

GEMEINDE PLANKSTADT

Bebauungsplan „Kultur- und Sportquartier, Westend“ mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 31.05.2022



Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss		am 20.07.2020
Billigung des Vorentwurfs sowie Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit		am 17.05.2021
Ortsübliche Bekanntmachung frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit		am 20.05.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit		vom 28.05.2021 bis 30.06.2021
Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstiger TöBs		vom 05.07.2021 bis 13.08.2021
Billigung des Entwurfs sowie Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit		am 20.12.2021
Ortsübliche Bekanntmachung Offenlage		am 13.01.2021
Öffentliche Auslegung		vom 24.01.2022 bis 23.02.2022
Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstiger TöBs		bis 23.02.2022
Billigung des überarbeiteten Entwurfs sowie Beschluss über die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit		am 25.04.2022
Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Offenlage		am 28.04.2022
Erneute Öffentliche Auslegung		vom 06.05.2022 bis 19.05.2022
Erneute Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstiger TöBs		vom 06.05.2022 bis 19.05.2022
Satzungsbeschluss		am
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gemäß § 10 (3) BauGB	am

Satzung

über den Bebauungsplan „Kultur- und Sportquartier, Westend“

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, S. 357, S. 358, ber. S. 416), zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 2000, S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Aufgrund § 1 Absatz 3 und § 10 BauGB in Verbindung mit § 4 GemO hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan „Kultur- und Sportquartier, Westend“ als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kultur- und Sportquartier, Westend“ ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom 31.05.2022 maßgebend.

§ 2

Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

A	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom 31.05.2022
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 31.05.2022

Anlagen

D	Hinweise	in der Fassung vom 31.05.2022
E	Begründung	in der Fassung vom 31.05.2022
F	Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB	in der Fassung vom 31.05.2022

Weitere gesonderte Anlagen

Umweltbericht	in der Fassung vom Apr. 2022
Artenschutzgutachten	in der Fassung vom Apr. 2022
Schallgutachten	in der Fassung vom Dez. 2021
Verkehrstechnisches Gutachten	in der Fassung vom Dez. 2021

§ 3
Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Kultur- und Sportquartier, Westend“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Plankstadt, den

.....
Nils Drescher
Bürgermeister

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Plankstadt, den

.....
Nils Drescher
Bürgermeister

Satzung

über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kultur- und Sportquartier, Westend“

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, S. 357, S. 358, ber. S. 416), zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 2000, S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Aufgrund § 1 Absatz 3 und § 10 BauGB in Verbindung mit § 4 GemO hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan „Kultur- und Sportquartier, Westend“ als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kultur- und Sportquartier, Westend“ ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom 31.05.2022 maßgebend.

§ 2

Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

C Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 31.05.2022

Anlagen

D Hinweise in der Fassung vom 31.05.2022

E Begründung in der Fassung vom 31.05.2022

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den in diesem Bebauungsplan aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kultur- und Sportquartier, Westend“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Plankstadt, den

.....
Nils Drescher
Bürgermeister

Es wird bestätigt, dass die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinde-
ratsbeschlüssen übereinstimmen.

Plankstadt, den

.....
Nils Drescher
Bürgermeister

Teil A

Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans (siehe separate Planzeichnung)

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den am Tag des Offenlagebeschlusses rechtskräftigen Fassungen.

Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den am Tag des Offenlagebeschlusses rechtskräftigen Fassungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

Der Geltungsbereich gliedert sich in ein Sondergebiet für Kultur-, Sport und Mehrzweckhallen und in ein allgemeines Wohngebiet.

Im Teilbereich A gilt: „Sonstiges Sondergebiet für Kultur-, Sport und Mehrzweckhallen“ gemäß § 11 BauNVO

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Anlagen für sportliche Zwecke (z.B. Turn- und Sporthallen)
- Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke (z.B. Mehrzweck- und Veranstaltungshallen, Räume für Vereine, etc.),
- Gastronomie / Schank- und Speisewirtschaften (z. B. Mensa mit dazugehörigen Küchenräumen, etc.) sowie
- die für die Nutzungen notwendigen Nebenanlagen.

In den Teilbereichen B, C und D gilt: Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässige Nutzungen:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche Zwecke

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) relativ zur Bezugshöhe (BZH) gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil.

2.1. Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16 f. BauNVO)

Die maximal zulässige Grundfläche ist durch Einschrieb in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Im Teilbereichen A darf die GRZ mit den in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

In den Teilbereichen B, C, und D darf die GRZ mit Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Für die übrigen in § 19(4) BauNVO beschriebenen baulichen Anlagen ist die ebenda für sie vorgesehene Überschreitbarkeit der GRZ um 50% maßgebend.

2.2. Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)

Die **Bezugshöhe (BZH)** für alle Teilbereiche (A,B C und D) zur Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe ist im zeichnerischen Teil als absolute Höhe über Normalnull (NHN) festgesetzt.

Die **Gebäudehöhe** ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante Flachdach-Attika. **Die maximale Gebäudehöhe (GH)** ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Mit **Dachaufbauten** (Aufzugsüberfahrten, Erschließungskernen, Oberlichtern, etc.) oder technischen Aufbauten zur Gewinnung von regenerativen Energien auf Flachdächern darf die Gebäudehöhe mit der Oberkante dieser Anlagen bis 2.00 m überschritten werden.

3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Flächen werden im zeichnerischen Teil durch **Baugrenzen** festgesetzt.

Baugrenzen gelten für oberirdische Gebäudeteile und dürfen mit untergeordneten Bauteilen und Vorbauten nach § 5 Abs. 6 LBO in Anwendung des § 23 Abs. 3 S. 2 BauNVO, überschritten werden. (Auf die im zeichnerischen Teil gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Tiefgaragen wird verwiesen.)

Die **Bauweise** ist durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil festgesetzt. **Es gilt die offene bzw. abweichende Bauweise** gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil.

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand ohne Längenbeschränkung zu errichten.

Terrassen, die an das Hauptgebäude angrenzen sind auch mit Überdachung ausnahmsweise auf den gesamten Baugrundstücken bis zu einer Fläche von 15 m² je Grundstück zulässig.

4 KFZ-Stellplätze, Garagen / Carports, Tiefgaragen und Nebenanlagen (§ 9(1) Nrn. 4 und 11 BauGB)

KFZ-Stellplätze sind innerhalb der dafür festsetzten Fläche in Teilbereich A zulässig.

In den übrigen Teilbereichen B, C und D sind die gemäß § 37 LBO notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen nachzuweisen. Ergänzende oberirdische Stellplätze sind ausnahmsweise zulässig.

Carports / oberirdische Garagen sind unzulässig.

Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche (i.S.d. § 19(4) BauNVO) sowie zur Tiefgarage gehörige Zufahrten und Rampen sind innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, wenn ein Mindestabstand von 1,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten wird.

5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 6 in Verbindung mit Abs.1 Nr. 10 BauGB)

Längs der Bundesstraße 535 dürfen Hochbauten jeder Art (einschließlich Aufschüttungen oder Abgrabungen) in einer Entfernung bis zu 20 Meter gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden.

6 Fläche für Versorgungsanlagen und die Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 12, 14 und Nr. 20 BauGB)

Versorgungsanlagen

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen sind zu Gunsten des Versorgungsträgers zu belasten, einschließlich ihrer Erschließungswege.

Niederschlagswasserbeseitigung

In der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche 1 muss ausreichend Versickerungsfläche zur Verfügung stehen, in der 33 m³ Einstauvolumen im Bemessungsfall nachgewiesen werden müssen.

In der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche 2 muss ausreichend Versickerungsfläche zur Verfügung stehen, in der 69 m³ Einstauvolumen im Bemessungsfall nachgewiesen werden müssen.

In der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche 3 muss ausreichend Versickerungsfläche zur Verfügung stehen, in der 111 m³ Einstauvolumen im Bemessungsfall und 721 m³ im Überflutungsfall nachgewiesen werden müssen.

7 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ist gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Innerhalb dieser Fläche sind Fußwege zulässig. Sie sind mit wasserdurchlässigen Belägen oder als Erdwege anzulegen. Anpflanzungen aus standortgerechten, gebietsheimischen Bäumen werden empfohlen.

Pflanzgebote auf der öffentlichen Grünfläche

Die Pflanzpflichten für Einzelbäume und Gehölzgruppen sind gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil umzusetzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Bäume auf befestigten Bereichen (Straßen, Plätze):

- Für Bäume in befestigten Bereichen (z. B. Straßen, Plätze) sind offene Baumscheiben von mindestens 6 m² vorzusehen und eine mit Baums substrat nach FLL15 zu verfüllende Baumpflanzgrube von mindestens 12 m³ Volumen, mit einer Tiefe von 1,50 m. Eine teilweise Überbauung der offenen Baumscheibe ist möglich, wenn der zu überbauende Teil der Baumpflanzgrube mit verdichtbarem Baums substrat verfüllt wird. Erforderlichenfalls sind im überbauten Bereich Belüftungsrohre vorzusehen.
- Einzelbäume im Stellplatzbereich und im durch Fahrzeugüberhänge erreichbaren Bereich von Pflanzbeeten bzw. Grünstreifen sind mit einem Anfahrtschutz zu versehen (z.B. Baumschutzbügel, Hochbordsteine).
- 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.

Pflanzpflichten auf öffentlichen Grünflächen

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten **öffentlichen Grünflächen** sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO, wenn deren Errichtung aus technischen Gründen erforderlich ist, sowie baulichen Anlagen, die der Nutzung als Grünfläche Nutzungszweck „Parkanlage“ entsprechen (z.B. Wege, Freisitze, Sitzgelegenheiten, Pergolen, .etc.), sowie erforderliche Bauliche Anlagen die der Regenwasserversickerung dienen.

- Auf der öffentlichen Grünfläche entlang der B535 ist gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil A eine Baumreihe aus standortgerechten heimischen Laubbäumen oder hochstämmigen Streuobstbäumen gemäß Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Qualitäts- und Größenbindungen: Hochstämme, 3x verpflanzte Ware, Stammumfang mind. 14 - 16 cm.
- Die Fläche unter der Baumreihe ist zu begrünen (z.B. mit Bodendeckern, Stauden, Wiesenansaat) und dauerhaft zu pflegen.

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

Folgende durch Planeinschriebe und schriftliche Festsetzungen im Bebauungsplan gesicherte Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden den Eingriffen im „Bebauungsplan Kultur und Sportquartier Westend“ zugeordnet:

Interne Maßnahmen:

- Maßnahmenflächen M2
- Pflanzpflicht M3

8.1 Interne Maßnahmen:

Öffentliche Grünflächen:

Die Maßnahmenflächen M 2 und M 3 liegen auf öffentlichen Grünflächen. Auf diesen sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig, außer solche die dem Nutzungszweck Park entsprechen und Regenrückhalte- oder Regenversickerungsbecken, inklusive ggf. erforderlicher Zäune, durch die sie zu sichern sind, wenn die zu erwartende Einstautiefe dies aus Sicherheitsgründen erfordert. Darüber hinaus sind Ausnahmen für Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO zulässig, wenn deren Errichtung aus technischen Gründen erforderlich ist.

M2: Herstellung einer blütenreichen Wiesenansaat/Saumvegetation:

Die Fläche ist mit einer kräuterreichen Saatgutmischung aus südwestdeutscher Herkunft (Ursprungsgebiet UG 9, z. B. „Blumenwiese“ oder „Schmetterlings- und Wildbienenäum“ Rieger & Hofmann) anzusäen.

Hinweis: Um die Saumgesellschaft dauerhaft zu erhalten ist die Fläche über Winter stehen zu lassen und einmal jährlich im Frühjahr zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

8.2 Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle (E1, E2, E 3 und E4):

Folgende Ausgleichsmaßnahmen auf gemeindeeigenen externen Flächen sind den Eingriffen im Bebauungsplan „Bebauungsplan Kultur und Sportquartier Westend“ zuzuordnen und zu sichern. Detaillierte Beschreibungen und Hinweise zur Entwicklung und Pflege.

