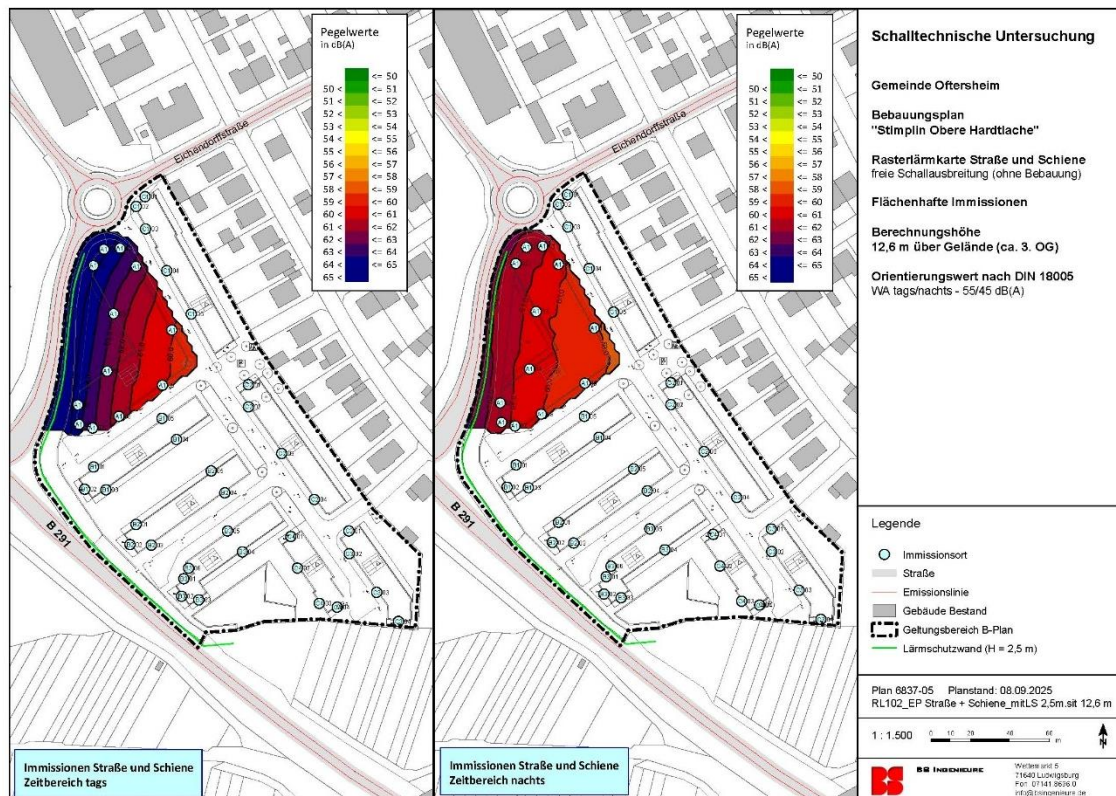


Abb.: Rasterlärmkarte Straße und Schiene, 12,60 m über Gelände (BS Ingenieure, 08.09.2025)

10. Flächen mit Pflanzgeboten/ Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25a) und b) BauGB)

10.1. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern oder anderen Begrünungen

Die Pflanzgebote für Einzelbäume und Gehölzgruppen sind gemäß den Darstellungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans umzusetzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Hochstammpflanzungen in befestigten Bereichen

Für Bäume in befestigten Bereichen (z. B. Straßen, Plätze) sind offene Baumscheiben von mindestens 4 qm vorzusehen und eine mit Baumsubstrat nach FLL¹¹ zu verfüllende Baumpflanzgrube von mindestens 12 cbm Größe mit einer Tiefe von 1,50 m. Eine teilweise Überbauung der offenen Baumscheibe ist möglich, wenn der zu überbauende Teil der Baumpflanzgrube mit verdichtbarem Baumsubstrat verfüllt wird. Erforderlichenfalls sind im überbauten Bereich Belüftungsrohre vorzusehen.

Anfahrerschutz

Die Einzelbäume im Stellplatzbereich und im durch Fahrzeugüberhänge erreichbaren Bereich von Pflanzbeeten bzw. Grünstreifen sind mit einem Anfahrerschutz zu versehen (z.B. Baumschutzbügel, Hochbordsteine).

Leitungsrecht

Bei der Pflanzung von Gehölzen sind bestehende Leitungsrechte und daraus hervorgehende Mindestabstände so zu beachten, dass eine gegenseitige Beeinträchtigung von Gehölz und Leitungen ausgeschlossen werden kann.

Hinsichtlich der geplanten Baumpflanzungen ist das Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.

Die folgende Nummerierung A1 – A5 und B1 – B2 ist dem folgenden Maßnahmenplan zu entnehmen:



Abb.: Maßnahmenplan mit verorteten Maßnahmen (Bioplan, 07.09.2025)

10.2. Pflanzgebote auf öffentlichen Grünflächen - Interne Ausgleichsmaßnahmen Parkplatzbepflanzung (A1)

Die Parkplatzfläche ist gemäß den Darstellungen im Maßnahmenplan mit fünf hochstämmigen heimischen Laubbäumen, Stammumfang 16 – 18 cm zu begrünen. Geeignete Gehölzarten sind der Artenverwendungsliste 1 (siehe Hinweis 1.5) zu entnehmen.

Ergänzungspflanzung Wildobsthecke (A 2)

Auf der im Maßnahmenplan dargestellten Pflanzgebotsfläche A 2 sind drei hochstämmige Wildobstbäume und pro 5 qm Pflanzgebotsfläche ein heimischer Strauch zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Gehölze sind aus der Artenverwendungsliste 2 (siehe Hinweis 1.6) zu wählen:

10.3. Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen

Pflanzgebot Einzelbaum pro Baugrundstück (A 3)

Zur Durchgrünung des Baugebietes ist je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm anzupflanzen. Die Lage der zu pflanzenden Bäume ist nicht festgesetzt. Die rechnerisch ermittelte Anzahl ist aufzurunden. Die Baumpflanzungen gemäß dem Pflanzgebot (A 5) Straßen und Stellplatzbäume können angerechnet werden. Geeignete Gehölzarten sind der Artenverwendungsliste 1 (siehe Hinweis 1.5) zu entnehmen.

Durchgrünung entlang der Grundstücksgrenzen (A 4)

Entlang mindestens einer Grundstücksgrenze ist eine 2-reihige Strauchpflanzung aus heimischen, standortgerechten Sträuchern im Verband 1 x 1 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Gehölzarten sind der Artenverwendungsliste 1 (siehe Hinweis 1.5) zu entnehmen. Um eine schnelle Durchgrünung des Gebietes zu gewährleisten, ist mind. folgende Qualität der Sträucher zu verwenden: vstr 4 Tr. 100 (verpflanzter Strauch, 4 Triebe, Höhe 100 cm).

Straßen/ Stellplatzbäume (A 5)

Entlang der Planstraße A sind gemäß den Darstellungen im Maßnahmenplan hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte können aus technischen Gründen bis zu 5 m verschoben werden. Geeignete Gehölzarten sind der Artenverwendungsliste 1 (siehe Hinweis 1.5) zu entnehmen.

Extensive Dachbegrünung

Flachdächer (bis einschließlich 5° Dachneigung) und flach geneigte Dächer (bis einschließlich 15°) von Hauptgebäuden, Garagen und Carports sind mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm zu versehen und dauerhaft extensiv zu begrünen.

Das Substrat sollte nicht mehr als 20 Gewichtsprozent organische Bestandteile und keinen Torf enthalten. Auf Düngung ist zu verzichten. Bautechnische Normen und Richtlinien sind zu beachten. Die Begrünung ist mit einer artenreichen Mischung aus bodendeckenden, trockenheitsresistenten und pflegeextensiven heimischen Gräsern, Kräutern und Sedumarten vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Die Einsaat sollte lückig erfolgen, so dass die spontane Ansiedelung von Wildkräutern möglich ist.

10.4. Pflanzbindung auf öffentlichen Grünflächen

Hecke entlang der B 291 (B 1)

Die bestehende Hecke entlang der B 291 ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind mit Gehölzen aus der Artenverwendungsliste 1 (siehe Hinweis 1.5) zu ersetzen.

Wildobsthecke im Süden (B 2)

Die bestehende Wildobsthecke auf der öffentlichen Grünfläche im Süden des Planungsgebietes ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind mit Gehölzen aus der Artenverwendungsliste 2 (siehe Hinweis 1.6) zu ersetzen.

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

In Ergänzung des zeichnerischen Teils wird folgendes festgesetzt:

1. Dachform und Dachneigung

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Im Teilbereich WA2 sind nur Flachdächer (0° bis einschließlich 5°) und flach geneigte Dächer (bis einschließlich 15°) zulässig, in allen anderen Teilbereichen (WA 1 und WA 3) sind auch Satteldächer (28-38°) zulässig.

Für **Doppelhäuser** ist nur die **gleiche Dachform zulässig**. Für beide Doppelhaushälften muss dies per gegenseitiger Baulast gesichert werden.

Dachdeckungen auf geneigten Dächern sind in Rot- bis Brauntönen und in der Farbe Anthrazit zulässig. Zusammenhängende Dachflächen sind im gleichen Farbton zu halten. Dacheindeckungen und Dachaufbauten sind reflexionsarm und ohne Blendwirkung für die Umgebung auszubilden.

Flachdächer (bis einschließlich 5° Dachneigung) und flachgeneigte Dächer (bis einschließlich 15°) sind extensiv zu begrünen.

Für Garagen und Carports sind nur begrünte Flachdächer zulässig.

Dachaufbauten: Dachaufbauten im Sinne dieser Vorschrift sind Dachgauben, Gegengiebel und Dacheinschnitte. Mit Gegengiebeln wird die Hauptdachtraufe unterbrochen im Unterschied zur durchlaufenden Hauptdachtraufe bei Dachgauben.

Dachaufbauten sind zulässig. Sie sind dem First des Hauptdaches unterzuordnen.

Die Länge von Dachaufbauten darf in ihrer Summe maximal zwei Drittel der Gebäudelänge betragen. Als Gebäudelänge ist die Wandlänge von Außenkante Giebelwand bis Außenkante Giebelwand maßgebend.

Der Abstand von Dachaufbauten zur Außenkante Giebelwand muss jeweils mindestens 1,00 m betragen.

Dachaufbauten auf Flachdächern haben zu Außenfassaden mindestens im selben Maß Abstand zu halten, wie sie die Höhe des oberen Fassadenabschlusses (Flachdachattika) überschreiten ($X \geq Z$; s. Beispielskizze).

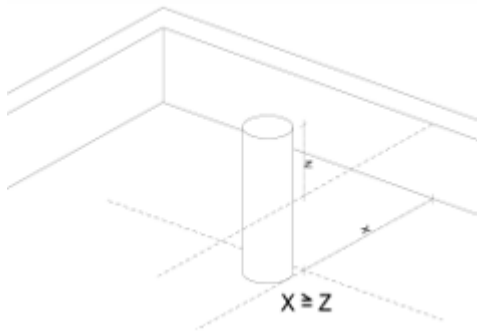


Abb.: Beispielskizze Mindestabstand der
Dachaufbauten
(Quelle: SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten)

2. Fassadengestaltung
(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Fassadenfarben mit einer Buntheit > 30 nach dem RAL Design System sind unzulässig.

3. Werbeanlagen
(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstückseinfriedung an der Stätte der Leistung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,5 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,0 qm pro Gebäude nicht überschreiten. Unzulässig sind selbstleuchtende Werbeanlagen, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches.

4. Gestaltung der nicht überbauten Flächen
(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Nicht überbaute Grundstücksflächen – außerhalb notwendiger Stellplätze, Zugänge, Zufahrten, Terrassen und Nebenanlagen - sind als begrünte Vegetationsflächen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Steinschüttungen zur Freiflächenabdeckung sind untersagt (siehe auch Teil D, Ziffer 2 des Bebauungsplans: Verzicht auf Schottergärten).

Für die Herstellung der notwendigen Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sowie Terrassen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht.

5. Böschungen und Stützmauern zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken
(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die maximal zulässige Böschungsneigung entlang der Grundstücksgrenzen beträgt 35°. Böschungen sind zu begrünen und gegen Erosion zu sichern.

Stützmauern zur Außenraumgestaltung und Terrassierung des Grundstücks dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Größere Höhen sind durch einen horizontalen Versatz von mindestens 1,0 m zu terrassieren. Die Vorschriften zur

Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken gelten nicht bei der Sicherung des Geländes zur Herstellung der öffentlichen Erschließung.

