
GEMEINDE DIELHEIM

Rhein-Neckar-Kreis



BEBAUUNGSPLAN

“NEUWIESEN, 1. ÄNDERUNG“

Gemarkung Horrenberg

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

Gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung
Planstand: 00.00.0000

Inhalt

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planungserfordernis

1.2 Ziele sowie Zweck der Planung

2. Verfahren

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

3.2 Bestandssituation

3.3 Seitheriges Planungsrecht

4. Übergeordnete Planung

5. Plankonzept

6. Planinhalte

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.2 örtliche Bauvorschriften

6.3 Nachrichtliche Übernahmen

7. Auswirkung der Planung

7.1 Umwelt, Natur und Landschaft

7.2 Besonderer Artenschutz

7.3 Lärmimmissionen

7.4 Hochwasserschutz

8. Angaben zur Planverwirklichung

9. Flächenbilanz

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planungserfordernis

In Horrenberg ist im Bereich des Neuwiesenweg und der Ortsstraße am Rande des Ortskerns die Schaffung von ca. 30 Bauplätzen für Wohnbebauung und zwei Bauplätzen für Gewerbe geplant. Dies erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplans.

1.2 Ziele sowie Zweck der Planung

Der Bedarf an Wohnbauplätzen ist zurzeit sehr groß. Die Nachfrage nach Gewerbe Bauplätzen sehr gering. Durch die teilweise Umwandlung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Neuwiesen“ sollen ca. 30 Baugrundstücke für Wohnbauzwecke und weitere Bauplätze für Gewerbe entstehen. Dadurch soll der Ortskern abgerundet werden. Ziel ist es somit die Nachverdichtung zur Förderung der Innenentwicklung, zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnraum und die planungsrechtliche Sicherung der angestrebten Wohnnutzung. Zudem soll das verbleibende Gewerbegebiet angepasst werden.

2. Verfahren

Das Plangebiet grenzt im Norden und im Osten an den bestehenden Siedlungskörper an. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt bei 7.636 m² weit unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m².
- Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des Ortskerns und grenzt im Norden an das Gewerbegebiet beim Einkaufsmarkt am Ortseingang an. Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 2,4 ha.