E1: 18 Baumpflanzungen am Friedhof (bereits erfolgt):

Am Friedhof Plankstadt wurden bereits 18 neue Bäume gepflanzt.

Baumart Stammumfang	(cm)	Anzahl
Acer saccharum	25	1
Acer platanoides	40	6

Acer campestre	25	1
Tilia cordata	25	1
Quercus robur	25	8
Acer platanoides "Crimson King"	25	1

E2: Umwandlung von Acker in Streuobstwiese

Flurstück 6039 mit 2.142,4 m² wird intensiv ackerbaulich genutzt. Es ist in eine Streuobstwiese umzuwandeln. Hierfür ist die Fläche mit einer kräuterreichen Saatgutmischung aus südwestdeutscher Herkunft (Ursprungsgebiet UG 9) anzusäen und im 10 x 10 m Raster mit hochstämmigen Streuobst- oder Wildobstbäumen, Stammumfang mind. 12-14 cm, zu bepflanzen.

E3: Umwandlung von Acker in Streuobstwiese

Flurstück 6035 mit 9.206 m² wird intensiv ackerbaulich genutzt. Es ist in eine Streuobstwiese umzuwandeln. Hierfür ist die Fläche mit einer kräuterreichen Saatgutmischung aus südwestdeutscher Herkunft (Ursprungsgebiet UG 9) anzusäen und im 10 x 10 m Raster mit hochstämmigen Streuobst- oder Wildobstbäumen, Stammumfang mind. 12-14 cm, zu bepflanzen.

E4: Entwicklung eines Ersatzhabitats für die Eidechsen

Auf Flst-Nr. 6035 mit Ruderalvegetation (35.64): 4.000 m². Eidechsen. Die Flächen sind mit einer kräuterreichen Saatgutmischung aus südwestdeutscher Herkunft (Ursprungsgebiet UG 9) anzusäen und im 10 x 10 m Raster mit hochstämmigen Streuobst- oder Wildobstbäumen, Stammumfang mind. 12-14 cm, zu bepflanzen.

Das Grünland und die Obstbäume sind dauerhaft extensiv zu bewirtschaften bzw. zu pflegen, d. h. 2-mal jährlich nach dem 15. Juni zu mähen oder extensiv zu beweiden. Das Mähgut ist abzuräumen.

Die Obsthochstämme sind regelmäßig zu pflegen. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen.



Abb. Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle E1-E4. (Quelle Institut für Faunistik).

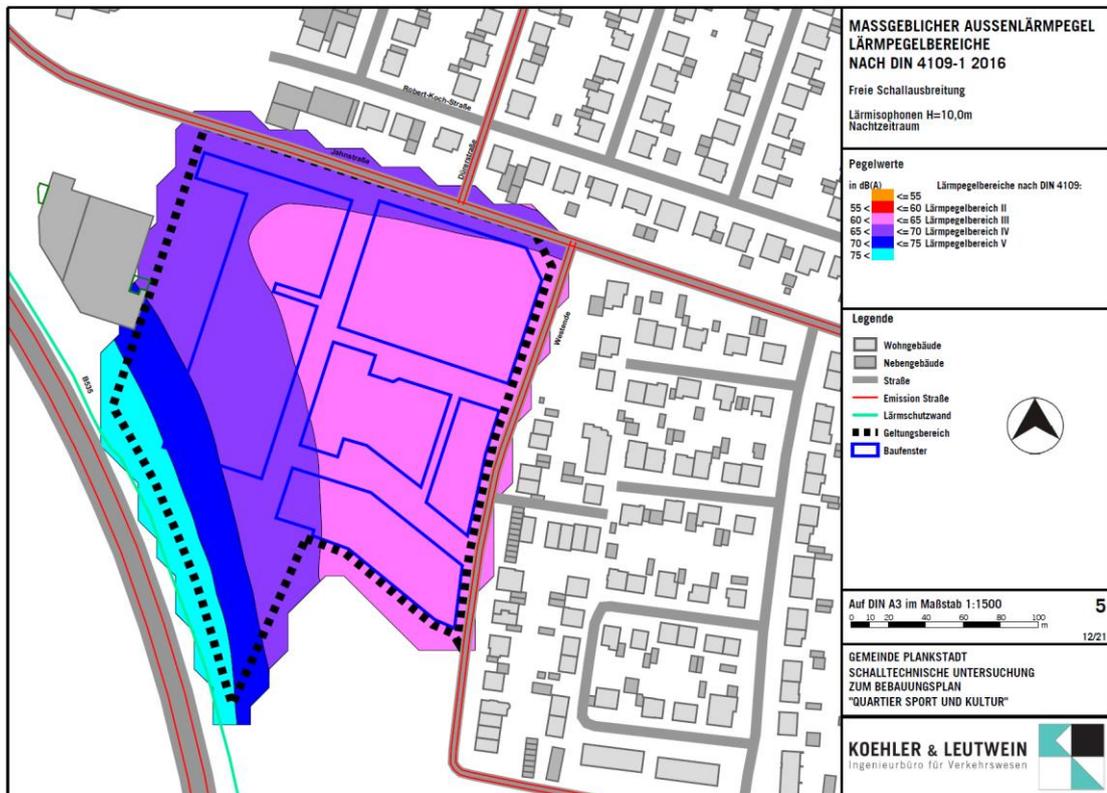
8.3 Wasserdurchlässige Beläge

Stellplatzflächen und Privatwege sind, sofern keine Gefahr des Eintrags wasserschädlicher Stoffe besteht und es technisch und/oder rechtlich nicht anders geboten ist, mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen.

9 Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan erfolgt anhand der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau), 2016-7. Die festzusetzenden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 ergeben sich dabei grundsätzlich aus dem maßgeblichen „Außenlärmpegel“, der sich nach der DIN 4109 definitionsgemäß aus dem Beurteilungspegel mit einem Additionszuschlag von 3 dB(A) für Verkehrslärm zur Berücksichtigung der Freifeldkorrektur und einem Zuschlag

von 10 dB(A) auf die Beurteilungspegel des ungünstigeren Nachtzeitraums ergibt, und sind dem nachfolgenden Plan zu entnehmen. Die Schallausbreitungsberechnung hierfür erfolgt dabei ohne die abschirmende Wirkung der bestehenden Halle und neuer geplanter noch nicht vorhandener Bebauung.



Die Gebäudefronten im Plangebiet liegen im Lärmpegelbereich III und in Randbereichen im Lärmpegelbereich IV, sodass aus Gründen des Lärmschutzes im gewissen Umfang erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile gegeben sind.

Festsetzungen gegen Umwelteinwirkungen aus Verkehrslärm gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:

Für Außenbauteile und Aufenthaltsräume sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 2016-7) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem Lärmpegelbereich nach den der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen. Für Räume mit Schlaf- oder Aufenthaltsnutzung sind ab dem Lärmpegelbereich IV Lüftungsanlagen mit geringem Eigengeräusch vorzusehen.

Der Bezug der Festsetzung des maßgeblichen Außenlärmpegels erfolgt für die Höhe 10 m über Gelände

Für Außenwohnbereiche im Lärmpegelbereich IV ist durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in den Wohnungen zugehörige Außenwohnbereiche Beurteilungspegel im Tageszeitraum > 62 dB(A) nicht erreicht werden. Für Wintergärten und verglaste Loggien etc. ist durch schalldämmte Lüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art eine ausreichende Belüftung sicherzustellen.

Sofern für die einzelnen Gebäudefronten im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden, die z. B. zukünftig durch abschirmende Bauten entstehen, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaßnahmen berücksichtigt werden.

Für Gebäudefassaden mit Orientierung nach Süden und Westen und alle Ausrichtungen zwischen Süden und Westen in dem im zeichnerischen Teil gekennzeichneten westlichen Teilbereich B im Süden des Plangebietes ist die Anordnung von offenbaren Fenstern für Schlafräume durch entsprechende Grundrissgestaltung auszuschließen.

10 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

10.1 Pflanzpflichten in den privaten Flächen

- Im Teilbereich A „Sondergebiet“ ist bei Neubau oder Ersatz von Hauptgebäuden je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum I. oder II. Ordnung mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm gemäß Artenverwendungsliste zu pflanzen. Die Bäume sind gegenüber Verletzungen oder Verdichtungen des Wurzelraums zu schützen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Resilienz der Arten gegenüber den Folgen des Klimawandels ist in die Auswahl mit einzubeziehen. Die Standorte der zu pflanzenden Bäume müssen gemäß FLL (Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 Ausgabe 2015 und Teil 2 Ausgabe 2010) als Mindestanforderung eine unversiegelte, begrünte, mind. 6 m² große Baumscheibe und einen mind. 1,5 m tiefen Durchwurzelungsbereich mit mind. 12 m³ Substrat/Pflanzerde besitzen. Die Baumscheibe ist wasser- und luftdurchlässig herzustellen. Nadelgehölze oder immergrüne Arten sind für die Verwendung in den Pflanzgeboten ausgeschlossen.

Pflanzpflichten auf privaten Grundstücksflächen

- Im allgemeinen Wohngebiet WA (Teilbereiche B, C und D) sind ab 500 m² Grundstücksgröße mindestens drei hochstämmige Laubbäume (Stammumfang mind. 14 – 16 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, sowie je Grundstück 60 Sträucher zu pflanzen. Es werden die Gehölzarten der Artenliste empfohlen. Aufgrund der Tiefgaragen dürfen die Baumpflanzungen nur in Bereichen mit ausreichender Durchwurzelungstiefe gepflanzt werden.
- Flachdächer und flachgeneigte Dachflächen bis 10° Dachneigung sind dauerhaft extensiv zu begrünen und mit einer für Gräser- und Kräutervegetation ausreichenden Substratschüttung wie folgt zu versehen:
- Es darf kein mit Phosphat angereichertes Substrat verwendet werden. Die Kombination der Dachbegrünung mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist.
- Tiefgaragendächer, die nicht überbaut bzw. nicht als Zuwegungen, Zufahrten, Nebenanlagen, Terrassen etc. genutzt werden, sind mit einer Erdaufschüttung zu versehen und als Vegetationsflächen anzulegen. Für die Erdaufschüttung über der Drainageschicht werden folgende Höhen festgesetzt:
 - - für Rasen, Stauden, Bodendecker mindestens 40 cm
 - - für Sträucher mindestens 60 cm
 - - bei Baumpflanzungen ist eine mindestens 1,0 m-mächtige Substratschicht erforderlich

10.2 Pflanzbindung

Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten im Umgriff der zu erhaltenden Baumbestände sind diese einschließlich ihres Wurzelraumes gemäß DIN 18920 „Maßnahmen zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ zu sichern.

Die im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Bäume an der Jahnstraße und Westende sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen (M1). Abgängige Bäume sind durch hochstämmige Streuobstbäume mit einem Stammumfang von mind. 18 – 20 cm zu ersetzen.

11 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken ist bis zu einer Grundstückstiefe von 1,00 m zulässig: Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, sowie die Anlage der zur Herstellung öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen.

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlage gilt jeweils in der am Tag des Offenlagebeschlusses rechtskräftigen Fassung.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Dächer

Die jeweils zulässigen Dachformen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis einschl. 5° Dachneigung) sind zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mind. 8 cm betragen. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser-/ Kräutermischung anzusäen. Dachflächen von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen.

2 Dachaufbauten

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).

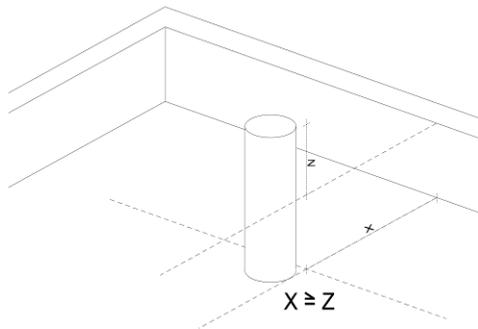


Abb.: Beispielskizze Mindestabstand der Dachaufbauten auf Flachdächern zu Außenfassaden

Sonnenkollektoren und Photovoltaikenelemente sind zulässig, sofern sie bei Flachdächern zu Außenfassaden mindestens im selben Maß Abstand halten, wie sie die Höhe des oberen Fassadenabschlusses (Flachdachattika) überschreiten (s. Abb. 1: Dachaufbauten auf Flachdächern).