6. Einfriedungen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen der Planstraße A, B, C und D dürfen eine Höhe von 1,0 m über Oberkante der an die Grundstücksgrenze angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Dies gilt ebenso für Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen in einem Grundstücksabschnitt von 3,0 m Tiefe ab vorderer/ straßenseitiger Grundstücksgrenze.

An den öffentlichen Verkehrsflächen der Eichendorffstraße und im Bereich von öffentlichen/ gemeinschaftlichen Stellplätzen oder Carports sind Einfriedungen bis max. 2,00 m Höhe zulässig.

Grundstückseinfriedungen im Bereich der Böschung der Bundesstraße B 291 sind zulässig bis zu einer Höhe von 1,50 m.

Zwischen Doppel- und Reihenhäusern sind im Anschluss an die Gebäude zwischen den Terrassen und Freisitzen Sichtschutzblenden als Grenzbebauung bis max. 4,00 m Tiefe und 2,00 m Höhe zulässig. Mit den Sichtschutzblenden ist ein Mindestabstand von 2,50 m zur rückwärtigen bzw. vorderen Grundstücksgrenze einzuhalten.

Eine geschlossene Einfriedung ist nicht zulässig (geschlossene Einfriedung = Einfriedung ohne Zwischenraum).

Unzulässig für Einfriedungen ist die Verwendung von Kunststoffen aller Art und Stacheldraht.

Darüber hinaus gilt für Einfriedungen das Nachbarrecht Baden-Württemberg und die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (siehe Teil D – Hinweise).

7. Errichtung von PV-Anlagen

Auf und an Dächern, Fassaden und Einfriedungen sind Photovoltaikanlagen gemäß § 50 Abs. 1 LBO in jeder Ausführung und Größe verfahrensfrei zulässig. Diese sind auch dann zulässig, wenn für den Anbringungsort besondere gestalterische Vorgaben bestehen.

8. Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

(§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Zahl notwendiger Stellplätze wird wie folgt festgesetzt:

- 1 Stellplatz je Wohnung bis einschl. 60 m² Wohnfläche
- 2 Stellplätze je Wohnung mit mehr als 60 m² Wohnfläche

Für besondere Wohnformen, wie betreutes Wohnen, gilt im Sinne des § 39 LBO Baden-Württemberg ein reduzierter Stellplatzschlüssel. Pro Wohneinheit sind in diesen Wohnformen 0,5 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

Gefangene Stellplätze (Stellplätze, die nur durch Überfahrt über einen anderen Stellplatz zu erreichen sind) zählen als ein vollwertiger Stellplatz, wenn sie zur selben Wohneinheit gehören und ein Stellplatz pro Wohneinheit kein gefangener Stellplatz ist. Stellt die Anzahl der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl dar, so ist diese aufzurunden.

9. Anlagen zum Umgang mit Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Für Grundstücke mit abflusswirksamer Fläche $\leq 800 \text{ m}^2$ gilt:

Das auf den privaten Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser ist vollständig in Versickerungsmulden durch eine bewachsene Bodenzone zu versickern. Die (Brutto-)Fläche der Versickerungsmulde muss mindestens 15 m^2 pro 100 m^2 abflusswirksamer Dach- und Hoffläche betragen. Die abflusswirksame Fläche ist zu berechnen, indem die einzeln ermittelten Teilflächen für Hausdach, Garagen-/Carportdächer, Zufahrten, Höfe und Terrassen je nach Durchlässigkeit ihres Belags mit den mittleren Abflussbeiwerten gemäß Tabelle 9 der DIN 1986-100 (2016) multipliziert werden. Die Flächenberechnung ist mit dem Entwässerungsantrag einzureichen und die Versickerungsmulde in der berechneten Größe im Plan darzustellen. Empfehlungen für die Herstellung der Versickerungsmulden sind im Teil D Hinweise, Kapitel 9 zu finden.

Alternativ zu der zu bevorzugenden Versickerung über Versickerungsmulden kann eine Dachbegrünung mit einer Aufbaudicke von mindestens 10 cm oder mehr auf Flachdächern oder flachgeneigten Dächern vorgesehen werden.

Für Grundstücke mit abflusswirksamer Fläche $> 800 \text{ m}^2$ gilt:

Für den nach DIN 1986-100 (2016) erforderlichen Überflutungsnachweis ist die Versickerungsmulde im Einzelfall nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138-1 (2024) zu bemessen.

Alternativ zu der zu bevorzugenden Versickerung über Versickerungsmulden kann eine Dachbegrünung mit einer Aufbaudicke von mindestens 10 cm oder mehr auf Flachdächern oder flachgeneigten Dächern vorgesehen werden.

Für alle Grundstücke gilt:

Für alle nicht bebauten Flächen, die einer Befestigung bedürfen (Zufahrten, Höfe und Terrassen) sind durchlässige Beläge (Verbundsteine mit Sickerfugen, Sicker-Drainsteine, Rasengittersteine, etc.) zu verwenden, damit Niederschlagswasser flächig versickern kann. Von diesen Flächen darf kein Niederschlagswasser in die Kanalisation oder auf die öffentlichen Verkehrsflächen geleitet werden.

Teil D – Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

1. Artenschutz

1.1. Gehölzfällung, Gebäudeabriss

Fällungen von Bäumen und Sträuchern sowie Abriss- und Räumarbeiten von Gartenhütten und Gebäuden sind zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes nur außerhalb der Aktivitätszeit von Vögel und Fledermäusen im Zeitraum vom 20. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

1.2. Deaktivierung von Quartierstrukturen

Vor Fällung der Höhlenbäume sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen. Bei grundsätzlicher Quartiereignung sind entsprechende Maßnahmen zwischen dem 10. August und 01. November zur Sicherstellung der Besatzfreiheit durchzuführen. Vollständig einsehbare Quartierstrukturen können durch Ausstopfen oder Ähnliches deaktiviert werden. Nicht vollständig einsehbare Strukturen mit festgestelltem Quartierpotential sind durch Reusenverschlüsse zu deaktivieren. Vor der Deaktivierung von Quartierstrukturen sind verloren gehende Quartiere durch CEF-Maßnahmen auszugleichen.

1.3. Wurzelrodung

Die Wurzelrodung der Gehölze und sonstige Eingriffe in den Boden sind zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes nur während der Aktivitätszeit der Reptilien von Ende März bis Anfang Oktober oder nach erfolgter Vergrämung oder Umsiedlung zulässig.

1.4. Artenschutzrechtliches Maßnahmenkonzept

Für die Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange im Zuge der Bauausführung, ist von einem Fachplaner ein gesondertes artenschutzrechtliches Ausgleichskonzept zu erarbeiten und mit den Fachbehörden abzustimmen.

1.5. Artenverwendungsliste 1

<u>Bäume:</u>	
x Acer campestre	Feldahorn
x Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
x Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
x Tilia cordata	Winterlinde
x Baumart auch geeignet zur Straßen- und Stellplatzbepflanzung	

<u>Sträucher:</u>	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Coryllus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare*	Gemeiner Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
* giftig	

1.6. Artenverwendungsliste 2

Wildobstbäume, Qualität H3xv mDb 14-16	
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus domestica	Hauszwetschge
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Sträucher, Qualität I.Str. 2 Tr. 70-90	
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose

1.7. CEF-Maßnahmen

Fledermäuse

Für Fledermäuse sind folgende vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchzuführen:

- Pro Verlust an potenziellen Baumquartier sind 3 Fledermaushöhlen fachgerecht in der näheren Umgebung (Lage wird noch geklärt) anzubringen. Damit sind, nach derzeitigem Planungsstand, neun Fledermaushöhlen in der Umgebung zum Plangebiet vor Rodung

anzubringen.

- Für den möglichen Verlust von einzelnen Spaltenquartieren am Verschlag sind zwei Fledermausflachkästen in der näheren Umgebung zum Plangebiet vor Abriss anzubringen.

Vögel

Als Ersatz für die wegfallenden Bruthabitate sind als vorgezogene Maßnahme (CEF) folgende Nisthilfen für Vögel vor der Fällung fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten (Lage wird noch geklärt):

- 3 Nistkästen für Stare (z.B. Schwegler Starenhöhle 3SV)
- 4 Nistkästen für Höhlenbrüter

Aufgrund der siedlungsnahen Lage sind entsprechende Kästen mit Katzen-/Marderschutz obligatorisch.

Für das beeinträchtigte Brutrevier der Klappergrasmücke ist als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) eine Hecke mit einer Länge von mind. 30 x 10 m, + 3 m Saum zur Schaffung von neuen Nisthabitaten anzulegen. (Lage und Zuordnung werden noch geklärt)

Zauneidechsen

Für die Umsiedlung der im Planungsgebiet vorhandenen Zauneidechsen sind in Vorfeld der Bauarbeiten Ersatzhabitatsräume mit einer Gesamtfläche von 2.400 qm mit 3 Vollrefugien und 2 Teilrefugien herzustellen. Diese müssen zum Zeitpunkt der Umsiedlung voll funktionsfähig sein.

Mauereidechsen

Für die Umsiedlung der im Planungsgebiet vorhandenen Mauereidechsen sind in Vorfeld der Bauarbeiten Ersatzhabitatsräume mit einer Gesamtfläche von 2.000 qm mit 4 Vollrefugien und 4 Teilrefugien herzustellen. Diese müssen zum Zeitpunkt der Umsiedlung voll funktionsfähig sein.

1.8. Vermeidungsmaßnahmen

Reptilienschutzzaun

Der Eingriffsbereich ist mit einem Reptilienzaun einzuzäunen, um die (Wieder-) Einwanderung von Reptilien zu vermeiden.

1.9. Gutachterliche Empfehlungen

Fledermaustransferwege erhalten

Aufgrund der (potenziellen) Bedeutung der linearen Strukturen im Osten, Süden und Westen des Untersuchungsgebiets als Transferweg für Fledermäuse, sollten die dort befindlichen Baum-/Feldheckenreihen erhalten bleiben. So existieren für die Fledermäuse weiterhin wichtige Transferwege, um das zukünftige Wohngebiet randlich zu umfliegen und in die südlich gelegenen Jagdhabitate zu gelangen.

Beleuchtungskonzept

Aufgrund des diversen Spektrums an erfassten Fledermausarten innerhalb des Plangebiets ist bei der Lichtgestaltung auf nicht notwendige Außen-/Fassadenbeleuchtung zu verzichten. Dies gilt insbesondere zu beachten, da

Fledermäuse aus der Gattung *Plecotus* und *Myotis* zu den lichtsensiblen Arten zählen und diese auf einen dunklen Flugkorridor angewiesen sind. Eine Ausleuchtung entsprechender Flug-/Transferwege kann daher zur Einschränkung der Zugänglichkeit in weiter abgelegene Jagdhabitats führen und damit auch eine Quartieraufgabe auslösen. Dementsprechend sind die Hecken-/Gehölzzüge im Osten, Süden und Westen möglichst lichtfrei zu halten (dunkle Korridore). Ideal wäre ein ca. 10 m breiter Streifen entlang der Gehölze sowie im Bereich des südöstlichen Plangebiets, wo für Lampen der Amber-Farbtönen mit 1800K verwendet wird. Für Fußgänger sind niedrige, gezielt strahlende Lampen höheren Straßenlaternen vorzuziehen. Außerdem sind insektenfreundliche Leuchtmittel und Lampen gemäß dem aktuellen Stand der Technik zu verwenden (z. B. Natriumdampf oder LED, insektendichte Gehäuse mit einer Oberflächentemperatur < 60°).