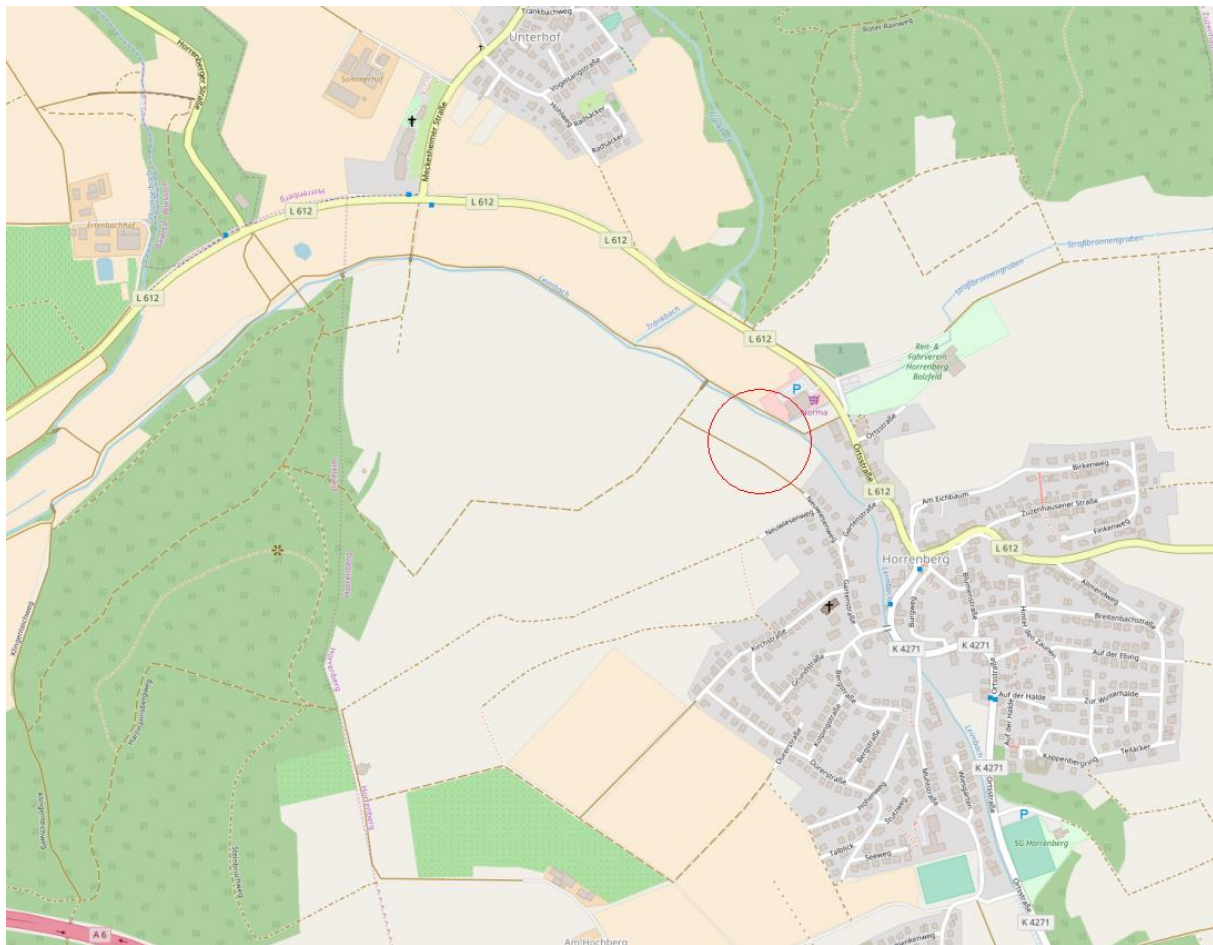


Abb. 1: Auszug (Quelle: OpenStreetMap)

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet liegt am Nordwestlichen Ortsrand Richtung Dielheim. Im Norden grenzt das Gebiet an die Ortsstraße und das bestehende Gewerbegebiet beim Einkaufsmarkt Norma an. Dort schließt der Radweg Richtung Dielheim parallel zum Leimbach an. Im Süden und Westen grenzen asphaltierte Feldwege an das Plangebiet. Diese dienen der Erschließung der landwirtschaftlichen Grundstücke. Der im Süden angrenzende Neuwiesenweg dient auch der angrenzenden südwestlichen Bebauung. Der bestehende Neuwiesenweg ist zu schmal um den zu erwartenden Verkehr zu bewältigen. Die schmäle Stelle hat nur eine Durchfahrtsbreite von 3,7 m. Im Plangebiet selbst befinden sich Ackerland und Streuobstflächen bzw. Grünland. Entlang des Leimbachs befinden sich Gehölze am Bach-Rand. Das Plangebiet fällt von Süden nach Norden und von Osten Richtung Westen ab. Die technische Ver- und Entsorgung der neuen Baugrundstücke kann über das bestehende Leitungsnetz an der Ortsstraße im Norden erfolgen. Ebenso ist die verkehrliche Erschließung über die Ortsstraße möglich. Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neuwiesen“ wurde die Erschließung mit einer Leimbachüberquerung vorgesehen, um die direkte Anbindung an die Ortsstraße zu erhalten. Die Flurstücke Nr. 3980 + 3981 sind bereits bebaut.



Abb. 2: Auszug Digitales Orthophoto (Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg)

3.3 Seitheriges Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich in dem seit 13.12.2002 rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neuwiesen“. In diesem ist das Plangebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird in Teilen geändert.

4. Übergeordnete Planung

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Wiesloch und Dielheim aus dem Jahr 2000 ist das Plangebiet als Gewerbefläche dargestellt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren ist nicht notwendig, da das Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt wird und im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen ist.