3 Fassadengestaltung

Fassadenfarben mit einer Buntheit > 40 nach dem RAL Design System sind unzulässig.

4 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Für

Wohnungen bis 45 m² Wohnfläche ist jeweils

1 Stellplatz, für

Wohnungen > 45 m² bis 80 m² Wohnfläche sind jeweils

1,5 Stellplätze und für

Wohnungen > 80 m² sind jeweils

2 Stellplätze

nachzuweisen. Die Nachkommazahl 5 führt zur Aufrundung auf den nächsten ganzen Stellplatz.

5 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Die nicht überbauten Flächen, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege benötigt werden, sind 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 ausgenommen.

6 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstücks-Einfriedung an der Stätte der Leistung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0.50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1.00 qm pro Gebäude nicht überschreiten. Lichtwerbung, bewegte Beleuchtung, Sky-Beamer, o.ä. ist unzulässig.

7 Böschungen und Stützmauern zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken

Die maximal zulässige Böschungsneigung entlang der Grundstücksgrenzen beträgt 45°. Böschungen sind zu begrünen und gegen Erosion zu sichern.

Stützmauern zur Außenraumgestaltung und Terrassierung des Grundstücks dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Größere Höhen sind durch einen horizontalen Versatz von mindestens 1,00 m zu terrassieren. Die Vorschriften zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken gelten nicht bei der Sicherung des Geländes zur Herstellung der öffentlichen Erschließung.

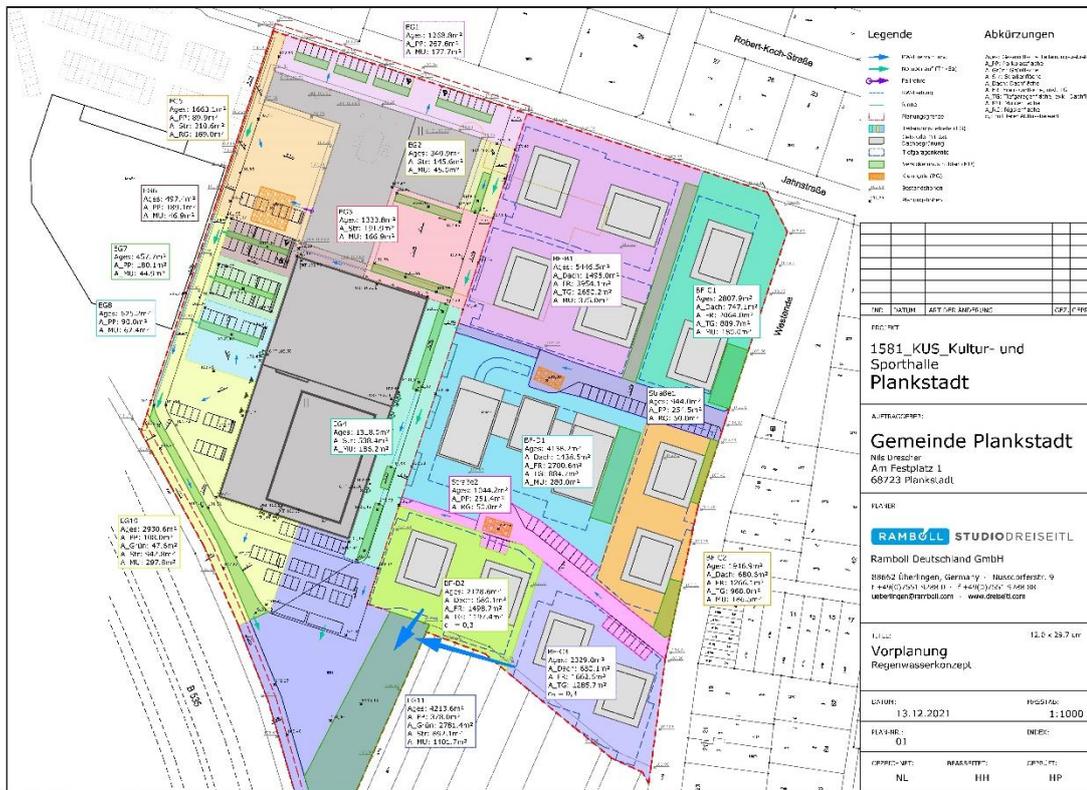
8 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m über Oberkante des tiefergelegenen angrenzenden Geländes nicht überschreiten. Tote Einfriedungen sind nur als Durchblick gewährende Draht- oder Stabgitterzäune mit Hinterpflanzungen (siehe Pflanzliste III) zulässig.

9 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

10 Anlagen zum Umgang mit Niederschlagswasser



Abflussbeiwerte Dächer

Alle Dachflächen, mit Ausnahme der Neubauten in Teilbereich A, müssen einen durchschnittlichen, mittleren Abflussbeiwert von 0,5 haben. Neubauten in Teilbereich A dürfen einen durchschnittlichen, mittleren Abflussbeiwert von 0,6 haben.

Abflussbeiwerte Baufeld B2 und C3

Die Baufelder B2 und C3 müssen zusätzlich zu der Vorgabe der Abflussbeiwerte der Dächer von 0,5, einen durchschnittlichen, mittleren Abflussbeiwert des gesamten Baufeldes von 0,3 haben. Die beiden Baufelder dürfen das abfließende Regenwasser in den südlichen, öffentlichen Bereich (EG11) einleiten, wo es über eine zentrale Mulde versickert wird.

Überflutungsnachweis

Alle privaten Baufelder müssen den Überflutungsnachweis auf ihrem Grundstück führen, bis auf die Baufelder B2 und C3. Diese können das anfallende Überflutungsvolumen im öffentlichen, südlichen Bereich (EG11) unterbringen.

Teil D - Hinweise

1 Belange des Denkmalschutzes

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

2 Wasser

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Im Norden grenzt das WSG-031-WW Rheinau Rhein-Neckar AG MA an.

Wasserversorgung

1. Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Abs. 4 WG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.
2. Die ausreichende Versorgung des Plangebietes mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist durch Erweiterung des bestehenden öffentlichen Versorgungsnetzes sicher zu stellen.
3. Die Maßnahmenfläche E1 liegt innerhalb der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes „WSG-031-WW Rheinau Rhein-Neckar AG MA“ mit der WSG-Nr. 222.031. Die Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung sind zu beachten.
Die Inhalte des beiliegenden Merkblatts „Bauarbeiten in Wasserschutzgebieten, Zonen III, IIIA und IIIB in der örtlichen Zuständigkeit des Rhein-Neckar- Kreises“ sind für die Maßnahmenfläche E1 zu beachten und umzusetzen.
4. Aus Sicht des Grundwasserschutzes wird eine flüssigkeitsdichte Ausführung der Tiefgaragensohle empfohlen. Bei Ausführung der Tiefgaragensohle mit durchlässigen Pflasterbelag ist ein Pflastersystem mit DIBt Zulassung als „Flächenbelag zur Behandlung und Versickerung von Niederschlagsabflüssen von Verkehrsflächen“ einzusetzen.
5. Auf dem Nachbargrundstück (Gemarkung Plankstadt, Flurstück 506) der Maßnahmenfläche E1 sind Grundwassermessstellen vorhanden. Bei einer Betroffenheit der Grundwassermessstellen im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen ist das Wasserrechtsamt umgehend vorab zu informieren und die weitere Vorgehensweise mit dem Wasserrechtsamt abzustimmen.

Grundwasserschutz

- Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Wasserrechtsamt, anzuzeigen. Aktuelle und historische Grundwasserstände sind über den Daten und Kartendienst der LUBW <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/> erhältlich. Direktauskünfte zu Grundwasserständen erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe.
- Bohrungen die ins Grundwasser eindringen, das Einbringen von Stoffen ins Grundwasser und die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt zu beantragen sind.
- Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächen-gewässer sind nicht erlaubt.

- Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Wasserrechtsamt zu verständigen.
- Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.
- Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, die ein dauerhaftes Vermindern oder Durchstoßen von stauenden, das Grundwasser schützenden Deckschichten zur Folge haben, sind nur in begründeten Ausnahmefällen und durch den Einsatz von definiertem Filtermaterial (z. B. DiBt-zugelassenes Filtersubstrat, belebte Bodenschicht, carbonathaltiger Sand) möglich.
- Zum Schutz des tieferen Grundwasserleiters besteht im Planungsgebiet eine Bohrtiefenbegrenzung. Dies ist bspw. bei der Nutzbarmachung oberflächennaher Geothermie zu berücksichtigen. Die Errichtung und der Betrieb einer Erdwärmesondenanlage Bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, diese ist beim Wasserrechtsamt rechtzeitig zu beantragen. Es empfiehlt sich daher eine frühzeitige Kontaktaufnahme.
- Die folgenden Vorhaben sind dem Wasserrechtsamt rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen:
 - Entnahme von Grundwasser
 - Bohrungen in den Grundwasserleiter
 - Einbringen von Stoffen (z. B. Beton) ins Grundwasser
 Die Anzeige ist dem Wasserrechtsamt formlos mit allen für die Beurteilung notwendigen Unterlagen und Angaben vorzulegen. Alle Arbeiten, die sich nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken können, erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis. Hierzu zählen insbesondere Grundwasserabsenkungen. Mit den Arbeiten darf nicht vor Erteilung der Erlaubnis begonnen werden.
- Wir weisen darauf hin, dass die Detailplanung mit dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, abgestimmt werden muss.
Die Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten sind dabei zu beachten.
<https://pudi.lubw.de/detailseite/-/publication/15581>
Sonstige Informationen:
<https://www.rhein-neckar-kreis.de/,Lde/1868782.html>

Kommunalabwasser/Gewässeraufsicht

Im AKP von 2018 steht über das geplante Baugebiet: „Das Gebiet von ca. 4,0 ha zwischen Jahnstraße, Westende und der B535 wird mit einer abflusswirksamen Fläche von 0 % angesetzt, da das Gebiet im modifizierten Mischsystem entwässert werden soll. Das Regenwasser gelangt hierbei zur Versickerung.“ Nur reine Trennsysteme weisen eine abflusswirksame Fläche von 0% auf.

Allgemeines:

1. Sollte für das Plangebiet kein Gesamtentwässerungsentwurf bestehen, so ist die Entwässerung des Bebauungsplangebietes nach § 48 WG im Benehmen mit dem Wasserrechtsamt zu planen und auszuführen, um eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicherzustellen. Unter Berücksichtigung der bestehenden Gesamtsituation ist ein Teilentwässerungsentwurf aufzustellen und dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, rechtzeitig vor Baubeginn zur fachtechnischen Prüfung vorzulegen.
2. Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Drainagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist gegebenenfalls getrennt abzuleiten. In Bereichen mit höherem Grundwasserstand dürfen Drainagen nur in ein Gewässer bzw. in einen Regenwasserkanal abgeführt werden. Ansonsten ist auf den Bau von Kellern zu verzichten oder die Keller sind als weiße Wanne auszubilden.

3. Die Ver- und Entsorgung bezüglich Wasser und Abwasser ist durch den jeweiligen Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung bzw. an das kommunale Abwassernetz mit Anschluss an eine zentrale Kläranlage sicherzustellen. Die jeweilige Satzung der Gemeinde Plankstadt ist zu beachten.
4. Für die Umsetzung des Trennsystems ist gegebenenfalls die Abwassersatzung anzupassen. Es wird gebeten, die Bauherren über die Besonderheiten des Trennsystems in geeigneter Form zu unterrichten (Merkblatt).

Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung:

- Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Maßgebend hierzu ist die Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999.
Es wird dabei empfohlen, zunächst den vorhandenen Untergrund auf seine Versickerungsfähigkeit hin zu untersuchen bzw. die Möglichkeit der Ableitung in den Vorfluter zu prüfen. Bei der Bemessung und Gestaltung von Versickerungsanlagen werden auf die Leitfäden des Umweltministeriums „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“ und der Landesanstalt für Umweltschutz B-W „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ verwiesen.
- Das neue Wassergesetz Baden-Württemberg vom 3. Dezember 2013 gemäß § 46, Abs. 2, Nummer 2 gibt den Gemeinden die Möglichkeit, bei neu bebauten Grundstücken einen Anschluss an die Regenwasserkanalisation anzuordnen.
- Zur Erfüllung der Grundsätze der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung sind wasserdurchlässig befestigte PKW-Stellplätze, ausreichend bemessene Zisternen, eine Fassadenbegrünung und eine Dachbegrünung für flach geneigte Dächer im Bebauungsplan empfohlen bzw. vorgeschrieben. Zufahrten, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie Geh- und Fußwege sind so anzulegen, dass das Niederschlagswasser versickern kann (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässige Pflasterung o.ä.). Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.
- Es ist zu überprüfen, ob für das Plangebiet eine eigene Regenwasserbehandlungsanlage notwendig wird.
- Soll das Bebauungsplangebiet eine eigene Regenrückhaltung (im Mischsystem) erhalten, ist ein entsprechender Entwurf für dieses Gebiet rechtzeitig vor Beginn der Erschließung dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, zur Stellungnahme vorzulegen. Der Leitfaden der Landesanstalt für Umweltschutz B-W „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser - Regenrückhaltung“ ist zu beachten.
- Niederschlagswasser sollte möglichst zentral oder semizentral gesammelt und versickert oder ortsnah in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden. Möglichkeiten zur Rückhaltung des Niederschlagswassers sollen genutzt werden. Bei zentralen Versickerungsanlagen sind die erforderlichen Flächen im Bebauungsplan auszuweisen.
- Niederschlagswasser darf nach § 2 der Niederschlagswasserverordnung erlaubnisfrei versickert oder als Gemeingebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn es von folgenden Flächen stammt:
 - a. Dachflächen, mit Ausnahme von Dachflächen in Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit vergleichbaren Nutzungen,
 - b. befestigten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen,
 - c. öffentlichen Straßen, die als Ortsstraßen der Erschließung von Wohngebieten dienen, und öffentlichen Straßen außerhalb der geschlossenen Ortslage mit Ausnahme der Fahrbahnen und Parkplätze von mehr als 2-streifigen Straßen.

d. beschränkt öffentlichen Wegen und Geh- und Radwegen, die Bestandteil einer öffentlichen Straße sind.

- Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird.
- Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Auf Altlasten dürfen ohne Rücksprache mit der unteren Bodenschutzbehörde keine Versickerungsanlagen errichtet werden.
- Niederschlagswasser, das von Metalldächern abfließt, ist behandlungsbedürftig und die Einleitung in das Grundwasser/ in den Vorfluter ist erlaubnispflichtig. Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in den Boden und in das Grundwasser, wird empfohlen als Material zur Dacheindeckung auf unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Blei) zu verzichten. Auch auf Regenrinnen und Regenfallrohre aus diesen Materialien sollte verzichtet werden.

Hinweise zu Zisternen:

Auf Dach- und befestigten Grundstücksflächen auftreffendes Niederschlagswasser sollte zur Verringerung der Abflussspitzen in ausreichend bemessenen Zisternen gesammelt und auf dem Grundstück genutzt werden. Nach Möglichkeit sollen diese bewirtschaftet werden können. Auf eine Bewirtschaftung der Zisterne (mit Drosseleinrichtung) kann verzichtet werden, wenn das zugehörige Dach mit einer Mindestsubstratstärke von 10 Zentimeter begrünt wird.

Der Überlauf einer Zisterne muss entweder

- a. über die belebte Bodenzone einer Versickerungsmulde versickert werden.
- b. an die Kanalisation angeschlossen werden.
- c. über eine Rigole unterirdisch versickert werden. Dies ist nur gestattet, wenn das Dach metallfrei ist oder der Zulauf über ein DiBt-zugelassenes Substrat erfolgt, welches Metalle zurückhalten kann. Die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist zu prüfen.

Die Planung ist mit der Gemeinde und dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, abzustimmen.

Wasserrechtliche Maßnahmen

- Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Wasserrechtsamt anzuzeigen. Aktuelle und historische Grundwasserstände sind über den Daten- und Kartendienst der LUBW <http://udo.lubw.badenwuerttemberg.de/public/> erhältlich. Direktauskünfte zu Grundwasserständen erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe.
- Bohrungen, die in das Grundwasser eindringen, das Erbringen von Stoffen ins Grundwasser und die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt zu beantragen sind.
- Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.
- Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Wasserrechtsamt zu verständigen.
- Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.
- Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, die ein dauerhaftes Vermindern oder Durchstoßen von stauenden, das Grundwasser schützenden Deckschichten zur Folge haben, sind nur in begründeten Ausnahmefällen und durch den Einsatz von definiertem Filtermaterial (z.B. DiBt-zugelassenes Filtersubstrat, belebte Bodenschicht, carbonathaltiger Sand) möglich.

- Zum Schutz des tieferen Grundwasserleiters besteht im Planungsgebiet eine Bohrtiefenbegrenzung. Dies ist bspw. bei der Nutzbarmachung oberflächennaher Geothermie zu berücksichtigen. Die Errichtung und der Betrieb einer Erdwärmesondenanlage bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, diese ist beim Wasserrechtsamt rechtzeitig zu beantragen. Wir empfehlen daher eine frühzeitige Kontaktaufnahme.
- Es ist zu besorgen, dass über die Tiefgarage Schadstoffe (Öl, Kraftstoffe, Betriebsstoffe, Reifenabrieb, Löschmittel) unterstützt durch unbeabsichtigt eintreten des Regenwasser, Schmelzwasser aus Schnee oder Löschwasser in den Untergrund und somit ins Grundwasser gelangen kann. Gemäß Wassergesetz § 43 Abs. 5 hat die Wasserbehörde Arbeiten an Erdaufschlüssen zu untersagen, wenn eine Verunreinigung des Grundwassers zu besorgen ist und die Schäden nicht durch Inhalts- oder Nebenstimmungen verhütet, beseitigt oder ausgeglichen werden können. Um eine Verunreinigung des Grundwassers durch o. g. Schadstoffe zu verhüten, wird gefordert den Tiefgaragenboden undurchlässig zu gestalten oder ein Pflastersystem mit DIBt Zulassung als „Flächenbelag zur Behandlung und Versickerung von Niederschlagsabflüssen von Verkehrsflächen“ anzuwenden.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind weitestgehend minimiert. Weitere Kompensationsmaßnahmen i. S. d. Eingriffsregelung sind nicht erforderlich.

3 Feuerwehr und Katastrophenschutz / Löschwasserversorgung

Bei dem hier zu beurteilenden Plangebiet handelt es sich einerseits um ein Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO, sowie andererseits um ein sonstiges Sondergebiet i.S.d. § 11 BauNVO. Bei den entsprechend im Plangebiet ausgewiesenen baulichen Anlagen ist laut den vorliegenden Unterlagen eine maximale Anzahl von vier Vollgeschossen zulässig. Aufgrund dieser Tatsachen gilt die Löschwasserversorgung somit als gesichert, wenn diese mit 96 m³/h über mindestens 2 Stunden nach den jeweiligen Vorgaben des DVGW Arbeitsblattes W405 hergestellt wird.

Entnahmestellen mit 400 l/min (24 m³/h) sind vertretbar, wenn die gesamte notwendige Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m um ein mögliches Brandobjekt aus maximal zwei Entnahmestellen sichergestellt werden kann. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen. Der Abstand der Hydranten zueinander darf 100 m nicht überschreiten. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Abstimmung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle und erfordern ggf. die Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen. Soweit als möglich sind Überflurhydranten nach DIN 3223 zu verwenden.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 80 m Lauflinie bis zum Brandobjekt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

Der Betriebsdruck für die zur Wasserentnahme genutzten Hydranten (Nennleistung) muss mindestens 3 bar betragen, und darf jedoch in keinem Fall unter 1,5 bar abfallen.

Die Straßen sind so auszuführen, dass sie eine durchgängige Befahrbarkeit für 16t schwere und max. 2,50 m breite Feuerwehrfahrzeuge gewährleisten. Die Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) vom 16. Dezember 2020 sind einzuhalten.

Weitere Belange der Feuerwehr bzw. des Brandschutzes sind bei den weiterführenden Planungen der Objekte zu berücksichtigen.

Vorbeugender Brandschutz

Feuerwehraufstellflächen

Für Zu- und Durchfahrten einschließlich deren Befestigung sind die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) sowie § 2 LBOAVO zu berücksichtigen.

4 Leitungen

Netze BW

Für die Stromversorgung wichtige Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschränke dürfen auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Hinsichtlich der Kabeltrasse innerhalb des Neubaugebiets ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu berücksichtigen.

Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.

Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen.

Eine Leitungsauskunft unseres Bestandsnetzes kann online (<http://www.netze-bw.de/leitungsauskunft>) oder über das Postfach Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de in verschiedenen Dateiformaten angefordert werden.

Bezüglich Koordination und Umsetzung dieser Maßnahmen, wenden Sie sich bitte frühzeitig, vor Beginn der geplanten baulichen Maßnahmen an unsere Projektierung (Andreas Groß, Tel.: 06222-56451, Mail: a.gross@netze-bw.de), (Sven Sattler, Tel.: 0622256454, Mail: s.sattler@netze-bw.de)

Deutsche Telekom

Im Plangebiet befinden sich in den Telekommunikationsanlagen der Telekom. Entlang der Straße Westende verläuft eine umfangreiche und wichtige Telekommunikationstrasse. Die TK-Anlagen sind bei Baumaßnahmen entsprechend zu sichern.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes ist im Falle eines Ausbaus die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Damit wir rechtzeitig vor der Ausschreibung unsere Planung und unser Leistungsverzeichnis erstellen können und Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen können, bitten wir Sie spätestens 6 Wochen vor Ausschreibungsbeginn um Kontaktaufnahme mit unserem Team Breitband und Übersendung der Ausbaupläne (möglichst in digitaler Form im PDF- und im DXF-2000-Format). E-Mail: T_NL_SW_PTI_21_Breitband_Neubaugebiete@telekom.de.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

5 Geologie und Rohstoffe

Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Mannheim-Formation, älterer Auenlehm, Hochflutlehm) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

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.

6 Altlasten/ Bodenschutz/ Bodenverunreinigung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich laut den Ergebnissen der historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen keine Altablagerungen, Altstandorte oder Verdachtsflächen.

Im Hinblick auf den zu erstellenden Umweltbericht hat eine intensive Auseinandersetzung mit der Wertigkeit des anstehenden Bodens in ihren verschiedenen Funktionen zu erfolgen und sind mögliche Kompensationsmaßnahmen darzustellen, damit das Schutzgut Boden im erforderlichen Maße berücksichtigt wird. Wir verweisen auf die Arbeitshilfe des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“. Ausgehend von den jeweiligen Bewertungen der Auswirkungen von Eingriffen wird dargestellt, wie sich der Ausgleichsbedarf ermitteln lässt und welche Maßnahmen innerhalb des Plangebietes oder extern zur erforderlichen Kompensation betragen können.

Bodenschutz (§ 4 Abs. 1 u. 3 BodSchG)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes (BodSchG), insbesondere § 4, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.

Der Erdaushub soll, soweit möglich, auf der Baustelle zur Auffüllung und Geländegestaltung verwertet werden. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen 1 sowie wesentlicher anderer Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten.

Sollte innerhalb des Plangebietes auf einer unbebauten Fläche von mehr als 0,5 ha auf den Boden eingewirkt werden, ist gemäß § 2 Abs. 3 des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ein Bodenschutzkonzept zu erstellen.

Bodenverunreinigungen

Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist die Bodenschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen.