Darüber hinaus sind in den übrigen Bereichen bei notwendigen Außenbeleuchtungsanlagen folgende Punkte zu beachten:

- Dimmung des Lichts entsprechend dem tatsächlichen menschlichen Bedarf
- Nur notwendige Bereiche mit nach unten gerichteter Beleuchtung und angepasster Lampenhöhe beleuchten
- Verwendung vollständig abgeschirmter Leuchten, die kein Licht oberhalb der Horizontalen abstrahlen

Fledermaus- und vogelfreundliche Bauweise

Durch technische Anlagen, Barrieren oder Fallen (z. B. offene Kellerschächte) können Tiere geschädigt oder getötet werden – dies ist soweit möglich zu vermeiden. Insbesondere für Vögel ist das Risiko besonders hoch, an Glasflächen aufgrund von Durchsicht oder Spiegelung (v. a. der Vegetation) sowie angelockt durch zusätzliche Lichteffekte, zu Tode zu kommen. Rechtlich stellt der Vogelschlag einen Verbotstatbestand nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dar, soweit eine "signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos" vorliegt. Dieser Tatbestand ist erfüllt, wenn es bezogen auf die natürliche Situation zuvor mit hoher Wahrscheinlichkeit zu gehäuften Opfern kommt. Dies kann schon bei wenigen Tieren der Fall sein. Am wirksamsten kann das Kollisionsrisiko durch den Verzicht auf übermäßige Verbauung von Glas oder anderen stark reflektierenden Oberflächen gesenkt werden. Insbesondere im Hinblick auf Vogelschlag bestehen diverse weitere Möglichkeiten das Tötungsrisiko zu reduzieren, z. B. durch großflächige, dichte Markierungen. Es sollten geprüfte und als hoch wirksam eingestufte Vogelschutzmuster verwendet werden. Diese sind ebenso wie weitere Maßnahmen zur vogelfreundlichen Bauweise dem aktuellen Stand der Technik entsprechenden Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Rössler et al. 2022) zu entnehmen.

2. Verzicht auf Schottergärten

Die nicht überbauten Flächen müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 (1) LBO.

Das Planungsgebiet hat unter anderem eine Bedeutung als Nahrungshabitat für verschiedene Tierarten. Auf großflächig angelegten Steinflächen entfällt diese Funktion. Daher ist eine Gestaltung von Gärten als Schottergärten nicht zulässig. Dies entspricht auch § 21a des NatSchG Baden-Württemberg. Schotterflächen sind z.B. für Stellplätze und Wege gestattet, nicht jedoch als flächiges Element in der Gartengestaltung. Gartenanlagen sollen insektenfreundlich gestaltet und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden.

3. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in Schutzzone III und III A des Wasserschutzgebietes des Versorgungszweckverbandes Kurpfalz. Die Bestimmungen der Rechtsverordnungen zum Wasserschutzgebiet sind bei allen Maßnahmen zu überprüfen und einzuhalten.

4. Grundwasserschutz

Dachdeckungen und Dachinstallationen

Die Verwendung von unbeschichteten Metallen wie Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien ist nur zulässig mit wasserrechtlicher Erlaubnis.

5. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung und die Ausstattung mit Hydranten sind im Rahmen der baulichen Umsetzung des Bebauungsplans mit dem Amt für Feuerwehr und Katastrophenschutz beim Rhein-Neckar-Kreis abzustimmen.

Zur Gewährleistung wirksamer Löscharbeiten sind die Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken (VwV Feuerwehrflächen) vom 10. Dezember 2004, die DIN 14090 Feuerwehrflächen, die DIN 1055-3 (2006-03) zu beachten, sowie die entsprechenden §§ der LBO und der LBOAVO einzuhalten.

6. Geologie und Rohstoffe

Innerhalb des Geltungsbereichs sind unterschiedliche geologische Bedingungen (Bodenverhältnisse) nicht auszuschließen. Der Umfang eventuell notwendiger Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei der Beachtung der DIN 1054 festzulegen.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

7. Bodenschutz

Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor der Vernichtung oder Vergeudung gem. § 202 BauGB zu schützen. Vor Beginn der Bauarbeiten wird der Oberboden gem. DIN 18915 in aktueller Fassung abgeschoben, fachgerecht zwischengelagert und für einen geeigneten Zweck wiederverwendet.

Die Umwelttechnische Untersuchung (Anlage des Bebauungsplans) gibt hierzu folgende Hinweise für das Bebauungsplangebiet: Auf der Baustelle zwischengelagerter rolliger Erdaushub ist in Form von Tafelmieten oder Haufwerken zu lagern. Bindiger Erdaushub sollte abgedeckt werden, um diesen vor Durchfeuchtung zu schützen. Haufwerke sind, wenn möglich, auf wasserundurchlässigen Folien zu lagern. Dies gilt insbesondere für grundwassersensible Bereiche, Schutzgebiete oder bei Hinweisen auf erhöhte Schadstoffkonzentrationen im Aushub.

Oberboden-Mieten (maximal 2 m hoch in steiler Trapezform) können auf Geotextil auf dem Oberboden auflagernd gelagert werden und dürfen nicht durch Fahrzeuge befahren werden. Wird Material im Untergrund angetroffen, welches nicht dem kulturfähigen Untergrund entspricht, wird dieses Material separiert. Es sollte umgehend für eine Begrünung der Mieten, durch tiefwurzelnende und wasserzehrende Pflanzenarten, gesorgt werden.

Ausgehobene Homogenbereiche sollten, wenn möglich, auf getrennten Haufwerken/Tafelmieten bis 500 cbm gelagert werden, falls zuvor nicht anders mit dem AG abgesprochen. Sollten organoleptische auffällige Materialien angetroffen werden, so sind diese zu separieren und der Gutachter bzw. die örtliche Bauleitung unverzüglich zu informieren. Hierbei fallen Böden nicht unbedingt in jedem Fall in das Abfallrecht. So kann nicht oder gering belasteter Bodenaushub unter Einhaltung der Regeln in Gruben, Brüchen, Tagebauen oder zur Wiederverfüllung andernorts verwertet werden, wobei die Genehmigung der Verfüllungen allerdings nicht auf der Grundlage des Abfallrechts erfolgt. Ausreichend hierfür sind i.d.R. Deklarationsanalysen entsprechend der ErsatzbaustoffV Anlage 1 (Hinweis: Nicht selten werden jedoch auch die Zusatzparameter nach Deponieverordnung [13] verlangt. Dies ist im Vorhinein mit den Betreibern der Lagerplätze zu klären). Der Einsatzbereich des Aushubmaterials als mineralischer Ersatzbaustoff in technischen Bauwerken richtet sich entsprechend ErsatzbaustoffV §§ 19 und 20 [12] sowie Anlage 2 Tabelle 5 bis 8 nach der Art des Bauwerks, Bodenart, den hydrogeologischen Bedingungen am Einbauort sowie den Ergebnissen der Deklarationsanalytik. Sollte ein Wiedereinbau vorgesehen sein, ist der vorgesehene Verwendungszweck frühzeitig mit den Behörden und einem Gutachter abzustimmen. Werden alle Anforderungen gemäß ErsatzbaustoffV §§ 19 und 20 [12] eingehalten ist i.d.R. keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Auf analytische Untersuchungen kann i.d.R. verzichtet werden, wenn der Boden in gleicher Tiefenlage eingebaut wird und die Verwertung am Ausbauort oder an vergleichbaren Standorten in der Region erfolgt (Dies gilt zumeist auch für

Böden mit natürlichen erhöhten (geogenen) Hintergrundgehalten. Jedoch ist der Einbau mit der zuständigen Behörde abzustimmen). Demgegenüber wird belasteter (z.B. anthropogen veränderter, ortsfremder) Boden Deponien oder dem Untertageversatz zugeführt und dementsprechend nach Abfallrecht entsorgt. Hierbei sind jedoch auch die Annahmekriterien der Deponiebetreiber zu beachten. Insbesondere organische Böden werden zum Teil aufgrund ihrer hohen Kompressibilität auch bei Einhaltung der Grenzwerte nicht von Deponien angenommen. Die Entsorgungswege sind deshalb frühzeitig abzuklären.

Entstandene Haufwerke sind entsprechend LAGA PN 98 zu beproben und entsprechend der Deklarationsanalyse der passenden Verwertung zuzuführen. Bei einem Wiedereinbau an anderer Stelle ist hierfür zumeist eine Analyse nach ErsatzbaustoffV Anlage 1 - Tabelle 3 und bei hinreichendem Verdacht nach Tabelle 4 ausreichend. Bei der Ablagerung auf einer Deponie sind für gewöhnlich noch Zusatzparameter nach Deponieverordnung (DepV, Anhang 3 [13]) nötig. Zur Beschleunigung des Ablaufs sollte der benötigte Analysenumfang vor Beauftragung der Probenahme bei der zuständigen Verwertungsstelle daher geklärt werden. Für die Laboranalysen und finale Deklaration sind für gewöhnlich min. 5-6 Werktage (Express) bis min. 2 Wochen (Standard) einzuplanen.

Anmerkung: Das beprobte Haufwerk, darf nach der Beprobung nicht mehr stofflich verändert werden, da die Probennahme sonst ihr Gültigkeit verlieren kann. Beprobt wird das finale Haufwerk, welches anschließend entsorgt wird.

Die anfallenden Ober-/Mutterböden sind aufgrund möglichen Humusersatzes und geringen Eigensteifigkeit nur für die Rekultivierung bzw. Modellierung künftiger Grünflächen (auch in Erdwällen/ Lärmschutzwällen) vorzusehen. Mit zunehmender Mächtigkeit des wiedereingebauten Mutterbodens sind kleinere Nachsackungen möglich, welche ggf. nachgearbeitet werden müssen. Bei der Wiederverwendung des Mutterbodens in Versickerungsanlagen sind ggf. zusätzliche umwelttechnische Untersuchungen des Mutterbodens erforderlich. Dies ergibt sich für gewöhnlich jedoch aus den Nebenbestimmungen der Bauerlaubnis. Die anfallenden bindig, schluffigen Böden sind für einen Wiedereinbau im geplanten Baufeld mäßig geeignet. Als Möglichkeit für eine Wiederverwendung kommen z.B. in Frage: Bereiche ohne besondere Anforderungen an Durchlässigkeit, Verdichtungsgrad, Frostempfindlichkeit usw. als Auffüllmaterial. Die anfallenden rolligen Böden sind für einen Wiedereinbau im geplanten Baufeld bestens geeignet. Als Möglichkeit für eine Wiederverwertung kommen Auf- und Hinterfüllungen in Frage, z.B. auch unter Verkehrsflächen.

8. Auffüllungen/ Aufschüttungen

Am 1. August 2023 ist die Mantelverordnung in Kraft getreten. Diese umfasst unter anderem die neue Ersatzbaustoffverordnung und eine Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung.

Bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen von Baumaßnahmen ist die Mantelverordnung zu beachten. Diese löst die technischen Regeln der

„Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwV Boden) ab.

9. Empfehlungen für die Herstellung von Versickerungsmulden

Im Baugebiet werden die durchlässigen kiesigen Sande der „Mannheim-Formation“ von nur schwach durchlässigen Decklehmen überlagert. Beim Anlegen von Versickerungsmulden sind diese Decklehme in Form von Sanden und Schluffen mit variierenden Kies-, Sand-, Schluff- und Tonbestandteilen in Braun- und teilweise Grautönen im Bereich der Muldensohle zu entfernen. Anschließend erfolgt eine (Wieder-)Auffüllung mit durchlässigem Bodenmaterial bis zur Unterkante der auf die Muldensohle aufzubringenden bewachsenen Bodenzone. Die bewachsene Bodenzone ist die obere, lückenlos bewachsene Boden- oder Substratschicht, die einen der jeweiligen Bodenbildung entsprechenden Anteil an Humus und Bodenorganismen enthält und durch Filterung und Adsorption partikelgebundene und gelöste Stoffe im Regenwasser vor der Versickerung zurückhalten soll. Die bewachsene Bodenzone besteht entweder aus natürlichem Oberboden, der vor Ort abgeschoben, abgetragen und wiederverwendet oder unter Verwendung geeigneter Zuschlagsstoffe als Substrat hergestellt wurde. Die bewachsene Bodenzone ist mit einer Mindestmächtigkeit von 30 cm einzubauen.

Die Versickerungsmulde sollte gegenüber der umgebenden Außenanlage des Grundstücks mindestens 40 cm tief mit einer Böschungsneigung von 1:3 (~18°) angelegt werden. Somit führt die im Teil C Örtliche Bauvorschriften, Kapitel 8 vorgeschriebene Mindestgröße von 15 m² pro 100 m² abflusswirksamer Dach- und Hoffläche bei großen Grundstücken zu einer für die Versickerung wirksamen Sohlfläche von ca. 7 m² pro 100 m² und bei kleinen Grundstücken zu ca. 4 m² pro 100 m².