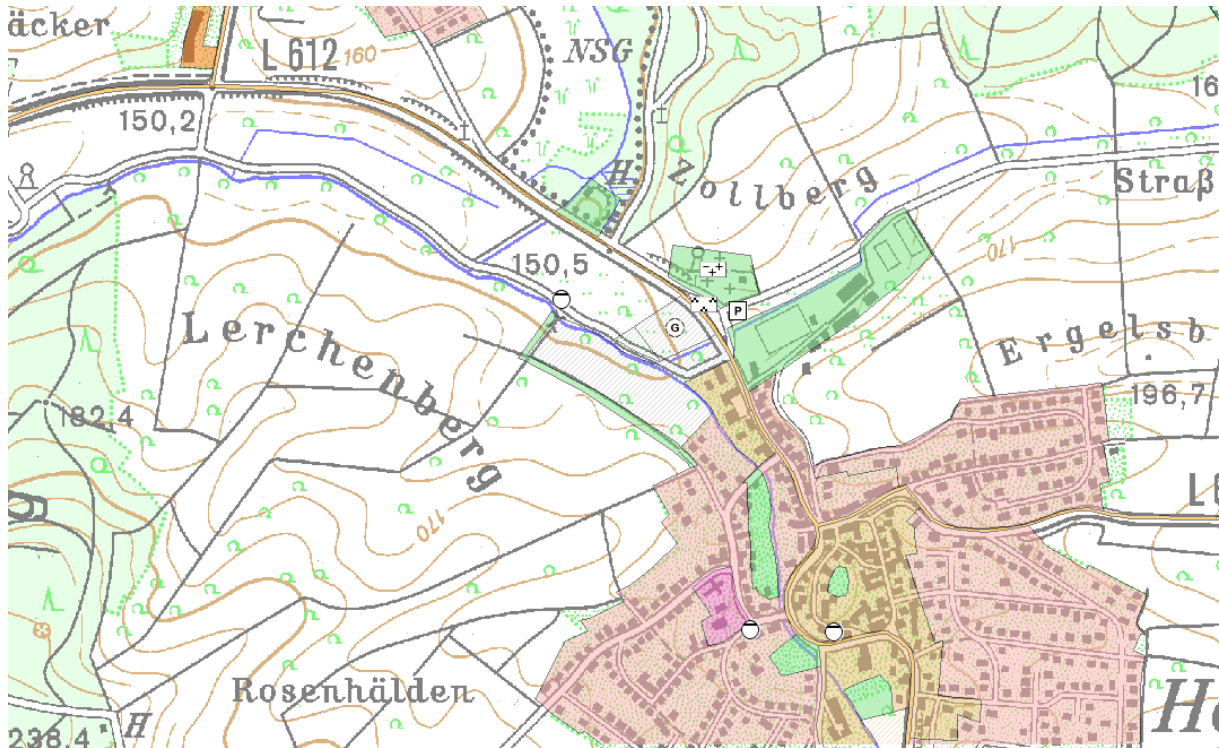


Abb. 3: Auszug Flächennutzungsplan (Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg)

5. Plankonzept

Ver- und Entsorgung

Sowohl die Strom-, Gas-, als auch die Wasserversorgung kann über die Ortsstraße (bestehende Stichstraße bis zur Leimbach) erfolgen. Die Telekommunikationsversorgung kann ebenfalls durch einen Anschluss an die Ortsstraße gewährleistet werden.

Die Entwässerung des anfallenden Schmutzwassers ist an den Verbandskanal des AHW möglich. Eine Versickerung des Niederschlagwassers ist aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse (Lösslehm) nicht möglich. Deshalb wird eine Trennkanalisation verlegt. Diese kann jedoch nicht alle Wassermassen bei stärkeren Regenfällen in den Vorfluter ableiten, da ansonsten Überschwemmungsgefahr besteht. Deshalb werden hierzu bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen. Des Weiteren gibt es Festsetzungen in den örtlichen Bauvorschriften, dass eine Zisterne mit zwangsentleerendem spezifischem Volumen angeordnet werden muss.

Bei Grundstücken bergseits der Straßen bzw. ebenem Gelände ist ein normaler Wasserabfluss gewährleistet, sobald das Volumen ausgeschöpft ist. Bei Grundstücken talseits von Straßen ist je nach Höhenlage die Entleerung mittels einer Pumpe erforderlich, die durch einen Schwimmer gesteuert sein muss.

6. Planinhalte

Mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO getroffen.

Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet.

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Gemäß den Planungszielen wird das Gebiet als allgemeine Wohnbaufläche (WA) südlich der Leimbach und als Gewerbefläche (GE) nördlich der Leimbach ausgewiesen. Aufgrund der örtlichen Strukturen sind bestimmte Nutzungen ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Die Festlegung von Höhen der Gebäude soll eine verträgliche Ausbildung und eine ortsgerechte Einbindung des Baugebiets der einzelnen Baukörper sicherstellen. Die getroffenen Festsetzungen zu den Gebäudehöhen ermöglichen einen großen gestalterischen Spielraum.

Um eine ortsgerechte Einbindung zu gewährleisten, wird die Zahl der Vollgeschoße auf maximal zwei Vollgeschoße festgesetzt.