7 Gewerbeaufsicht und Umweltschutz

In Neubaugebieten werden zur Wärmeerzeugung häufig Luft-Wärmepumpen installiert, die gerade bei enger Bebauung zu Lärmbelästigungen führen können. Entscheidende Kriterien sind dabei Aufstellungsort und Schalleistungspegel der Wärmepumpen. Als Stand der Technik gelten Geräte mit einem Schalleistungspegel von max. 50 dB(A).

Empfohlen wird, dass bei der Geräte- und Standortwahl zur Vermeidung von Lärmbelästigungen die Vorgaben des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der LAI zu beachten sind.

8 Schutz unterirdischer Leitungen

Bei Erdarbeiten sind die Schutzzonen der Leitungstrassen und Hausanschlussleitungen und die Vorschriften der Versorgungsträger zu beachten. Bepflanzungen sind so vorzunehmen, dass die Versorgungsleitungen nicht gefährdet werden. Bauwerke sind so zu gründen, dass mit einer Gefährdung unterirdischer Leitungen nicht zu rechnen ist.

9 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 vertikalem 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.

10 Rechtstaatliche Anforderungen an die Verkündung von Rechtsnormen

Die für die Festsetzungen relevanten, nicht öffentlich zugänglichen technischen Regelwerke (hier die konkreten, in den Festsetzungen aufgeführten Regelwerke, die nicht verkündet werden: z.B. DIN 4109) können im Rathaus der Gemeinde Plankstadt, Bauamt, Schwetzingen Str. 28, zu den Sprechzeiten montags bis freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und donnerstags von 13.30 Uhr bis 18.00 Uhr eingesehen werden.

11 Artenverwendungsliste

Pflanzliste 1: Bäume 2. Ordnung für den Straßenraum und Stellplatzflächen. mind. STU 20-25 4xv- 1

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchsklasse
<i>Acer platanoides</i> 'Allershhausen'	Spitzahorn	2. Ordnung
<i>Acer platanoides</i> 'Cleveland'		2. Ordnung
<i>Acer platanoides</i> 'Columnare'		2. Ordnung
<i>Ainus x spaethii</i>	Purpurerle	2. Ordnung
<i>Carpinus betulus</i> 'Frans Fontaine'	Säulen-Hainbuche	2. Ordnung
<i>Quercus robur</i> 'Fastigiata'	Stielsäuleneiche	2. Ordnung
<i>Tilia cordata</i> 'Erecta'	Winterlinde	2. Ordnung
<i>Tilia cordata</i> 'Greenspire'		2. Ordnung
<i>Tilia cordata</i> 'Rancho'		2. Ordnung
<i>Tilia cordata</i> 'Roelvo'		2. Ordnung
<i>Ulmus-Hybride</i> 'Columella'	Säulen-Ulme	2. Ordnung

Pflanzliste II: standortheimische Bäume 1./2. Ordnung mind. STU 18-20 3xv: 1 1

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchsklasse
<i>Acer camoestres</i>	Feldahorn	2. Ordnung
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	1. Ordnung
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	2. Ordnung
<i>Castanea sativa</i>	Ess-Kastanie	1. Ordnung
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche	1. Ordnung
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	2. Ordnung
<i>Prunus oadus</i>	Trauben-Kirsche	2. Ordnung
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	1. Ordnung
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	1. Ordnung
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide	1. Ordnung
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	2. Ordnung
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	1. Ordnung

Pflanzliste III standortheimische Sträucher mind 3xv- 1

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Berberis vulgaris</i>	Gewöhnliche Berberitze
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix caprea</i>	Silber-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste für extensive Dachbegrünung:

Sedum/Kräuter	Deutscher Name
<i>Achillea millefolium</i>	Wiesenschafgarbe
<i>Allium schoenoprasum</i>	Schnittlauch

<i>Antennaria dioica</i>	<i>Katzenpfötchen</i>
<i>Anthemis tinctoria</i>	<i>Färber-Kamille</i>
<i>Centaurea scabiosa</i> Scarbiosen-	<i>Flockenblume</i>
<i>Chrysanthemum leucanthemum</i>	<i>Wiesenmargerite</i>
<i>Dianthus carthusianorum</i>	<i>Karthäusernelke</i>
<i>Hieracium pilosella</i>	<i>Kleines Habichtskraut</i>
<i>Hieracium x rubrum</i>	<i>Rotes Habichtskraut</i>
<i>Petrorhagia saxifraga</i>	<i>Felsennelke</i>
<i>Potentilla verna</i>	<i>Frühlings-Fingerkraut</i>
<i>Prunella grandiflora</i>	<i>Braunelle</i>
<i>Sanguisorba minor</i>	<i>Kleiner Wiesenknopf</i>
<i>Saponaria ocymoides</i>	<i>Polsterseifenkraut</i>
<i>Sedum album</i>	<i>Weißer Mauerpfeffer</i>
<i>Sedum reflexum</i>	<i>Felsen-Fetthenne</i>
<i>Sedum sexangulare</i> 'Weiße Tatra'	<i>Milder Mauerpfeffer</i>
<i>Sedum spurium</i>	<i>Teppichsedum</i>
<i>Sempervivum montanum</i>	<i>Bergdachwurz</i>
<i>Thymus montanus</i>	<i>Bergthymian</i>
<i>Thymus serpyllum</i>	<i>Sand-Thymian</i>
<i>Verbascum phoeniceum</i>	<i>Phönizische Königskerze</i>
<i>Veronica teucrium</i>	<i>Büschelveronica</i>

Gräser

<i>Carex flacca</i>	<i>Blaugrüne Segge</i>
<i>Carex humilis</i>	<i>Erdsegge</i>
<i>Carex montana</i>	<i>Bergsegge</i>
<i>Festuca amethystina</i>	<i>Amethystschwingel</i>
<i>Festuca ovina</i>	<i>Schafschwingel</i>
<i>Poa compressa</i>	<i>Platthalmrispe</i>

12 Maßnahmen zum Artenschutz**12.1 Leuchtmittel**

Die nächtliche Beleuchtung der Straßen und Wege sowie die grundstücksbezogene Beleuchtung müssen für Insekten und Fledermäuse schonend und verträglich sein. Hierzu sind Leuchten mit Abschirmung nach oben sowie zur Seite zur Verhinderung von Streulicht auszuwählen, deren Lichtstrahlung gezielt auf den Weg- bzw. auf den Fahrbahnbereich gerichtet ist. Für die Bestückung der Außenbeleuchtung sind hierzu LED-Leuchten mit Farbtemperatur kleiner 3000°K zu verwenden. Die Leuchtgehäuse müssen insektendicht schließen und eine gesicherte Oberflächentemperatur von max. 40°C haben. Die Lichtstärke ist über eine Halbnachtschaltung zu reduzieren, sodass nach DIN 13201 immer die erforderliche Lichtstärke gewährleistet ist. Ausschluss von Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Boostern (Störung nachtaktiver Tiere)

12.2 Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich

Infolge des Verlusts und der Beeinträchtigung von Flächen von weitgehend geringer Bedeutung sind die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie auf Grund der Vorbelastung des Gebietes in der Summe als gering einzustufen.

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung (V) und zum Ausgleich (A) werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu vermindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände

gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

Vögel:

- (V) Rodung von Hecken und Gehölzen sowie Baumfällarbeiten nur außerhalb der Brutzeiten, d. h. in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zur Vermeidung der Verbotstatbestände § 44 Abs. 1, 1-3 BNatSchG.
- (A) Installation von 5 Halbhöhlenkästen und 5 Höhlenkästen (z. B. <https://www.vivara.de>, Nistkasten Sperling mit drei Nistplätzen zu 34,99/Stück und Nistkasten Stockholm halboffen zu 8,99/Stück oder ähnliche Produkte bei <https://www.schweglershop.de>) als Ausgleich im Sinne einer naturschutzrechtlichen Kompensation für den potentiellen Verlust an Nistmöglichkeiten für Höhlenbrüter an Bäumen und Gebäuden des Kultur- und Sportquartiers, und auf öffentlichen Grünflächen. Ökologische Begleitung der Maßnahme zum Nachweis der Nutzung der Nistkästen für drei Jahre nach der Installation (3-4 Termine/annum).
- An Gebäuden mit großflächigen Verglasungen sind als Schutzmaßnahme und um das Kollisionsrisiko zu reduzieren, Vogelschutzglas, Grafikfolien an Glasscheiben oder ähnliches zu verwenden.

Mauereidechsen:

- (V) Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (1), 1 - 3 sind bei der Rodung von Gehölzen und Baumfällungen im Bereich der Mauereidechsenvorkommen während der Wintermonate die Wurzelstöcke bis April im Erdreich zu belassen.
- (V) Einzäunung der Baustelle mit einem Reptilienzaun, um ein Einwandern während der Bauphase zu vermeiden.
- (V) Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (1), 1 - 3 sind die Eidechsen im Plangebiet abzufangen und auf ein entsprechendes Ersatzhabitat (s. u.) umzusiedeln.

FCS- Maßnahme:

Maßnahmen E4: Gestaltung oder Aufwertung eines 4.000 m² großen Ersatzhabitats auf Flurstück 6036 (Gemarkung 3080, Plankstadt) für Mauereidechsen wie folgt:

15-20 % Sträucher

5-10 % Brachflächen (Stauden, Altgras)

15-20 % dichtere Ruderalvegetation

50-60 % lückige Ruderalvegetation auf grabbarem Substrat

5-10 % Sonnplätze, Eiablageplätze und Winterquartiere (Steinriegel, Sandlinsen, Totholzhaufen etc.).

Entwicklungszeit bei Neuanlage 1-3 Jahre

Einzäunung der Fläche mit einem glatten Folienzaun, mind. 50 cm hoch und 25 cm im Erdreich eingegraben.

Jährliches Monitoring für 5 Jahre (3-4 Begehungen/annum)

Die im Planungsgebiet vorhandenen Mauereidechsen sind auf die vorbereitete CEF/FCS-Fläche umzusiedeln. Zu diesem Zeitpunkt muss die Fläche voll funktionsfähig sein.

Da sich die Fläche nicht mehr im räumlichen Kontext zum Ursprungsvorkommen befindet, sondern ca. 3 km entfernt, ist die Maßnahme als FCS-Maßnahme einzustufen.

13 Prävention, Kriminalprävention

1. Grundsätzliches

Das subjektive Sicherheitsempfinden im öffentlichen Raum spielt für ihre Lebensqualität eine bedeutende Rolle. Gerade der öffentliche Raum bietet jedoch auch Platz für Konflikte und Kriminalität. Um den Bürger:innen mehr Sicherheit in ihrem Wohngebiet und auch während der

Ausübung von Freizeitaktivitäten zu vermitteln, ist die Gestaltung der städtischen Infrastruktur entscheidend. Diese sollte daher so gewählt sein, dass angstfördernde Faktoren, sowie Kriminalität verhindert werden. Neben der Beachtung allgemeiner Grundsätze könnten zudem die individuellen Bedürfnisse an diesem Ort durch Beteiligung der Bürger: innen festgestellt und berücksichtigt werden.

2. Allgemeine Hinweise aus Sicht der städtebaulichen Prävention

2.1 Öffentliche Grün- und Freiflächen

Die Freiraumgestaltung des Wohnumfelds hat großen Einfluss auf das Wohlbefinden der Bewohner:innen und der Akzeptanz des Wohnraums. Durch die Beachtung einiger Aspekte kann eine Umgebung geschaffen werden, in denen sich Bürger: innen sicher fühlen.

Der öffentliche Raum erhält durch klar geführte Hauptwege und offen gestaltete Freiflächen eine übersichtliche Struktur. Ebenso wichtig ist ein passendes Beleuchtungskonzept, sodass bei Dunkelheit ausreichend Lichtraum sichergestellt ist (s. Punkt 2.4). Dadurch wird der Entstehung von Versteckmöglichkeiten entgegengewirkt und bei der Bevölkerung für mehr Sicherheit gesorgt.

Eine saubere und gepflegte Umgebung vermittelt das Gefühl, dass hier ein intaktes Gemeinschaftsleben stattfindet. Das äußere Erscheinungsbild hat somit ebenfalls Einfluss auf die Kriminalität an der Örtlichkeit (s. Punkt 2.5).