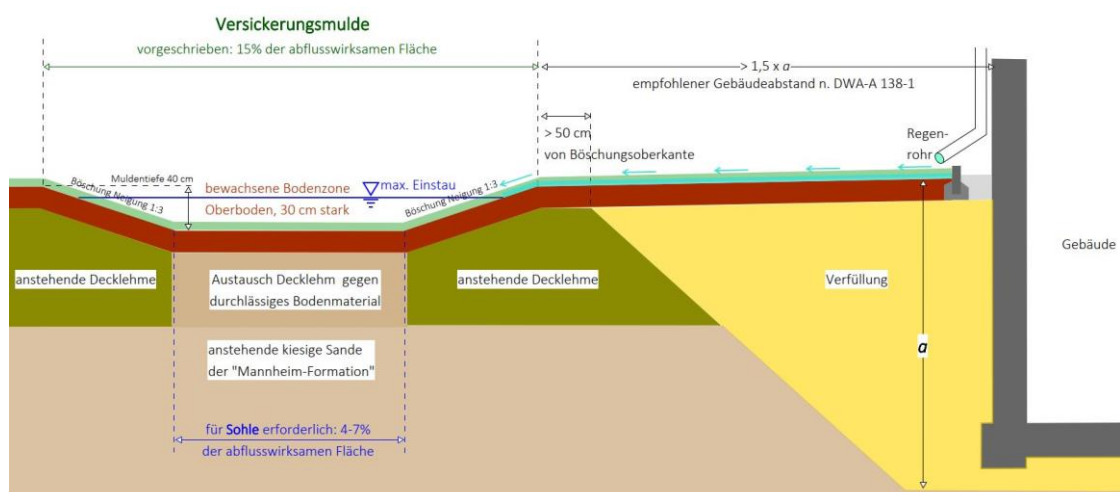


Abb.: Schema Versickerungsmulde auf Privatgrundstücken (rbs wave, 05.09.2025)

10. Dachbegrünung und Solaranlagen

Aus der Kombination von Dachbegrünung und solarenergetischer Nutzung können sich gegenseitige Synergieeffekte wie etwa die Senkung von Temperaturspitzen und damit ein höherer Energieertrag von

Photovoltaikmodulen ergeben. Beide Komponenten müssen jedoch hinsichtlich Bauunterhaltung und Pflege aufeinander abgestimmt sein.

Bei der Installation von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung auf der Dachfläche empfiehlt sich eine „schwimmende“ Ausführung ohne Durchdringung der Dachhaut. Entsprechende Unterkonstruktionen (zum Beispiel spezielle Drainageplatten) erlauben die zusätzliche Nutzung der Begrünungssubstrate als Auflast zur Sicherung der Solaranlage gegen Sogkräfte.

Die Solarmodule sind nach Möglichkeit in aufgeständerter Form mit ausreichendem Neigungswinkel und ausreichend Abstand zur Begrünung auszuführen. Es ist sicherzustellen, dass die Anforderungen an eine dauerhafte Begrünung und Unterhaltungspflege erfüllt sind. Flache Installationen sind zu vermeiden oder mit ausreichendem Abstand zur Bodenfläche auszuführen, so dass auch hier eine Begrünung darunter möglich bleibt und die klimatische Funktion nicht unzulässig eingeschränkt wird.

11. Haustechnische Anlagen

Für haustechnische Anlagen wie Luftwärmepumpen, Klima- und Lüftungsgeräten gelten die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Diese Anlagen erzeugen Geräuschemissionen, die insbesondere nachts im Wohnumfeld störend wirken können. Daher sind geeignete Standorte, Geräte und Lärminderungsmaßnahmen nach dem Stand der Technik auszuwählen.

Der jeweilige Standort soll im maximalen Abstand zu schützenswerten Immissionsorten in der Nachbarschaft wie Schlaf- und Wohnräume sowie Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone liegen. Zusätzliche Schallbelastungen – beispielsweise durch Reflexion an den Wänden und Böden – sind möglichst zu verhindern. Die Möglichkeit einer Kapselung (Schalldämmgehäuse) und akustisch entkoppelten Aufstellung gegen den Untergrund (und ggf. gegen Wände) sind in der Konzeption zu berücksichtigen.

Als Hilfestellung dient der „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz. Insbesondere die Kurzfassung für Luftwärmepumpen soll dabei unterstützen, die Geräuschproblematik dieser Geräte bei Planung, Auswahl, Errichtung und Betrieb zu berücksichtigen.

Die von den aufgestellten haustechnischen Anlagen ausgehenden Geräuschemissionen dürfen am maßgeblichen Immissionsort die folgenden Werte nicht überschreiten:

Maßgeblicher Immissionsort	Beurteilungspegel	
	tags (06:00 – 22:00 Uhr)	nachts (22:00 – 06:00 Uhr)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55 dB(A)	40 dB(A)

Der Messpunkt befindet sich hierbei 0,5 m außerhalb des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes.

12. Schallschutz

Hinweis zum passiven Schallschutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume sind ausreichend gegen Außenlärm zu schützen. Der erforderliche passive Schallschutz (erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegen Außenlärm) ist gemäß DIN 4109 zu bemessen. Der Nachweis ist mit dem Bauantrag zu erbringen und richtet sich nach den rechtlichen Anforderungen zum Zeitpunkt der zur Genehmigung gültigen Fassung der DIN 4109.

In den Plänen 6837-06 bis -09 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan sind die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1, Ausgabe Januar 2018, dargestellt.

Hinweis zur Lärmvorsorge für schutzbedürftige Räume im Nachtzeitraum

Bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Deshalb ist es zu empfehlen, auch hier entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen, wie etwa für Schlafräume schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

In den Plänen 6837-02 bis -05 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan sind die nächtlichen Beurteilungspegel durch den Schienen- und Straßenverkehr dargestellt.

(Auf die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Stimplin - Obere Hardtlache“ in Oftersheim, BS Ingenieure, Ludwigsburg vom 08.09.2025, wird verwiesen.)

13. Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen

Die Vorgabe der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) zu Sichtfeldern sind zu berücksichtigen. Sichtfelder (z. B. im Bereich von privaten Ein- und Ausfahrten) sind in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m zur Vermeidung von Sichteinschränkungen dauerhaft freizuhalten.

14. Normen und Richtlinien

Sofern im Rahmen der textlichen Festsetzungen Bezug auf DIN-Normen und Richtlinien genommen wird, können diese während der allgemeinen Öffnungszeiten beim Bauamt im Rathaus der Gemeinde Oftersheim, Mannheimer Straße 49, 68723 Oftersheim eingesehen werden.

Teil E – Begründung

1. Planerfordernis/ städtebauliche Konzepte

Die Gemeinde Oftersheim ist auf Grund ihrer zentralen Lage im Verdichtungsraum Rhein-Neckar ein attraktiver Lebens- und Wohnstandort.

Die Gemeinde Oftersheim zeigt nach Erfassung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg in den letzten Jahren einen kontinuierlichen Bevölkerungszuwachs. Zum 2. Quartal 2024 hatte Oftersheim 12.268 Einwohner. Diese Entwicklung folgt dem allgemeinen Trend in der Region Rhein-Neckar, die laut Prognosen bis 2040 ein Bevölkerungswachstum von 2,6% erwarten lässt. Nach den Vorausrechnungen bis 2040 folgt Oftersheim dem Trend in der Region und sagt einen Bevölkerungszuwachs mit Wanderung von 2,12 % voraus. Damit könnte die Einwohnerzahl bis 2040 auf etwa 12.596 ansteigen.

In Zusammenhang mit sich wandelnden Haushaltsgrößen und -strukturen ist mit einer Zunahme der wohnungsnachfragenden Haushalte zu rechnen. D.h. in Oftersheim besteht auch zukünftig ein Bedarf für neue Wohnungen.

Im Südwesten der Gemeinde liegt das ca. 2,5 ha große Plangebiet „Stimplin – Obere Hardtlache“, das im Rahmen der Planung als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden soll. Durch die Standortvorteile, wie die attraktive Lage oder die optimale Anbindung an öffentliche wie private Versorgungs- und Verkehrsinfrastruktur, weist das Plangebiet zahlreiche Eignungskriterien für eine attraktive Wohnnutzung auf.

Die übergeordneten Planungswerke der Landes- und Regionalplanung unterstreichen diese Einschätzung. Die Gemeinde Oftersheim liegt südlich der Stadt Schwetzingen sowie in unmittelbarer Nähe von Heidelberg. Diese beiden Kommunen werden im aktuellen Regionalplan „Unterer Neckar“ wiederum mehreren großräumigen wie regionalen Entwicklungsachsen zugeordnet, an deren Ausrichtung sich die Siedlungsentwicklung orientieren soll. Dieser Sachverhalt wird durch die insgesamt positive Bevölkerungsbilanz der Gemeinde Oftersheim in den letzten zehn Jahren sowie dem ungebrochen hohen Nachfragebedarf an Wohngrundstücken unterstützt und veranschaulicht die Sinnhaftigkeit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes.

Der geplanten Wohnbebauung im Bereich des Bebauungsplan „Stimplin – Obere Hardtlache“ liegt folgendes städtebauliches Konzept zu Grunde (ungefähre Angaben):

- Einzelhäuser: 13 (Gesamtwohnungszahl: max. 26)
- Doppelhaushälften: 10 (Gesamtwohnungszahl: max. 10)
- Reihenhäuser: 21 (Gesamtwohnungszahl: max. 21)
- Mehrfamilienhäuser 4 (Gesamtwohnungszahl: max. 56)

Insgesamt können durch die Umsetzung des Bebauungsplanes auf Grundlage vorstehender Beispielkonzeption bis zu 113 neue Wohnungen für die Gemeinde

Oftersheim entstehen. Auf Grund der grundsätzlichen Möglichkeit des Baus von Einzelhäusern und Doppelhäusern sowie der variablen Wohnungszahl in Gebäuden in Geschossbauweise kann die vorgenannte Wohnungszahl nur als Richtwert angesehen werden. Es können Abweichungen durch ein geändertes Verhältnis von Einzelhäusern/ Doppelhäusern, eine geänderte Wohnungszahl in Mehrfamilienwohnhäusern bzw. eine weitere Verdichtung der Bebauung entstehen.

2. Bestehendes Baurecht

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Flächen im bisher unbeplanten Außenbereich. Im Außenbereich sind gemäß § 35 BauGB vorrangig land- und forstwirtschaftliche Nutzungen zulässig. Daher fehlt die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung des aktualisierten städtebaulichen Konzepts, das 2013 von Eiling Ingenieure GmbH entwickelt wurde. Um die planungsrechtliche Grundlage für die geplante städtebauliche Entwicklung und den dringend benötigten Wohnraum zu schaffen und um die städtebauliche Ordnung zu sichern ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

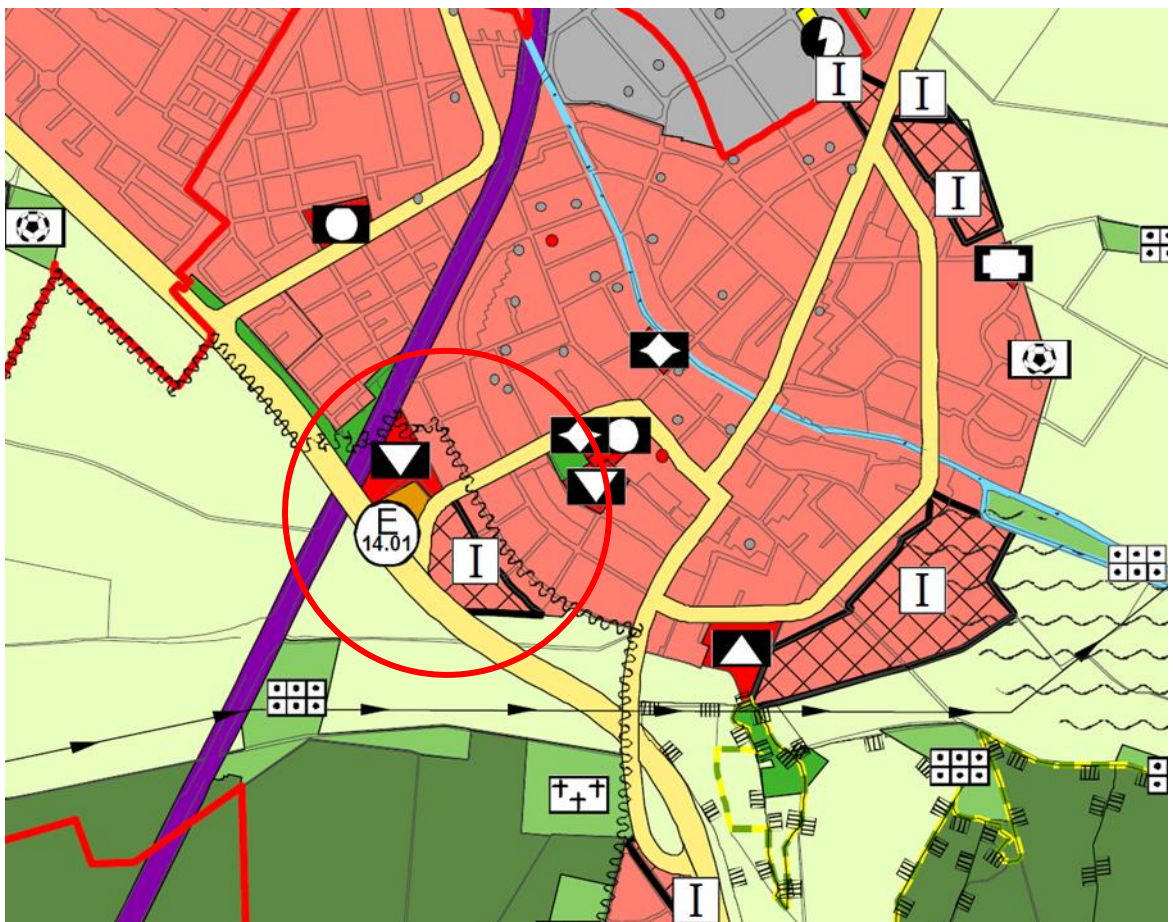


Abb.: Ausschnitt Flächennutzungsplan (Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim, Stand 20.08.2024)