Es wird durchgängig eine offene Bauweise festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Bebauung ist parallel bzw. senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche oder zu den Grundstücksgrenzen zu errichten.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Da ausreichende Möglichkeiten zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken zu einer Minimierung möglicher Konflikte mit parkenden Fahrzeugen im öffentlichen Straßenraum beitragen, müssen Garagen, Carports sowie Stellplätze auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden. Um dabei Behinderungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen zu vermeiden, müssen Garagen mind. 5 m Abstand zur Fahrbahnfläche einhalten. Für das Baugebiet wird in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße die Anzahl der Stellplätze festgesetzt. Die Regelung dient der Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Befahrbarkeit der Straßen auch mit Einsatzfahrzeugen des Rettungsdienstes und der Feuerwehr. Des Weiteren wird ein Gefährdungspotential für Fußgänger und spielende Kinder vermieden und der öffentliche Straßenraum dem Anspruch gerecht, nicht nur Fläche für den fahrenden und ruhenden Verkehr, sondern auch Ort des Aufenthalts für die Bewohner zu sein.

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

Um die Versiegelung möglichst gering zu halten, wird die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellflächen, Garagenzufahrten etc. festgesetzt. Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in den Boden und in das Grundwasser sind unbeschichtete metallische Materialien zur Dacheindeckung unzulässig. Es wird empfohlen auch keine unbeschichteten Metalle bei Regenrinnen und Regenfallrohre zu verwenden.

Der ausgewiesene Spielplatz soll zum einen die Eingriffe in den Naturhaushalt ausgleichen und zum anderen der Jugend zur Erholung und zum Aufenthalt im Freien dienen.

6.2 örtliche Bauvorschriften

Nach § 9 Abs. 4 BauGB können Länder durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können. Eine solche Regelung ist in § 74 LBO enthalten und berechtigt den Erlass von örtlichen Bauvorschriften.

Zur Gewährleistung des strukturellen und gestalterischen Zusammenhangs an die bestehende Wohnbebauung des Ortskerns wird zum Bebauungsplan eine Satzung mit ortsgestalterischen Vorschriften erlassen (örtliche Bauvorschriften). Es werden insbesondere Vorgaben zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen insbesondere von Dachformen und Dachneigungen. Ebenso werden Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen getroffen.

6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Hochwasserschutz
- Lärmkartierung
- Biotopkartierung

7. Auswirkung der Planung

7.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Durch die vorgesehenen Erschließungsanlagen und die beabsichtigten Baumaßnahmen bleibt ein Eingriff in den vorhandenen Naturhaushalt nicht aus. Das heißt verschiedentlich werden sowohl einzelne Bäume, Büsche, Gehölze, als auch Erdbewegungen, bedingt durch den Straßen- und Objektbau erforderlich. Der Bebauungsplan sieht in diesem Zusammenhang detaillierte Ausgleichsmaßnahmen in Bezug auf die unumgänglichen Eingriffe vor, die sowohl von privater Seite als auch seitens der Gemeinde vorzunehmen sind. So werden z. B. zur weitgehenden Minderung der Beeinträchtigung des Naturhaushalts Vorgaben über die Gestaltung der unbebauten Flächen (Vorgärten, Zufahrten, Stellplatzflächen), Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie die Behandlung von Bodenschichten usw. festgesetzt. Zur Einbindung des Plangebiets und als Übergang zur freien Landschaft wurden entsprechend Pflanzstreifen an der Plangebietsgrenze zum Flurstück Nr. 3977 festgesetzt. Neben großkronigen Solitärbäumen (je angefangene 300 qm Grundstücksfläche 1 Baum) ist auch die gesamte Pflanzgebotsfläche mit unterschiedlichen Sträuchern und Hecken zu bepflanzen. Entlang des Leimbachs ist ein Gewässerrandstreifen von 5 m Abstand ausgewiesen. Das vorhandene Niveau entlang des Leimbachs ist zu belassen (ausgenommen bei der Bachquerung).

Es ist nichts bekannt, das eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich macht.