Zwischen Privatflächen und dem öffentlichen Raum sollte eine klare Abgrenzung durch beispielsweise Hecken, Einfriedungen oder unterschiedliche Bodenbeläge hergestellt werden. Grundlegende Hinweise zu Bepflanzungen neben Fußwegen werden unter Punkt 2.3 näher erläutert.

2.2 Gestaltung von Gebäuden

Generell gilt es Gebäude so zu gestalten, damit sie für ihre Bewohner:innen und Besucher:innen einen sicheren Ort darstellen. Dem Sicherheitsaspekt muss hierbei in vielen Bereichen rund um das Gebäude Beachtung geschenkt werden.

Eingangsbereich

Für mehr Sicherheit im Eingangsbereich können u. a. Eingangstoren aus Klarglas, Gegensprechanlagen und Videoüberwachungen sorgen. Briefkästen sollten bestenfalls von außen befüllt werden können.

Bestehen längere Wege von der Straße bis zum Eingangsbereich, so sollten diese ausreichend beleuchtet sein. Hier empfiehlt sich die Schaltung mittels Bewegungsmelder. Auch im Innenbereich des Eingangs und den Fluren sind ausreichend Lichtquellen und Lichtschalter zu installieren. Am Tag können Fenster in den Fluren für Licht sorgen.

Die Flure sollten möglichst kurz und breit ausgelegt und die Zugänge zu Treppenhaus, Fahrstuhl und Keller leicht überschaubar sein. Nischen und verwinkelte Flure sollten vermieden werden, da diese Unsicherheit mit sich bringen.

Gemeinschaftsräume

Bei Gemeinschaftsräumen sind teure Einrichtungsgegenstände gegen unbefugte Benutzung und Diebstahl zu sichern. Grundsätzlich sollte man auch hier auf vandalismusresistente Materialien achten.

Fahrstühle

Fahrstühle aus Ganzglaskonstruktionen bieten von allen Seiten Einblick und sorgen für weniger Versteckmöglichkeiten. Um Vandalismus entgegenzuwirken ist eine Auskleidung des Innenraums mit mustergewalzten Edelstahlblechen sowie die Ausstattung mit widerstandsfähigen

Bedienungsknöpfe zu empfehlen. Ebenso ist bei der Auswahl eines Fahrstuhls auf möglichst kurze Fahrtzeiten zu achten.

Balkone, Terrassen und Fassaden

Grundsätzlich sollte die Bepflanzung keinen Sichtschutz bzw. Versteck- und Klettermöglichkeiten bieten.

Daher sollten folgende Regeln zu Bepflanzungen an Gebäuden beachtet werden:

- das Blattwerk von Bäumen sollte erst ab einer Höhe von zwei Metern beginnen,
- Sträucher sollten nicht höher als zwei Meter sein,
- Rankgerüste sollte möglichst nur an Fassaden ohne Fenster und Balkone angebracht werden,
- Pflanzen sollten potentiell gefährdete Bereiche nicht verdecken.

Zur Vorbeugung von Verunstaltungen durch Graffiti kann die Hausfassade mit graffitiabweisender Mittel behandelt werden. Außerdem können Beleuchtungen mit Bewegungsmeldern für Abschreckung sorgen.

Keller

Zur Vermeidung von Unsicherheit sollten bei dem Aufbau des Kellers auf die Vermeidung von verwinkelten und schmalen Fluren geachtet werden. Die Kellerabgangstüren sowie Kellerabteile sollten mit geprüften Türschlossern ausgestattet sein. Kellerfenster können zusätzlich mit Eisenstäben bzw. Gittern gesichert werden. Bei der Beleuchtung sollte auf eine automatische Lichtenanlage verzichtet werden, da eine plötzliche Dunkelheit ein Bedrohungsgefühl hervorrufen kann.

2.3 Mobilität

Eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sollte sichergestellt sein, da Zugänglichkeit und Erreichbarkeit wichtige Voraussetzungen für das Entstehen eines gemeinschaftlichen Lebens sind. Trotzdem sollte festgelegt werden, welches Maß an Bewegung an welcher Stelle entstehen soll, da ein zu hoher Durchgangsverkehr negative Auswirkungen auf die Sicherheit haben kann. Grundsätzlich ist sicherzustellen, dass Verkehrsflächen während Dämmerungs- und Nachtzeiten ausreichend Beleuchtung werden um das Entdeckungsrisiko für Täter zu erhöhen.

Da dunkle und nicht einsehbare Bereiche oft als Sicherheitslücke wahrgenommen werden, ist eine geeignete und gleichmäßige Straßenbeleuchtung generell gefordert.

Straßenverkehr aus Sicht der Städtebaulichen Prävention

Bei Straßen, insbesondere auch den Fuß- und Radwege, ist eine sichere Wegführung ein entscheidender Punkt. Die Wege sollten daher deutlich voneinander abgegrenzt werden, um Konflikte zwischen den Verkehrsteilnehmer:innen zu vermeiden und so auch das Risiko von Unfällen zu minimieren. Durch eine Beschilderung oder farblich unterschiedliche Pflasterung können die Bewegungsräume klar zugeordnet werden.

Wenn fußläufige, ausgedehnte Wegeverbindungen beabsichtigt werden, sollten Sitzmöglichkeiten für in der Mobilität eingeschränkte Personen geplant werden.

Um Fuß- und Radwege nicht eng und unübersichtlich wirken zu lassen, ist der Abstand zwischen dem Fußweg und einer angrenzenden Bepflanzung ist so zu wählen, dass dieser nicht als unangenehm empfunden wird. Die Bepflanzung sollte allgemein nicht bis unmittelbar an den Fußweg reichen, sondern erst ab einem Abstand von zwei Metern zum Weg beginnen und eine Höhe von zwei Metern nicht überschreiten.

Ebenso notwendig ist die Planung von Fußgängerüberwegen und auch Ampelanlagen, die dem Fußgängerverkehr an geeigneter Stelle ein sicheres Überqueren der Straße erlauben.

Stellflächen für Fahrzeuge

Im Allgemeinen gilt es ausreichend Pkw-Stellflächen zur Verfügung zu stellen und diese übersichtlich und gut einsehbar zu gestalten. So bieten sie potentiellen Täter:innen keine Versteckmöglichkeiten. Bei der Planung der Parkplatzanordnung ist hierbei zwischen Überschaubarkeit und einer optimalen Raumausnutzung im Interesse der Bürger:innen abzuwägen. Um ein geordnetes Abstellen der Pkw zu gewährleisten und sogenanntes „wildes Parken“ zu verhindern, ist eine Beschilderung der zum Parken freigegebenen Flächen oder auch die Einzeichnung der einzelnen Parkplätze hilfreich. Ebenso wichtig ist genügend Raum zum Abstellen von Fahrrädern mit einer sicheren Anschließmöglichkeit am Fahrradrahmen. Hierbei ist zu überlegen, wie stark die Frequentierung der Örtlichkeit durch Fahrräder sein wird, damit die Kapazität der Abstellmöglichkeiten ausreichend ist.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der ÖPNV ist für viele Menschen oft das einzige Fortbewegungsmittel und sollte daher unbedingt bei der Planung berücksichtigt werden. Um somit mehr Personen den Zugang zum neuen Sportquartier zu ermöglichen, ist eine gute Anbindung zum Verkehrsnetz des regionalen ÖPNV erforderlich. Die Haltestellen sollen demnach fußläufig erreichbar und mit Fahrkartenautomaten ausgestattet sein, damit sie von jedem genutzt werden können. Die Sicherheit im ÖPNV ist von erheblicher Bedeutung, damit das Verkehrsmittel auch in Anspruch genommen wird. Hierzu leistet die Gestaltung der Haltestellen einen wichtigen Beitrag. Transparente Außenwände sorgen für Durchsicht und erhöhen das Entdeckungsrisiko für Täter. Einbauten wie z. B. Werbewände sollten daher keine Sichtbehinderung darstellen und entweder nicht bis zum Boden reichen oder die Sicht auf Augenhöhe nicht verdecken. Dabei ist generell auf graffiti- und vandalismusresistentes Material zu achten. Eine zusätzliche Beleuchtung der Haltestelle sorgt für mehr Sicherheitsempfinden.

2.4 Beleuchtung

Zur Verbesserung des Sicherheitsgefühls ist die Schaffung von mehr Lichtraum ein nicht zu vernachlässigender Punkt. Im gesamten öffentlichen Raum ist während den Dämmerungs- und Nachtstunden ausreichend Sicht durch eine effektive Ausleuchtung zu gewährleisten. Die Beleuchtung muss hierbei u. a. mit der Bepflanzung abgestimmt sein, damit dunkle Nischen keinen Risikofaktor darstellen. Daher ist die Installation von genügend Beleuchtungsanlagen in einem angemessenen Abstand erforderlich. Bei der Auswahl der Beleuchtung sollte die DIN EN 13201 berücksichtigt werden. Zudem ist auf widerstandsfähige Materialien zu achten, um Beschädigungen oder Zerstörungen durch Vandalismus zu erschweren.

Die Lichtstärke ist je nach Standort an die Bedürfnisse der Verkehrsteilnehmer anzupassen, ohne eine Blendwirkung zu riskieren.

An dieser Stelle darf darauf hingewiesen werden, dass eine optimale Beleuchtung zwar eine abschreckende Wirkung erzielt, jedoch keine technische Sicherung darstellt. Hierzu finden Sie weitere Informationen unter Punkt 3.

2.5 Sauberkeit und Beschädigungen

Die objektive und subjektive Sicherheit wird mit einem nicht zu unterschätzenden Teil durch das äußere Erscheinungsbild des öffentlichen Raums beeinflusst („Broken-Windows-Theorie“). Eine stetige Pflege und Instandhaltung der öffentlichen Anlagen und des Umfelds signalisiert Kontrolle und beugt Ordnungsstörungen vor, was wiederum das Sicherheitsempfinden positiv beeinflusst.

Um einem verwahrlosten Eindruck entgegenzuwirken, ist die Aufstellung von ausreichenden Entsorgungsmöglichkeiten für Müll und auch Hundekot sinnvoll. Hierbei sind je nach Standort die Leerungsintervalle anzupassen. An stark frequentierten Gassi- Routen bietet sich ebenso die

Aufstellung von Spendern mit Hundekotbeuteln an. Auch hier ist auf widerstandsfähiges Material zu achten, um Beschädigungen oder Zerstörungen durch Vandalismus zu erschweren.

3. Schutz vor Einbruch und KfW-Förderung

Der Einbau von Sicherungstechnik ist dann besonders günstig, wenn er bereits in der Planungsphase einkalkuliert wird. Über die individuellen Sicherungsmöglichkeiten informiert die

kriminalpolizeiliche Beratungsstelle Heidelberg

Römerstr. 2 - 4, 69115 Heidelberg

Tel.: 0621 174-1234

E-Mail: beratungsstelle.hd@polizei.bwl.de

Eine Broschüre zum Download mit wertvollen Tipps und Hinweisen zum Einbruchschutz ist zudem im Internet unter www.polizei-beratung.de erhältlich.

In diesem Zusammenhang möchten wir zur Kenntnis geben, dass die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) die Förderung von Schutzmaßnahmen an Häusern und Wohnungen gestartet hat. Kriminalpräventive Maßnahmen in den energetischen Programmen der KfW werden mit zinsgünstigen Krediten gefördert. Auch wer sein Haus oder seine Wohnung altersgerecht umbaut, kann Zuschüsse für Schutzmaßnahmen, etwa an Fenstern oder Türen, beantragen. Die Förderung im Zusammenhang mit den energetischen Programmen ist am 1. Juni 2014 angelaufen. Weitere Informationen hierzu erhalten Sie unter:

<https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Finanzierungsangebote>

4. Kostenlose Beratung für Architekten und Bauherren

Die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle bietet als besonderen Service eine Bauplanberatung für private und gewerbliche Objekte an. Die Beratung ist kostenfrei. Wir empfehlen die Weitergabe dieser Information an die Architekten und Bauherren des Plangebiets.