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim (letzte Aktualisierung: 20.08.2024) als Entwicklungsfläche (Wohnen) der Zeitstufe I dargestellt. Das Plangebiet grenzt im Westen und Süden

an wichtige Straßen/ Verkehrsflächen an, im Norden an bestehende Wohnbauflächen und im Osten an Flächen für die Landwirtschaft.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Regionalplan

Im gültigen Regionalplan „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ aus dem Jahr 2014 des Verbands Region Rhein-Neckar ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als geplante Siedlungsfläche Wohnen vorgesehen. Im Norden wird der Geltungsbereich von der bestehenden Siedlungsfläche von Oftersheim begrenzt. Im Westen setzt sich die geplante Siedlungsfläche fort, die dann an eine regionale Schienenverbindung angrenzt. Im Süden grenzt der Geltungsbereich an eine bestehende überregionale Straßenverbindung (B 291). Im Osten grenzt ein Vorranggebiet für die Landwirtschaft sowie ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege und ein regionaler Grünzug an. Das Plangebiet liegt in Zone III und III A des Wasserschutzgebiets „ZV WV Kurpfalz, WV Schwetzingen Hardt“.

Oftersheim liegt zwischen dem Mittelzentrum Schwetzingen, dem Oberzentrum Heidelberg sowie den Unterzentren Hockenheim und Leimen. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Entwicklungsachsen unterschiedlicher Dimensionen. Zwischen Schwetzingen und Heidelberg verläuft eine regionale Entwicklungsachse, zwischen Walldorf/Wiesloch – Leimen – Heidelberg – Weinheim sowie Hockenheim – Schwetzingen – Mannheim verlaufen großräumige Entwicklungsachsen. Diese Achsen stellen für die Entwicklung der Region eine Orientierungshilfe dar.

Da auch im Regionalplan die Erweiterungsfläche für den Wohnbau schon verzeichnet ist, entspricht die Planung den Zielen des Regionalplans.

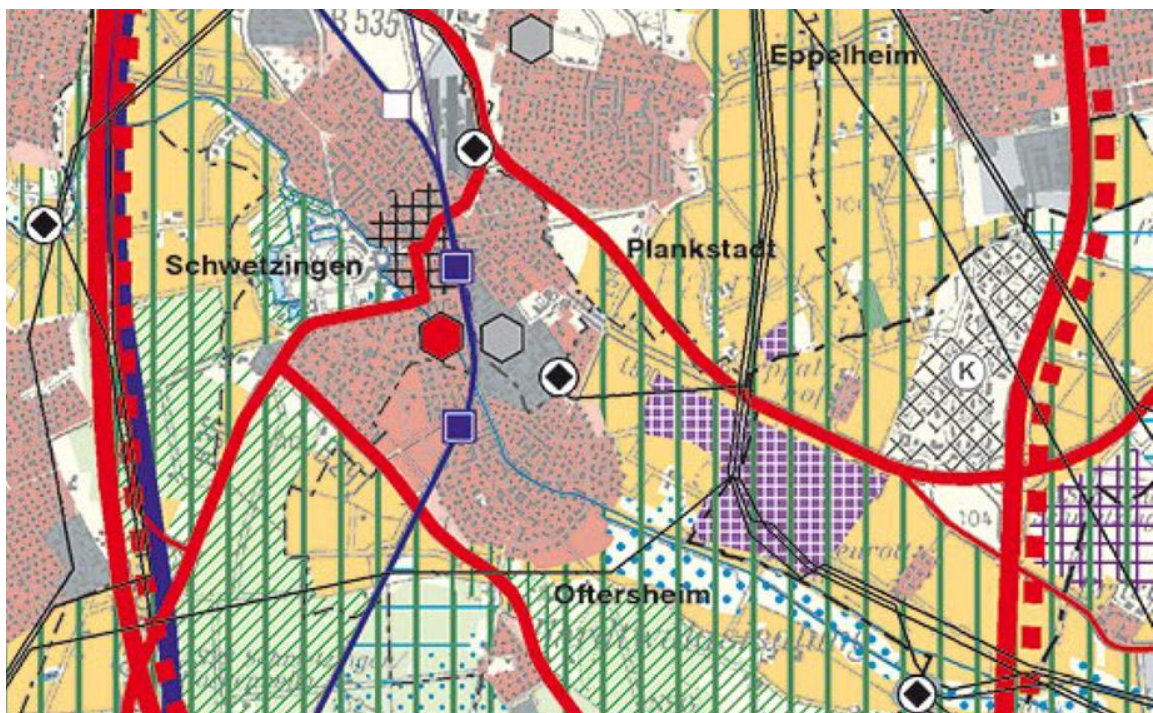


Abb.: Ausschnitt Raumnutzungskarte Ost (Verband Region Rhein-Neckar, Stand 2014)

5. Abgrenzung und Größe des Plangebiets/ Eigentumsverhältnisse/ Örtliche Gegebenheiten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Gemeinde Oftersheim, Gemarkung Oftersheim und umfasst folgende Flurstücke:

5007, 5008 (Teilfläche), 5009, 5010, 5011, 5012, 5014, 5015, 5016, 5017, 5018, 5019, 5020, 5021, 5022, 5023, 5024, 5025, 5026, 5027, 5028, 5029, 5030, 5031, 5032, 5033, 5077 (Teilfläche), 5091 (Teilfläche), 7275 (Teilfläche).

Der Planungsbereich hat eine Fläche von ca. 2,5 ha. Er umfasst Flächen, die bislang schwerpunktmäßig durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt wurden. Die Begrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist aus der folgenden Abbildung ersichtlich.



Abb.: Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (SCHÖFFLER, 08.09.2025)

Die Siedlungsstruktur Oftersheim ist durch einen ausgeprägten Ortskern und eine nahezu konzentrische Entwicklung um die Ortsmitte geprägt. Sie weist ein geringes Maß an Zersiedelungstendenzen auf und kann unter städtebaulichen Gesichtspunkten durchaus als Besonderheit bezeichnet werden. Die geplanten Strukturen des Baugebiets „Stimplin – Obere Hardtlache“ orientieren sich stark an der Siedlungsstruktur der Ortslage und entwickeln diese entsprechend weiter, so dass der Gesamtcharakter des Siedlungskörpers erhalten bleibt.

Die städtebauliche Struktur des Quartierbereichs wird bestimmt von einer Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in einer offenen Bauweise. Die Geschosszahl der überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Gebäude beläuft sich auf zwei bis drei Geschosse. Das Satteldach ist markantes Kennzeichen des gesamten an den Planbereich angrenzenden Umfeldes. Abweichend von der vorstehend beschriebenen Baustruktur befinden sich nördlich der Eichendorffstraße vier Wohngebäude in Geschossbauweise. Anschließend und Nordwestlich des Plangebiets befinden öffentliche Einrichtungen und Einzelhandelseinrichtungen.

6. Verfahrenswahl

Der vorliegende Bebauungsplan wird im „klassischen“ Bebauungsplanverfahren entwickelt, d.h. die Information bzw. Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit erfolgt in zwei Stufen, einer Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB („Veröffentlichung im Internet“, früher „Offenlage“).

7. FFH-Schutzgebiete und Biotope

Die Flächen im Untersuchungsgebiet werden derzeit bestimmt von intensiv genutzten Ackerflächen, Gehölzstrukturen und einer angelegten Gartenanlage.

Die südliche Grenze des Untersuchungsgebietes wird durch Gehölze und Feldhecken von der Bundesstraße B 291 abgegrenzt.

8. Umweltbericht und Artenschutz

Zur Klärung artenschutzrechtlicher Belange sind ein Umweltbericht (Bioplan, Heidelberg, September 2025) sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet worden (Bioplan, Heidelberg, März 2025). Zusammenfassend kommen die Gutachten zu folgenden Ergebnissen:

Ergebnis Umweltbericht:

Planung

Die Gemeinde Oftersheim beabsichtigt am südwestlichen Ortsrand ein Baugebiet auszuweisen. Um hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wurde der vorliegende Bebauungsplan „Stimplin – Obere Hardtlache“ erarbeitet.

Bestandsbewertung

Aus der Bestandsbewertung geht hervor, dass die Schutzgüter überwiegend von geringer bis mittlerer Bedeutung sind. Die Schutzgüter Boden und vor allem die im Planungsgebiet vorhandenen gesetzlich geschützten Biotope sind jedoch von hoher Bedeutung.

Auswirkungen

Durch das Vorhaben sind folgende Auswirkungen zu erwarten:

Schutzgut Pflanzen und Tiere: *Durch die geplante Bebauung geht ein Biotopkomplex aus Ackerflächen und -brachen, Wiesen, Gärten und Gehölzen verloren, Lebensraumbeziehungen werden ge- bzw. zerstört.*

Es werden gesetzlich geschützte Gehölzbestände in Anspruch genommen.

Artenschutz: *Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden unter Beachtung entsprechender Vermeidungs-/Minimierungs- und vorgezogener Maßnahmen nicht ausgelöst.*

Schutzgut Landschaftsbild: *Aufgrund der Eingrünung durch die bereits bestehende Heckenstruktur entlang der Bundesstraße und umgebende Gehölzbestände südöstlich des Planungsgebietes sind keine weithin sichtbaren negativen Auswirkungen zu erwarten.*

Schutzgut Fläche/Boden: *Nach der Umsetzung der Planung steigt der Anteil (teil-)versiegelter Flächen auf ca. 60 % der Planungsgebietsfläche. Dies entspricht einer Neuversiegelung von etwa 1,5 ha.*

Schutzgut Wasser: *Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten.*

Schutzgut Klima: *Durch die Überbauung lokalklimatisch wirksamer Ausgleichflächen verschlechtert sich die Durchlüftungssituation der direkt benachbarten Siedlungsränder in gewissem Maße. Es sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Siedlungsklima von Oftersheim zu erwarten.*

Schutzgut Mensch: *Es sind keine gravierenden Auswirkungen auf das Wohnumfeld oder die Erholungseignung zu erwarten.*

Schutzgut Kultur- und Sachgüter: *Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf Kultur- oder Sachgüter zu erwarten.*

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern: *Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.*

Eingriffs-Ausgleich

Zum Eingriffs-Ausgleich innerhalb des Planungsgebiets sind v. a. Einzelpflanzgebote auf öffentlichen und privaten Grundstücksflächen im Bebauungsplan festgesetzt. Weitere externe Maßnahmen werden im weiteren Verfahren geklärt. Die gesetzlich geschützten Feldhecken müssen gleichartig ausgeglichen werden.

Prüfung anderweitiger Lösungsmöglichkeiten

Es wurden keine sich hinsichtlich der Umweltauswirkungen wesentlich unterscheidende Planungsvarianten erarbeitet.

Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen

Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen und Unterlagen sind keine außergewöhnlichen Schwierigkeiten aufgetreten. Für einige der in Anlage 1 Nr. 2b BauGB aufgeführten Kriterien liegen keine ortsbezogenen Informationen bzw. Untersuchungen vor (z. B. Luftschadstoffe); eine Prognose kann daher allenfalls allgemein getroffen werden.