7.2 Besonderer Artenschutz

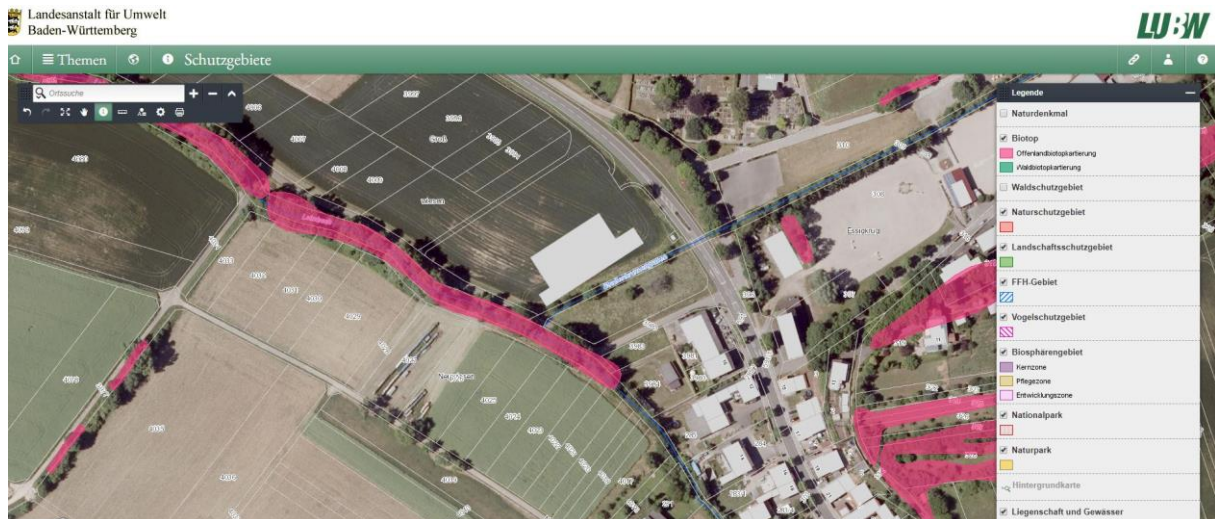


Abb. 4: Auszug Schutzgebiete (Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg)

Der Eingriff der Bachquerung erfordert insbesondere eine Artenschutzuntersuchung. Vor Baubeginn sind umfangreiche Untersuchungen vorzunehmen und gegebenenfalls Schutzmaßnahmen bzw. Ausgleichsmaßnahmen zu treffen.

7.3 Lärmimmissionen

Die letzte Schalltechnische Untersuchung wurde am 18.02.2000 erstellt. Diese wird für die Beurteilung der Lärmimmissionen im Plangebiet herangezogen.

Verkehrslärm

Der Verkehrsgeräuschpegel von der L612 und der BAB 6 führen im Plangebiet zu keiner Verletzung der schalltechnischen Anforderungen; sowohl im Tagzeitraum als auch im Nachtzeitraum.

7.4 Hochwasserschutz

Das überplante Gebiet liegt außerhalb des rechtskräftigen Überschwemmungsgebiets (HQ₁₀₀). Allerdings befindet sich das überplanende Gebiet, wie aus den vom Land Baden-Württemberg veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten hervorgeht, im Bereich des bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{EXTREM}) überfluteten Bereich. HQ_{EXTREM} ist bei Flst.Nr. 3984 mit 150,5 m ü. NN angegeben. Daher werden im textlichen Teil des Bebauungsplans Hinweise zu Bauvorhaben im Bereich des HQ_{EXTREM} gegeben.



Abb. 5: Auszug Überflutungsflächen (Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg)

8. Angaben zur Planverwirklichung

Bodenordnung

Der Bebauungsplan beinhaltet einen Vorschlag einer Aufteilung der geplanten Grundstücke. Die Neugestaltung der Baugrundstücke soll nach der Genehmigung des Bauungsplans in einem Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch erfolgen.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist über die an das Plangebiet angrenzenden und im Plangebiet selbst zu erstellenden gemeindlichen Anlagen und die durch die Versorgungsträger auszubauenden Anlagen gewährleistet.

9. Flächenbilanz

	ca. m ²	GRZ	GRZ ca. m ²	%
1. Plangebietsgröße	24.149			
2. Verkehrsfläche (Straßen)	2.443			10,12 %
3. Verkehrsgrün/Grünflächen/Wasserflächen	3.271			13,55 %
5. Nettobaufläche Wohngebiet	15.815	0,4	6.326	65,48 %
6. Nettobaufläche Gewerbegebiet	2.620	0,5	1.310	10,85 %
Summenprobe:	24.149		7.636	100 %