5. Abschließende Anmerkungen

Bei dieser Stellungnahme handelt es sich um allgemeine Vorschläge für die weitere Planung des Bauprojekts.

Das Polizeipräsidium Mannheim - Referat Prävention - steht für Rückfragen und konkrete Vorschläge gerne zur Verfügung.

Im Übrigen wird auf die grundsätzliche Checkliste zur städtebaulichen Kriminalprävention hingewiesen, die vom landesweiten Arbeitskreis „Stadtplanung und Kriminalprävention“ erarbeitet und über den Städte- bzw. Gemeindegang an dessen Mitglieder: innen versandt wurde.

Die Checkliste sowie weitere Informationen zur städtebaulichen Prävention erhalten Sie bei Bedarf per E-Mail. Ihre Anfrage richten Sie bitte an das Referat Prävention, E-Mail: praevention.ma@polizei.bwl.de.

Teil E - Begründung

1 Planerfordernis / städtebauliches Konzept / bestehendes Baurecht

Ein wesentliches Planungsziel der Gemeinde Plankstadt besteht in der Sicherung und dem Ausbau der örtlichen Sport-, Kultur- und Wohnfunktion. Neben einer guten Infrastruktur und dem ausreichenden Angebot an Kultur- und Sporteinrichtungen, sollen auch die für das Wohnen erforderlichen Versorgungseinrichtungen den Bedürfnissen der Gemeinde Rechnung tragen und ausgebaut werden können. Um diesen Planungszielen zu entsprechen und neben dem Angebot an Kultur- und Sportaktivitäten auch dem hohen Siedlungsdruck gerecht zu werden wurde die städtebauliche Neuordnung des Plangebiets beschlossen, in dem auch dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden soll.

Im Jahre 2017 haben sich die Bürgerinnen und Bürger für einen Ersatzbau der sanierungsbedürftigen vereinseigenen Dr. Erwin-Senn-Halle an der Mehrzweckhalle ausgesprochen. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurde das Gebäude eingehend technisch untersucht. Die Studie schlägt als ökonomischste Lösung vor, die Mehrzweckhalle nur teilweise zu sanieren und durch eine 1-Feld Sport- und Kulturhalle und eine 3-Feld-Sporthalle zu ersetzen. Auch die bestehende Mehrzweckhalle selbst ist teilweise abgängig. Die Machbarkeitsstudie empfiehlt außerdem, die städtebaulichen Chancen durch die Veränderung der Hallensituation zu nutzen.



Abb.: Gestaltungsplan, Stand 11.10.2021 (Quelle: SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten)

Einhergehend mit den Studien zum Hallenumbau wurde der oben abgebildete städtebauliche Entwurf für das gesamte Plangebiet erarbeitet. Der Entwurf greift im westlichen Bereich den Neubau einer Kultur- und Sporthalle/ Mehrzweckhalle unter Beibehalt eines kleinen Teils der bestehenden Struktur als Verlängerung zum Bestandsgebäude entlang der Jahnstraße auf. Ziel der Planung soll aber auch die Verbesserung der städtebaulichen Situation verbunden mit der Entwicklung eines neuen, attraktiven Wohnquartiers sein. Im östlichen Plangebiet ist deshalb eine Wohnbaufläche mit integriertem Pflgewohnheim geplant, in dem auch Wohnflächen für Betreutes Wohnen vorgesehen sind. Im Süden wird entlang der L535 ein Fuß und Radweg verlaufen. Zudem befindet sich hier eine größere Parkfläche mit Spielflächen für alle Generationen. Die Planung ergänzt den Siedlungsbereich mit neuen Mehrfamilienhäusern auf den ehemaligen Hallen-, Parkplatz-, und Freiflächen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Flächen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Neurott-Westende“ als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt sind. Die Gemeinbedarfsflächen waren ursprünglich für die Errichtung eines Freibades geplant. Ein Teil des ehemaligen Geltungsbereichs wurde schon für den westlich des Plangebiets liegenden Einzelhandelsmarkt neu überplant. Die Neuordnung soll Hand-in-Hand mit der Entwicklung entsprechend angepasster Wohnbauflächen gehen, für die im rechtskräftigen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Grundlagen fehlen. Um die planungsrechtliche Grundlage für die geplante städtebauliche Entwicklung und den dringend benötigten Wohnraum zu schaffen und um die städtebaulichen Ordnung zu sichern ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

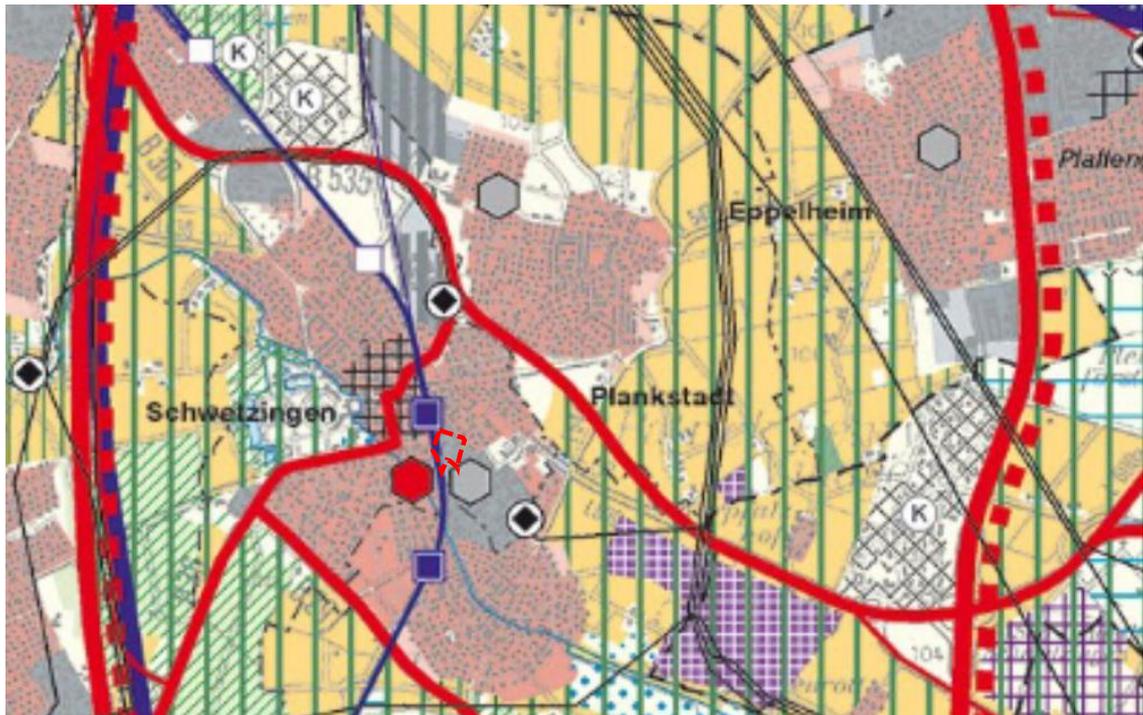
Dabei sind die außerhalb des Plangebiets eingetretenen Veränderungen, wie die zwischenzeitlich errichtete B535, der Bebauungsplan „Einzelhandelsmärkte Jahnstraße“ sowie der neue Flächennutzungsplan, planerisch aufzunehmen. Im Rahmen der Bebauungsplanung sind wichtige Themen wie beispielsweise Ökologie oder Immissionsschutzes zu bearbeiten. Besonderen Wert wird auf eine gute Verkehrsanbindung der neuen Hallen, vor allem für Radfahrer und Fußgänger gelegt.

2 Regionalplan

Die Gemeinde Plankstadt liegt laut einheitlichem Regionalplan Rhein-Neckar im hochverdichteten Kernraum (N) und an der Regionalen Entwicklungsachse (Z) Speyer – Hockenheim – Schwetzingen – Heidelberg, sowie zwischen den beiden Oberzentren Mannheim und Heidelberg. Als Kleinzentrum ist Plankstadt im Regionalplan als „Siedlungsbereich Gewerbe“ festgelegt. Verdichtungsräume sind als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und weiter zu entwickeln.

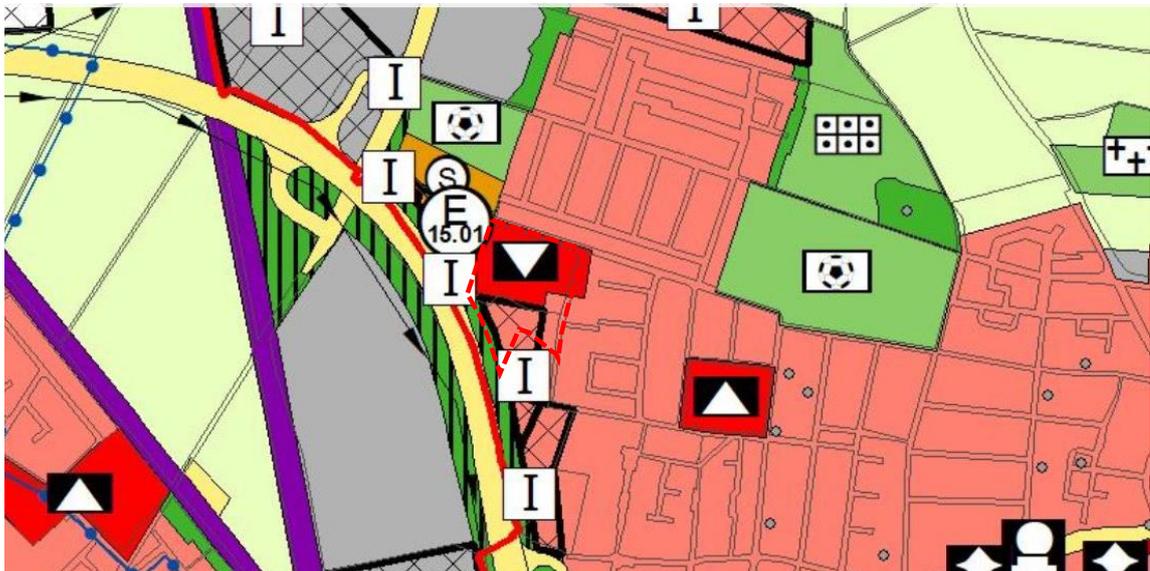
Außerdem sind laut Regionalplan angemessene Flächenreserven für Neuansiedlungen vorzuhalten und ausgeprägte Standortqualitäten zu verfolgen, um Siedlungsflächen so weiterzuentwickeln, dass „Wohnbedürfnisse der Bevölkerung möglichst gedeckt werden“.

Die Fläche, auf der der Hallenneubau und die geplante Wohnbebauung entstehen soll, sind im Bereich der bestehenden Mehrzweckhalle als Bestand dargestellt. Die Flächen zwischen der B 535 und dem bestehenden Siedlungsrand sind hier weiß dargestellt. Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (ERP) ist das betreffende Areal somit frei von Festlegungen. Belange der Raumordnung stehen der vorliegenden Planungsabsicht demnach nicht entgegen.



Regionalplan Rhein-Neckar, Stand 12.10.2021 (Quelle: <https://www.m-r-n.com/projekte/einheitlicher-regionalplan/erraumnutzungskarte-ost.pdf>)

3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)



FNP, Stand 13.10.2021 (Quelle: http://www.nachbarschaftsverband.de/fnp/fnp_aktuell.html)

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan des Nachbarnschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim zum größten Teil als Gemeinbedarfsfläche der Zweckbestimmung „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Die übrige Fläche ist als Wohnbaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan sieht im Plangebiet bauliche Nutzungen und die Entwicklung des Freiraums vor, wozu die planerischen Ideen des städtebaulichen Entwurfs passen. Der Bebauungsplan setzt für die Fläche im Westen, auf der die neuen Mehrzweckhalle entstehen soll, ein Sondergebiet fest und für den östlichen Teil ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Folglich kann der Bebauungsplan entsprechend dem derzeitigen Planungsstand als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

4 Geltendes Bauplanungsrecht / Abgrenzung und Größe des Plangebiets / Örtliche Gegebenheiten

Der Bebauungsplan Kultur- und Sportquartier Westend überplant in seinem Geltungsbereich nach Inkrafttreten den rechtskräftigen Bebauungsplan Neurott – Westende aus dem Jahr 1976, der in dem betreffenden Bereich Gemeinbedarfsflächen für die bestehende Mehrzweckhalle und das damals dort geplante Freibad ausweist. Die wird wegen der Neuordnung des Gebietes insgesamt und wegen im Zusammenhang mit der Neuordnung geplanten Wohnnutzung erforderlich.