Ergebnis spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP):

Haselmaus: Es konnten keine Nachweise der Haselmaus erbracht werden.

Fledermäuse: Es konnten mehrere Fledermausarten nachgewiesen werden, die das Gebiet überwiegend als Jagd- und Transfergebiet nutzen. Quartiere konnten nicht nachgewiesen werden. Einzelne Tagesquartiere im Verschlag und den Bäumen sind nicht vollständig auszuschließen, daher wurden entsprechende Maßnahmenvorschläge definiert.

Brutvögel: Es konnten Brutstätten von streng geschützten Arten und Arten der Roten Liste festgestellt werden, für die geeignete Maßnahmen definiert wurden.

Reptilien: Innerhalb des Plangebiets konnten sowohl Zaun- als auch Mauereidechsen nachgewiesen werden, für die geeignete Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Maßnahmen für Reptilien wurden diskutiert.

Holzbewohnende Käfer: Es konnten keine planungsrelevanten Arten holzbewohnender Käfer im Plangebiet nachgewiesen werden. Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Großer Feuerfalter: Ein Vorkommen des Großen Feuerfalters konnte nicht festgestellt werden. Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Weitere besonders geschützte Arten: Im Untersuchungsgebiet konnten weitere besonders geschützte Arten nachgewiesen werden, die im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen sind.

Artenschutzrechtliche Beurteilung: Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 (Tötung, erhebliche Störung/Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) i. V. m. Abs. 5 BNatSchG werden unter Beachtung entsprechender Maßnahmen nicht ausgelöst.

9. Erschließung

9.1. Verkehrserschließung

Der Planbereich ist durch die südwestlich gelegene Bundesstraße B 291 sowie die nordwestlich angrenzende Eichendorffstraße ans öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die unmittelbare Anbindung an die Eichendorffstraße erfolgt über einen Ast des im Rahmen der Erschließung des Gebietes „Auf den Ketscher Weg“ neugeschaffenen Kreisverkehrsplatzes. Nordöstlich des Planbereichs verläuft die Albert-Schweitzer-Straße, an diese wird der Planbereich sowohl für Kraftfahrzeuge als auch für Fußgänger angeschlossen (Fußweg und Planstraße D).

Grundgerüst des geplanten städtebaulichen Konzeptes stellt die vom Kreisverkehrsplatz in der Eichendorffstraße ausgehende Planstraße A dar. Mit einem Fahrbahnquerschnitt von 5,00 m sowie einem einseitig geführten Gehweg mit einer Breite von ca. 2,00 m quert sie den Planbereich und endet mit einer Wendeanlage für Müllfahrzeuge. Im Bereich der Hölderlinstraße wird mit der Planstraße D eine befahrbare Verbindung zwischen der Planstraße A und dieser Straße geschaffen.

In südwestliche Richtung zweigen von der vorstehend beschriebenen Hapterschließungsstraße die Nebenerschließungsstraßen B und C ab. Ihr Ausbau ist mit einem Querschnitt von 5,50 m geplant. An den Enden sind gleichermaßen Wendeanlagen für 3-achsige Müllfahrzeuge konzipiert.

An weiteren Elementen umfasst die Verkehrsplanung einen Fußweg zwischen der Planstraße A und der Theodor-Körner-Straße. Damit wird neben der Verbindung der Planstraße D zur Hölderlinstraße eine zweite fußläufige Anbindung des Planbereichs an den umliegenden Quartierbereich geschaffen und somit eine sehr gute fußläufige Vernetzung erzielt.

Mit der gewählten Erschließungsstruktur wird eine Erschließung umgesetzt, die an bestehende Erschließungsanlagen in der Gemeinde anschließt (Kreisverkehrsplatz und Hölderlinstraße) und sich unter strukturellen Gesichtspunkten am typischen Straßennetz der Gemeinde Oftersheim orientiert.

Die gewählte Erschließungsform, bestehend aus einer Hapterschließungsstraße und davon abzweigenden Nebenerschließungsstraßen, verfügt über einen hohen Erschließungsgrad und stellt somit eine sehr wirtschaftliche Form der Erschließung dar.

Öffentliche Parkplätze

Zur Kompensation von Kfz-Stellplatzbedarf im Planbereich, z.B. für Besucher, wird im Kreuzungsbereich Planstraße A/ Planstraße B ein öffentlicher Parkplatz mit ca. 16 Kfz-Stellplätzen errichtet. Zur Verbesserung des Ortsbildes und des Kleinklimas werden Bäume auf dem Parkplatz festgesetzt.

9.2. Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet wird im modifizierten Mischsystem entwässert. Schmutzwasser aus den Gebäuden wird an den Mischwasserkanal angeschlossen, über den es zur Behandlung weiter auf die Kläranlage gelangt. Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen versickert auf den privaten Grundstücken oder verdunstet größtenteils auf begrünten Dächern, von denen nur ein geringer Abfluss in den Mischwasserkanal abgegeben werden darf.

Niederschlagswasser von Straßenflächen wird in Versickerungselemente eingeleitet, die entlang der Fahrbahnränder verteilt sind. Öffentliche Stellplätze und Gehwege werden größtenteils teildurchlässig befestigt.

10. Boden

Zur Klärung der Bodenverhältnisse wurde eine umwelttechnische Untersuchung (06.08.2025, RBS wave GmbH) erstellt. Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

Hydrogeologie – Durchlässigkeit und Versickerung: Die anstehenden Böden der Mannheim-Formation erfüllen nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen die Anforderungen für eine Versickerung von Oberflächenwasser und sind demnach für eine Versickerung im Sinne des DWA-Arbeitsblatt A 138 [10] generell geeignet.

Entsprechend des aktuellen Planungsstands sind Muldenversickerungen vorgesehen. Die Ausführung und Dimensionierung der Versickerungsanlage ist abhängig von mehreren Faktoren (Versickerung/Speicherung/Ableitung, Flächenverfügbarkeit/Lage, kf-Wert, anfallende Wassermengen, etc.). Die Bemessung der etwaigen Versickerungsanlage(-en) erfolgt daher i.d.R. in einem gesonderten Gutachten.

Sollten im Bereich der Aushubsohle der Versickerungsanlagen schluffige Böden aufgeschlossen werden, werden Durchstiche bis zum Erreichen der Sande/Kiese der Mannheim-Formation (Homogenbereich 3) empfohlen. Eine belebte Bodenzone ist zu installieren.

Zusätzlicher Bodenabtrag oder Durchstiche sind mit wasserdurchlässigem, unbelastetem Bodenmaterial (z.B. Sickersand, kiesig-sandiger Aushub) zu verfüllen. Zum Schutze des Grundwassers ist eine entsprechend belebte Bodenzone zu installieren. Bei Zweifel an den Ersatzmaßnahmen ist der Gutachter rechtzeitig zu konsultieren.

Umwelttechnische Untersuchungen – Untergrund/ Bodenschichten: Es kann folgende orientierende Deklaration für die geplanten Aushubmassen getroffen werden:

Das untersuchte Bodenmaterial der Mischprobe Oberboden MP 1 sowie MP 2 ist unbelastet. Die Vorsorgewerte gemäß BBodSchV wurden eingehalten. Gemäß PFAS Leitfaden wurden keine verwertungsrelevant erhöhten Schadstoffgehalte festgestellt. Der Oberboden kann somit voraussichtlich wiederverwertet werden.

Das untersuchte Bodenmaterial der Mischproben Boden MP 1, MP 2 sowie MP 4 ist unbelastet und gemäß ErsatzbaustoffV Anlage 1 - Tabelle 3 somit in die Einbauklasse BM-0 (MP 1 Lehm, Schluff / MP 2 Sand / MP 4 Sand) einzustufen. Gemäß PFAS Leitfaden wurden keine verwertungsrelevant erhöhten Schadstoffgehalte festgestellt. Das Bodenmaterial kann voraussichtlich uneingeschränkt wiederverwertet werden.

Das untersuchte Bodenmaterial der Mischprobe Boden MP 3 ist geringfügig belastet und nach ErsatzbaustoffV Anlage 1 - Tabelle 3 somit in die Einbauklasse BM-0 einzustufen. (Einstufungs-relevanter Parameter: Nickel 20 mg/kg im Feststoff). Gemäß PFAS Leitfaden wurden keine verwertungsrelevant erhöhten Schadstoffgehalte festgestellt. Das Bodenmaterial kann gemäß des Einbauweisen der EBV wiederverwertet werden.*

Werden im Zuge der Aushubarbeiten organoleptisch auffällige Materialien angetroffen, so sind diese zu separieren, der Gutachter bzw. die örtliche Bauleitung unverzüglich zu informieren und gemäß LAGA PN 98 zu beproben.

11. Immissionsschutz

Zu Klärung immissionsschutzrechtlicher Belange ist eine schalltechnische Untersuchung (September 2025, BS Ingenieure) erarbeitet worden. Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

Das Bebauungsplanverfahren sieht im Bereich zwischen der Bundesstraße B 291, der Eichendorffstraße sowie der Bestandsbebauung der Albert-Schweitzer-Straße ein Allgemeines Wohngebiet (WA) am südlichen Ortsrand der Gemeinde Oftersheim vor. In ca. 200 Metern Entfernung verläuft nordwestlich des Plangebiets die Schienenstrecke 4020 (Mannheim–Rastatt).

Aufgabe der Untersuchung war es, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens notwendigen schalltechnischen Berechnungen durchzuführen. Hierzu sind die einwirkenden Verkehrsgeräusche (Straße und Schiene) auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans zu ermitteln und zu beurteilen. Bei Überschreitung der schalltechnischen Anforderungen waren Schallschutzmaßnahmen zu konzipieren.

Als Beurteilungsgrundlage diente die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau.

Berechnungsergebnisse Schienen- und Straßenverkehrsgeräusch

Die aus dem Schienen- und Straßenverkehr resultierenden Immissionen wurden nach DIN 18005-1 - Schallschutz im Städtebau - im Plangebiet berechnet und beurteilt. Unter Berücksichtigung der ermittelten Emissionsansätze wurde eine Ausbreitungsberechnung durchgeführt.

Die Ergebnisse zeigen, dass der für Allgemeine Wohngebiete für den Zeitbereich nachts geltende Orientierungswert der DIN 18005 von 45 dB(A) an nahezu sämtlichen Immissionsorten überschritten wird. Die höchste Überschreitung beträgt dabei 16,4 dB(A). Auch im Zeitbereich tags kommt es bei einem Großteil der Immissionsorte zu Überschreitungen des Orientierungswerts von 55 dB(A); der Orientierungswert wird dabei um bis zu 11,4 dB(A) überschritten.

Da die Orientierungswerte der DIN 18005 im gesamten Plangebiet nicht eingehalten sind, werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Schallschutzmaßnahmen

Es wurden 2 Varianten einer Schallschutzwand untersucht. Variante 1 berücksichtigt die Schallschutzwand mit einer Höhe von ca. 2,0 m entsprechend der bereits vorliegenden Planung vom 09.01.2017. Variante 2 geht von einer Erhöhung dieser Planung um 0,5 m aus.

Die Beurteilung kommt zu dem Ergebnis, dass eine Schallschutzwand mit einer Höhe von ca. 2,5 m (0,5 m höher als die bisherige Planung) empfohlen wird, da durch diese im Zeitbereich tags im Erdgeschoss, bzw. in den Außenbereichen an einem Großteil der Immissionsorte die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden können.

Im Zeitbereich nachts hingegen bleiben deutliche Überschreitungen des Orientierungswertes bestehen. Hierbei erweisen sich die Emissionen der Schienenstrecke als maßgeblich. Zur Dimensionierung des notwendigen passiven Schallschutzes wurden unter der Annahme freier Schallausbreitung Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 ermittelt. Im Untersuchungsgebiet liegt im maßgebenden Zeitbereich nachts größtenteils der Lärmpegelbereich IV, in den der Schiene zugewandten Bereichen bis zu Lärmpegelbereich V vor.

Schwelle zur Gesundheitsgefährdung

Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) im Zeitbereich nachts ist im nördlichen Plangebiet insbesondere durch die Immissionen des Schienenverkehrs überschritten. Dies zeigt die (ungünstige) flächenhafte Berechnung der Beurteilungspegel für die einzelnen Geschosslagen.

Die zusätzliche Berechnung der Einzelpunkte mit teilweiser Berücksichtigung einer Abschirmung zeigt, dass die Nordfassaden der Baufenster A1 und C1 sowie die Westfassaden der Baufenster A1 und B1 insbesondere in den oberen Geschosslagen betroffen sind.

Hier sind deshalb keine öffenbaren Fenster von Schlafzimmern zulässig. Es wird empfohlen hier bei Schlafzimmern „geschlossene“ Fassaden, also etwa nicht öffenbare Fenster, Laubengänge, Loggien etc. festzusetzen, um eine Gesundheitsgefahr der zukünftigen Bewohner auszuschließen.

12. Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die BauGB-Klimanovelle 2011 wurden zur Stärkung des Klimaschutzes u.a. eine Klimaschutzklausel (§ 1 (5) Satz 2 BauGB) sowie ein neuer Absatz 5 in § 1 a BauGB eingefügt. Die Klimaschutzklausel erweitert die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und aus Kraft-Wärme-Kopplung, führt Sonderregelungen für die Windenergienutzung ein und erleichtert insbesondere die Nutzung von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden. Klimaschutz und Klimaanpassung sind nunmehr ausdrücklich abwägungsrelevante Belange in der Bauleitung und daher im Verhältnis zu den anderen Belangen der Bauleitplanung gleichberechtigt gegeneinander und untereinander sachgerecht abzuwägen. Eine Planungspflicht wird dadurch nicht ausgelöst.

Somit sind bei der Entwicklung neuer Baugebiete nach Baugesetzbuch die Ziele des Klimaschutzes in der Planung zu berücksichtigen. Dabei geht es sowohl um die Vermeidung („mitigation“) eines von der Naturwissenschaft als gefährlich eingestuften Klimawandels als auch um die Anpassung („adaptation“) an die bereits nicht mehr abwendbaren Folgen des Klimawandels.

13. Adaptionsmaßnahmen

Der Klimawandel führt zu erhöhten Risiken für die Bewohner der Städte und Gemeinden, die kommunale Infrastruktur oder das öffentliche Grün. Hochsommerliche Extremtemperaturen, starke Niederschläge, Dürreperioden und Stürme werden weiter zunehmen. Dies erfordert zusätzliche Anpassungen bei der

städtebaulichen Planung. Grünräume im Siedlungsraum gewinnen sowohl als Retentions- und Überflutungsflächen als auch zum Hitzeausgleich an Bedeutung.

Im Rahmen des Bebauungsplans werden folgende Adaptionsmaßnahmen bei den Festsetzungen berücksichtigt:

- Grünzüge im und um das Gebiet herum werden erhalten zur ausreichenden Durchlüftung des Plangebiets;
- Festsetzung von begrünten Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern als zulässige Dachform (für Reihenhäuser sind nur Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer zulässig);
- Berücksichtigung von Starkregenereignissen beim Entwässerungskonzept;
- Pflanzgebote auf den privaten Grundstücksflächen und den öffentlichen Flächen;
- Vorgaben zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge;
- Vorgaben zur Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Vegetationsfläche, Unzulässigkeit von Steinschüttungen zur Freiflächenabdeckung.

14. Mitigationsmaßnahmen

Die im Bebauungsplan berücksichtigten Maßnahmen zur Vermeidung eines von der Naturwissenschaft als gefährlich eingestuften Klimawandels umfassen viele Aspekte.

Neben grundsätzlichen Entwurfsparametern wie dem sparsamen Umgang mit der zur Verfügung stehenden Fläche, der sich in der vom Flächennutzungsplan vorgegebenen baulichen Dichte ausdrückt, spielt u.a. die Auswahl der Gebäudetypologien und der Energiestandard der Gebäude, die Gebäudestellung, und das Mobilitätskonzept eine Rolle.

Insbesondere bei der Auswahl der Gebäudetypologien sind neben den Belangen des Klimaschutzes auch weitere Belange einzubeziehen wie z.B. die Auswirkungen auf das Ortsbild, die mit einer angemessenen Größe bzw. Maßstäblichkeit der geplanten Bebauung berücksichtigt werden.

Folgende Mitigationsmaßnahmen werden im Rahmen der Planung berücksichtigt:

- Entsiegelung und Flächenreduktion: Begrenzung der Bodenversiegelung durch Vorgaben zur maximal zulässigen Versiegelungsfläche und Ausweisung von Versickerungsflächen.
- **Offene Regenwasserableitung:** Einsatz von Mulden, Rigolen oder Retentionsbecken zur Förderung der Versickerung und zur Vermeidung von Überflutungen.
- **Gebäudeorientierung:** Vorschriften zur Stellung und Abstand von Gebäuden mit dem Ziel, passiven Solargewinn, Verschattung und Belüftung zu optimieren.
- **PV-Anlagen und erneuerbare Energien:** Förderung der Installation von Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen durch entsprechende

Nutzungsfestsetzung auf Dächern und Fassaden.

- Lärmschutz und Immissionsminderung: Errichtung von Lärmschutzwänden.

15. Städtebauliche Kennzahlen

Stand frühzeitige Beteiligung:

- 111 WE im Gebiet (bei 2 WE pro Einzelhaus/Doppelhaushälfte) oder 87 WE (bei 1 WE pro Einzelhaus/Doppelhaushälfte)
- Davon: 24 Einzel-/Doppelhaushälften mit je 2 WE/1WE, 19 Reihenhäuser mit je 1 WE, 4 Mehrfamilienhäuser mit je 11 WE
- In Oftersheim 2011 2,2 Bewohner:innen pro WE → d.h. hier 242 Bewohner:innen / 191 Bewohner:innen
- Größe Geltungsbereich = 2,5 ha
- $111 \text{ WE} / 2,5 \text{ ha} = 44 \text{ WE/ha}$ oder $87 \text{ WE} / 2,5 \text{ ha} = 34 \text{ WE} / \text{ha}$
- $242 \text{ Einwohner} / 2,5 \text{ ha} = 96 \text{ EW} / \text{ha}$ oder $191 \text{ EW} / 2,5 \text{ ha} = 76 \text{ EW} / \text{ha}$
- Dichtewerte für Kommunen ohne zentralörtliche Funktion innerhalb des hochverdichteten Kernraums (laut Regionalplan): 24 Wohneinheiten/ha oder 50 Einwohner/ha

16. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

16.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für die in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet - WA“ definiert. Die Nutzungsarten sind wie folgt festgesetzt:

zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Um eine dem umliegenden städtebaulichen Charakter entsprechende Entwicklung des Planbereichs zu erreichen, sind die obenstehenden Nutzungsarten zulässig. Die Nutzungsarten entsprechen der das Planumfeld prägenden Wohnnutzung.

16.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. §§ 16, 17 und 18 BauNVO bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse (VG), die maximale Traufhöhe (TH), die maximale Wandhöhe (WH) sowie die maximale Firsthöhe (FH) und die Bezugshöhe (BZH).

Entsprechend den unterschiedlichen geplanten Bebauungsstrukturen werden differenziert für die Bereiche

- WA1 - Einzelhaus- und Doppelhaus-Bebauung,
- WA2 - Reihenhausbau und
- WA3 - Geschosswohnungsbau

zusammenfassend nachstehende Festsetzungen getroffen:

WA1	WA2	WA3
GRZ 0,4	GRZ 0,4	GRZ 0,4
II VG	II VG	III VG
TH 7,00 m	TH 7,00 m	TH 10,00 m
WH 10,00 m	WH 10,00 m	WH 13,00 m
FH 11,0 m	FH 11,00 m	FH 15,00 m

Die Festsetzungen dienen der Erzielung des gewünschten Gebietscharakters sowie der Begrenzung des Gebäudevolumens und entwickeln sich aus dem städtebaulichen Kontext des Quartierbereichs.

GRZ

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§§ 16, 17 und 19 BauNVO).

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der vorgenannten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden.

Die zulässige Grundflächenzahl für die Bereiche WA 1, W2 und WA 3 wird gem. § 17 BauNVO mit 0,4 festgesetzt.

WA1	WA2	WA3
GRZ 0,4	GRZ 0,4	GRZ 0,4

Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse für die Bereiche WA 1, W2 und WA 3 wird festgesetzt auf:

WA1	WA2	WA3
II VG	II VG	III VG

Die Zahl der Vollgeschosse in den Bereichen WA1 und WA2 orientiert sich an den Geschossezahlen des unmittelbaren städtebaulichen Umfeldes. Zur Ermöglichung eines wirtschaftlichen Geschosswohnungsbaus im Bereich WA3 werden in diesem Bereich drei Vollgeschosse zugelassen.

Höhe der baulichen Anlagen

Um die Baukörper in der Höhe zu begrenzen, reicht die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse allein nicht aus, da der Begriff Vollgeschosse keine Höhenbegrenzung beinhaltet.

Innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans wird die Gebäudehöhe durch Festsetzung der maximalen Trauf-, Wand- und Firsthöhe nach oben beschränkt.

WA1	WA2	WA3
TH 7,00 m	TH 7,00 m	TH 7,00 m
WH 10,00 m	WH 10,00 m	WH 13,00 m
FH 11,00 m	FH 11,00 m	FH 15,00 m

Bei der Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe müssen die Bezugspunkte im Bebauungsplan ausdrücklich definiert sein (§ 18 BauNVO): **Die Bezugshöhe BZH** zur Ermittlung der Wand- und Gebäudehöhen ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen an der vorderen Grundstücksgrenze in Grundstücksmittle. Bei Eckgrundstücken gilt der höhere Bezugspunkt. Die Höhenlagen der Planstraßen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ersichtlich.

Die **maximale Wandhöhe WH** gilt für Gebäude mit Flachdächern und flach geneigten Dächern. Die Wandhöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante Flachdach-Attika.

Die **maximale Traufhöhe TH** gilt für geneigte Dächer. Sie ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der traufseitigen Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Die **maximale Firsthöhe FH** gilt für geneigte Dächer und wird gemessen zwischen Bezugshöhe und höchstem Punkt der Dachhaut.

Durch die Begrenzung der Gebäudehöhe wird einer Überprägung des Gebietes durch überdimensionierte Baukörper entgegengewirkt und eine gegenseitige negative Beeinflussung unterbunden.

16.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird für die Bereiche WA1, WA2 und WA3 folgende Bauweise festgesetzt:

WA1	WA2	WA3
Offene Bauweise (o)	Geschlossene Bauweise (g)	Offene Bauweise (o)
Einzelhaus/Doppelhaus (E/D)	Hausgruppe (H)	Einzelhaus (E)
Baufenster: 12,00 m	Baufenster: 12,00 m	Baufenster: 21,50 m

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Ausweisung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO bestimmt.

Durch die Bestimmung der Bauweise wird der städtebauliche Charakter der bestehenden Siedlungsflächen bestimmt. Im Bereich der Einzelhäuser/Doppelhäuser wird eine offene Bauweise festgelegt, im Bereich der geplanten Reihenhausbauung wird als Bauweise eine geschlossene Bauweise festgelegt.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird der Bodenschutzklausel i.S.d. § 1a Abs. 2 BauGB, das heißt dem umweltgerechten, sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, Rechnung getragen. Des Weiteren werden gestalterische Akzente gesetzt, der Nachbarschutz berücksichtigt und die bestmögliche städtebauliche Raumwirkung und Raumgliederung innerhalb des Gebiets erreicht.

Die **überbaubare Grundstücksfläche** ist eine Teilfläche der Grundstücksfläche, die bis zu dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung bebaut werden darf. Geplante Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese sogenannte „Baugrenze“ nicht überschreiten, jedoch dürfen sie hinter der Baugrenze zurücktreten.

Ein **Vortreten von Gebäudeteilen** in geringfügigem Ausmaß kann gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO von der Baugenehmigungsbehörde zugelassen werden.

Stellung der Hauptgebäude

Zur Erzielung einer städtebaulichen Ordnung wird als zulässige Hauptfirstrichtung bzw. Hauptgebäuderichtung bei Gebäuden mit Flachdächern und flachgeneigten Dächern für die Bebauung mit EZH, DH und RH eine straßenparallele Firstrichtung bzw. Gebäudeausrichtung zu den Planstraßen A, B bzw. C festgelegt.

16.4. Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen/ Carports/ Tiefgaragen mit ihren Einfahrten

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Gebiet liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind in folgendem Umfang auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig:

Dazu zählen Wärmepumpen unter Beachtung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Siehe auch in den Hinweisen, Ziffer 11 des Bebauungsplans.

Außerhalb der Baugrenzen können ausnahmsweise folgende baulichen Anlagen zugelassen werden, wenn die festgesetzte max. Grundfläche nicht überschritten wird:

Verglaste Wintergärten und andere untergeordnete Bauteile (wie z.B. Vordächer) bis max. 1,50 m über der Baugrenze auf max. der Hälfte der Gebäudelänge, Erker bis max. 1,00 m über der Baugrenze auf max. ein Drittel der Gebäudelänge.

Je Grundstück ist eine Gerätehütte bis max. 15 cbm und bis zu 2,50 m Höhe sowie ein Spielhaus/-turm in Holzbauweise mit einer max. Höhe von 3,70 m und einem Rauminhalt von max. 6,0 cbm zulässig.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet.

Stellplätze und Garagen/Carports auf privaten Flächen sind gem. § 12 Abs. 1 und 2 BauNVO nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Sie sind zulässig nur innerhalb der Baufenster sowie der Flächen für Nebenanlagen, hier: Garagen, Carports und Tiefgaragen.

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Baufenster zulässig. Darüber hinaus ist im Plan eine Fläche für weitere Stellplätze/ Carports der Reihenhäuser entlang Planstraße A eingezeichnet, die einen zweiten Stellplatz in der Nähe der Wohnung/ des Hauses ermöglicht. Diese Fläche ist mit „St/Ca“ (Stellplätze/Carports) gekennzeichnet.

16.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

In den Bereichen WA1 und WA2 ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude (Einzelhaus/ Doppelhaushälfte) festgesetzt.

Im Bereich WA3 (Geschossbauweise) ist zur Sicherung einer variablen Wohnungsstruktur die Zahl der Wohnungen je Gebäude nicht beziffert.

16.6. Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Straßenbeleuchtung sind folgende Maßnahmen auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken zulässig: Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament).

16.7. Aufschüttungen

Um die Grundstücke an den Höhenverlauf der Planstraßen angleichen zu können, und zugunsten der Grundstücksentwässerung sind auf den Baugrundstücken Aufschüttungen bis maximal 0,20 m über dem Höhenniveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen zulässig, gemessen an der Grundstücksgrenze.

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

Die festgesetzten Maßnahmen für den Artenschutz sowie die Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung der Flächen sichern die artenschutzrechtlich und umweltrechtlich notwendige Schutzkonzeption und stellen den umweltrechtlichen Ausgleich der durch die Planung verursachten Eingriffe in die Schutzgüter sicher.

16.9. Immissionsschutz

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet ist insbesondere im Westen und Norden dem Einfluss der Schienenstrecke der Deutschen Bahn und der B 291 ausgesetzt. Die hier anzusetzenden Orientierungswerte nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) betragen 55 dB(A) im Zeitbereich tags und 45 dB(A) im Zeitbereich nachts.

Die höchsten berechneten Beurteilungspegel durch die Summe der Schienen- und Straßenimmissionen betragen ohne zusätzliche aktive Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Baugrenzen im Zeitbereich tags 66 dB(A) und im Zeitbereich nachts 61 dB(A). Sie liegen somit in beiden Zeitbereichen oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005. Es sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen.

Zur Verbesserung der schalltechnischen Situation wird eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von $H = 2,5$ m festgesetzt. Diese Wandhöhe ist aus Kosten-Nutzen-Aspekten einer höheren Lärmschutzwand vorzuziehen.

Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte nach DIN 18005 möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. Das bedeutet, dass die Grundrisse vorzugsweise so anzulegen sind, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume, insbesondere Bettenräume, zu den dem Lärm abgewandten Gebäudeseiten orientiert werden.

Falls dies nicht realisierbar ist, ist der erforderliche passive Schallschutz durch bauliche Maßnahmen nach DIN 4109 zu dimensionieren. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis für die ermittelten Lärmpegelbereiche zu führen.

Da bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm nur wirksam sind, wenn Fenster und Türen bei der Geräuscheinwirkung geschlossen bleiben, müssen zur Sicherstellung eines hygienisch ausreichenden Luftwechsels in Schlafräumen ggf. Lüftungseinrichtungen nach VDI 2719 vorgesehen werden. An Außenbauteile von Räumen, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen (z. B. Küchen, Bäder, Lagerräume) und von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine schalltechnischen Anforderungen gestellt.

Es ist insbesondere zu beachten, dass an den nördlichen und westlichen Gebäudefassaden im 1. - 3. OG teilweise die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) im Zeitbereich nachts überschritten ist und hier deshalb keine offenbaren Fenster von Aufenthaltsräumen zulässig sind.

16.10. Flächen mit Pflanzgeboten / Pflanzbindungen

Die Festsetzungen für Pflanzungen und Pflanzbindungen dienen, neben der Durchgrünung des Plangebietes, der Sicherung eines attraktiven Wohnumfeldes und der Schaffung von Freiraumqualitäten, auch den Belangen des Artenschutzes als interne Kompensationsmaßnahmen. Weiterhin fördern diese Festsetzungen kleinklimatische Faktoren und tragen mit deren positiven ökologischen Auswirkungen zur Klimaanpassung bei.

Die extensive Dachbegrünung auf den Flachdächern trägt zur Begrünung der Quartiere bei. Die getroffenen Festsetzungen wirken sich zudem positiv auf die Niederschlagswasserretention und das Mikroklima aus.

17. Örtliche Bauvorschriften

17.1. Dachform und Dachneigung

Zur Erzielung eines städtebaulich einheitlichen Bildes sind im Teilbereich WA2 nur Flachdächer mit einer Dachneigung von bis zu einschließlich 5° sowie flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu einschließlich 15° zulässig. In allen anderen Teilbereichen (WA 1 und WA 3) sind auch Satteldächer (28-38°) zulässig, um ein vielfältiges Quartiersbild zu erreichen und eine moderne und nachhaltige Bauweise zu ermöglichen.

17.2. Fassadengestaltung

Fassadenfarben mit einer Buntheit > 30 nach dem RAL Design System sind unzulässig. Damit wird die Farbgebung zu kontrastreichen, grell wirkenden Farben beschränkt.

Im RAL DESIGN System entspricht das erste Zahlentripel dem Buntton H, das erste Paar der Helligkeit L und das zweite Paar der Buntheit C. So ist z.B. die RAL DESIGN System Farbe 270 30 20 ein dunkles Blau mit dem Buntton H = 270, der Helligkeit L = 30 und der Buntheit C = 20.

17.3. Werbeanlagen

Werbeanlagen und Fassadenfarben können die gestalterische Wirkung eines Baugebiets beeinflussen. Zur Begrenzung solcher Einflüsse sind Werbeanlagen aus städtebaulich-gestalterischen Gründen nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstückseinfriedung an der Stätte der Leistung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,5 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,0 qm pro Gebäude nicht überschreiten.

17.4. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Als Beitrag zur Durchgrünung des Plangebietes und Schaffung einer attraktiven Freifläche im Geltungsbereich sind aus baugestalterischen Gründen die nicht überbauten Flächen, soweit sie nicht für notwendige Stellplätze, Zugänge, Zufahrten, Terrassen und Nebenanlagen benötigt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind Zierflächen (Flächen die nicht als Flächen für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege genutzt werden) aus Kies- und Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung. Konstruktiv bedingte Kies- und Schotterstreifen (z.B. Kiesrandstreifen entlang der Hauswand) sind davon ausgeschlossen.

Zur angemessenen Begrenzung der Grundstücksversiegelung sind Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sowie Terrassen wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht.

17.5. Böschungen und Stützmauern zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken

Entsprechend der baugestalterischen Absichten für das Plangebiet beträgt die maximal zulässige Böschungsneigung entlang der Grundstücksgrenzen 35°. Böschungen sind zu begrünen und gegen Erosion zu sichern. Stützmauern zur Außenraumgestaltung und Terrassierung des Grundstücks sind in Naturstein auszuführen und dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Größere Höhen sind durch einen horizontalen Versatz von mindestens 1,0 m zu terrassieren. Die Vorschriften zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken gelten nicht bei der Sicherung des Geländes zur Herstellung der öffentlichen Erschließung.

17.6. Einfriedungen

An den öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraße A, B, C und D sind Einfriedungen bis max. 1,00 m Höhe zulässig, diese Festsetzung gilt auch entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen im Grundstücksabschnitt von 3,0 m Tiefe ab vorderer Grundstücksgrenze von der Straße aus.

An den öffentlichen Verkehrsflächen der Eichendorffstraße und im Bereich von öffentlichen/ gemeinschaftlichen Stellplätzen sind Einfriedungen bis max. 2,00 m Höhe zulässig.

Zwischen Doppel- und Reihenhäusern sind im Anschluss an die Gebäude zwischen den Terrassen und Freisitzen Sichtschutzblenden als Grenzbebauung bis max. 4,00 m Tiefe und 2,00 m Höhe zulässig. Mit den Sichtschutzblenden ist

ein Mindestabstand von 2,50 m zur rückwärtigen bzw. vorderen Grundstücksgrenze einzuhalten.

Grundstückseinfriedungen im Bereich der Böschung der Bundesstraße B 291 sind zulässig bis zu einer Höhe von 1,50 m.

Aus gestalterischen Gründen ist eine geschlossene Einfriedung nicht zulässig (geschlossene Einfriedung = tote Einfriedung ohne Zwischenraum), ebenso wie die Verwendung von Kunststoffen aller Art und Stacheldraht.

17.7. Errichtung von PV-Anlagen

Auf und an Dächern, Fassaden und Einfriedungen sind Photovoltaikanlagen gemäß § 50 Abs. 1 LBO in jeder Ausführung und Größe verfahrensfrei zulässig. Diese sind auch dann zulässig, wenn für den Anbringungsort besondere gestalterische Vorgaben bestehen.

17.8. Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Die Zahl notwendiger Stellplätze wird wie folgt festgesetzt:

- 1 Stellplatz je Wohnung bis einschl. 60 m² Wohnfläche
- 2 Stellplätze je Wohnung mit mehr als 60 m² Wohnfläche

Im öffentlichen Straßenraum ist das realisierbare Parkierungsangebot begrenzt. Erfahrungsgemäß geht der tatsächlich zu erwartende Bedarf an privaten Stellplätzen über den nach Landesbauordnung (LBO) zu führenden Nachweis von 1 Stellplatz je Wohneinheit hinaus. Negative Erfahrungen aus anderen Ortslagen belegen, dass eine zunehmende Veranlagung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum erfolgt. Eine solche Verlagerung kann aufgrund der Anzahl parkender Kfz die Verkehrssicherheit für querende Passanten – insbesondere Kinder – verringern und führt auch zu negativen Auswirkungen auf das städtebaulich-gestalterische Erscheinungsbild der Straßenräume. Insofern ist es nach Auffassung der Gemeinde dringend ratsam, bei Baugebieten wie im vorliegenden Fall, wo dies vom Grundstückszuschnitt her möglich ist, den zu erbringenden Stellplatznachweis auf 1 Stellplatz je Wohnung bis einschl. 60 qm Wohnfläche sowie 2 Stellplätze je Wohnung mit mehr als 60 qm Wohnfläche festzusetzen. Bruchzahlen sind aufzurunden. Gefangene Stellplätze (= Stellplätze, deren Zufahrt über einer anderen Stellplatzfläche liegt) sind zulässig.

Für besondere Wohnformen, wie betreutes Wohnen, gilt im Sinne des § 39 LBO Baden-Württemberg ein reduzierter Stellplatzschlüssel. Pro Wohneinheit sind in diesen Wohnformen 0,5 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

Gefangene Stellplätze (Stellplätze, die nur durch Überfahrt über einen anderen Stellplatz zu erreichen sind) zählen als ein vollwertiger Stellplatz, wenn sie zur selben Wohneinheit gehören und ein Stellplatz pro Wohneinheit kein gefangener Stellplatz ist. Stellt die Anzahl der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl dar, so ist diese aufzurunden.

17.9. Anlagen zum Umgang mit Niederschlagswasser

Die Festsetzung zur Schaffung von Anlagen für den Umgang mit Niederschlagswasser verfolgt das Ziel, eine nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung zu gewährleisten und die negativen Auswirkungen von Starkregenereignissen und Klimaveränderungen auf das Plangebiet zu minimieren. Durch dezentrale Regenwasserrückhaltung und die Förderung der Versickerung wird das öffentliche Kanalnetz entlastet und die lokale Neubildung von Grundwasser unterstützt.