Der Geltungsbereich beinhaltet das Flurstück 5273 sowie teilweise das Flurstück 1316/15 und erstreckt sich, wie dem zeichnerischen Teil zu entnehmen, auf **ca. 4,3 ha**. Das Plangebiet wird im Norden von der Jahnstraße, im Osten vom bestehenden Ortsrand und der Westend Straße, im Süden von der Landestraße L535 und von Wiesen im Westen von einer Versorgungsmarkfläche und weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt.

Im Westen des Plangebiets befindet sich bereits die Mehrzweckhalle die durch diesen Bebauungsplan umgebaut werden soll. Die übrige Fläche im Nordosten wird durch eine große zum Teil vollständig versiegelte Parkplatzfläche geprägt. Der Südwesten und Süden ist bisher noch unbeplant und wird von Streuobstbestand geprägt. Die Grundstücke sind im Besitz der Gemeinde Plankstadt.

Die östlich angrenzende Bestandsbebauung wird von 2½ bis 3-geschossigen Wohnhäusern mit überwiegend Satteldächern geprägt.

5 FFH-Schutzgebiet und Biotope

FFH- Schutzgebiete grenzen nicht an den Geltungsbereich an. Somit ist nicht davon auszugehen, dass sich die Planung direkt auf FFH-Schutzgebiete auswirkt. Innerhalb des Geltungsbereichs und direkt angrenzend sind keine Biotope kartiert. Auswirkungen der Planung auf Biotope sind deshalb nicht zu erwarten.

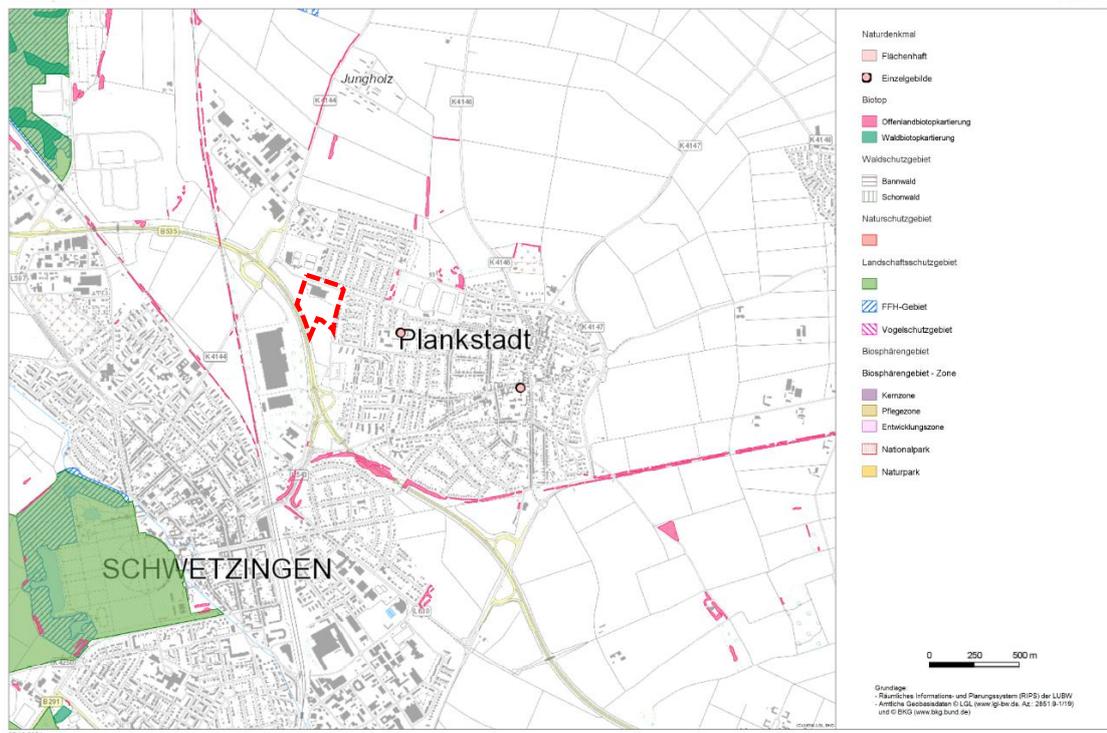


Abb.: Schutzgebiete, Stand 07.10.2021 (Quelle: <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/>)

6 Artenschutz

Zur Untersuchung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen (Institut für Faunistik, Heiligkreuzsteinach, April 2022).

Zusammengefasst kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

Das Plangebiet erfüllt nach derzeitigem Kenntnisstand eine ökologische Funktion als Lebensraum für Fledermäuse, Vögel und Reptilien. Es ist unter Vorbehalt der Einhaltung entsprechender Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen möglich, Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden.

Einer den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechenden Neuordnung des Plangebiets stehen bei Beachtung und Umsetzung der gutachterlich vorgeschlagenen Maßnahmen somit Gründe des Artenschutzes nicht entgegen.

7. Umweltbericht

Zur Klärung der Auswirkungen auf die Schutzgüter von Naturhaushalt und Landschaftsbild inkl. Eingriffs- Ausgleichsbilanz wurde ein Umweltbericht erstellt. (Institut für Faunistik, Heiligkreuzsteinach, April 2022). Auf den Umweltbericht als Anlage zur Begründung des Bebauungsplans wird verwiesen.

Ein wesentliches Planungsziel der Gemeinde Plankstadt besteht in der Sicherung und dem Ausbau der örtlichen Kultur- und Wohnfunktion. Neben einer guten Infrastruktur und dem ausreichenden Angebot an Kultur- und Sporteinrichtungen, sollen auch die für das Wohnen erforderlichen Versorgungseinrichtungen den Bedürfnissen der Gemeinde Rechnung tragen und ausgebaut werden können. Um diese Planungsziele umzusetzen und neben dem Angebot an Kultur- und Sportaktivitäten auch dem hohen Siedlungsdruck gerecht zu werden plant die Gemeinde zusätzlich zum Umbau und Erweiterung der Kultur-, Sporteinrichtung auch die Erschließung neuer Wohnbauflächen im Areal „Kultur- und Sportquartier Westend“.

Das Plangebiet erfüllt eine ökologische Funktion als (Teil-)Lebensraum für Fledermäuse, Brutvogelarten sowie insbesondere als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Mauereidechsen. Vorbehaltlich der Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zum Erhalt der ökologischen Funktionalität werden durch das Bauvorhaben „Kultur- und Sportquartier, Westend“ aufgrund seiner geringen Wirkungsintensität jedoch keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst.

Für das Schutzgut Natur (Biotop) und Boden wird nach derzeitigem Planungsstand eine vollständige Kompensation erreicht.

Durch das Vorhaben entstehen Eingriffe in folgende Schutzgüter:

- Pflanzen und Tiere: Verlust von Vegetationsstrukturen und Biotopen durch Versiegelung und Umnutzung, Habitatverluste für Fledermäuse, Vögel und Mauereidechsen.
- Boden: Verlust von wertvollen Bodenfunktionen durch Versiegelung.
- Wasser: Senkung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung.
- Klima/Luft: Reduzierung der klimaaktiven Flächen durch Versiegelung und Wärmeinseleffekt, Barrierewirkung durch Baukörper.
- Landschaftsbild / Erholung: Es sind Vorbelastungen durch bestehende Kulissen aus Gewerbe und Infrastruktur vorhanden, daher ist eine geringe Mehrbelastung zu erwarten.
- Mensch: Es ist eine deutliche Vorbelastung durch bestehendes Gewerbe und die bestehende Infrastruktur vorhanden, daher ist eine geringfügige Mehrbelastung zu erwarten.

Im Rahmen des Umweltberichtes konnte der Nachweis erbracht werden, dass es sich bei dem geplanten Bauvorhaben um einen nachhaltigen Eingriff in Natur und Landschaft handelt, der jedoch unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen in vollem Umfang kompensierbar ist.

8 Erschließung

8.1 Verkehrserschließung

Das bestehende Grundstück mit der aktuellen Mehrzweckhalle ist bereits an das bestehende öffentliche Verkehrsnetz der im nördlichen Bereich verlaufenden Jahnstraße angeschlossen.

Für das Plangebiet „Kultur- und Sportquartier, Westend“ ist ein neues Erschließungssystem geplant, das an die derzeit in die öffentlichen Straßen- und Wohnwegenetz anknüpft. Der westliche Plangebietsbereich wird über eine mittlere Haupterschließungsachse zweispurig erschlossen. Diese Straße mündet in einem südlich gelegenen Wendekreis mit mittig gelegener Parkplatzanlage für PKW und Busse. Zudem kann über die sekundäre Ausfahrt an der westlichen Gebietsgrenze aus dem Plangebiet einspurig auf die Jahnstraße ausgefahren werden. Hier befinden sich weitere Besucherstellplätze sowie der Haupteingang zur Mehrzweckhalle.

Für die Erschließung des neuen Wohngebiets im östlichen Plangebietsteil gibt es zwei Stichstraßen mit PKW-Wendehammer, die speziell zur Anlieferung von Waren für das Pflegewohnh Heim vorgesehen sind. An den Stichstraßen, die mittig und südlich des östlichen Plangebietes liegen, sind öffentliche Besucher PKW-Stellplätze vorgesehen. Das private Parken findet unterirdisch in Tiefgaragen statt, sodass sich entlang des Westendes voraussichtlich nach derzeitigen Vorplanungen noch ca. drei Tiefgarageneinfahrten befinden werden.

Neben den zwei nordwestlichen Anschlüssen an die Jahnstraße, die die Halle erschließen, knüpfen die zwei im Wohngebiet liegenden Stichstraßen an das entlang der östlichen Plangebietsgrenze verlaufende Westende an. Während das Westende die südlich angrenzenden Wohnquartiere erschließt, gelangt man über die nördlich gelegene Jahnstraße direkt an das überregional angeschlossen Verkehrsnetz der Umgehungsstraße B 535, die mittig in der Achse Mannheim Heidelberg liegt.

8.2 Feuerwehrfahrzeuge / vorbeugender Brandschutz

Löschwasserversorgung

Der notwendige Löschwasserbedarf für Löscharbeiten für die ausgewiesenen Gebiete richtet sich nach den Vorgaben des DVGW Arbeitsblatt W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und ist entsprechend den landesrechtlichen Regelungen sicherzustellen. In Teilbereichen die überwiegend der Wohnnutzung dienen, muss die erforderliche Löschwassermenge (Grundschutz) von mindesten 96 m³/h muss im Einsatzfall 2 Stunden sichergestellt sein. Die Löschwasserentnahmestellen müssen jederzeit frei zugänglich sein.

Feuerwehraufstellflächen

Für Zu- und Durchfahrten einschließlich deren Befestigung sind die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrlflächen) sowie §2 LBOAVO zu berücksichtigen.

7.3 Ver- und Entsorgung

Niederschlagsentwässerung

Gemäß WHG ist das örtlich unverschmutzt anfallenden Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern. Um zu prüfen, ob und wenn ja, mit welchen technischen Einrichtungen dies möglich ist, hat die Gemeinde Plankstadt die Erstellung eines Entwässerungskonzeptes beauftragt (Ramboll Deutschland GmbH, Hamburg, Dezember 2021). Die Erkenntnisse zeigen, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers im Gebiet möglich sein wird. Dazu tragen bei:

- Grundsätzlich versickerungsfähige Böden
- Niederschlagswasser-Retention auf den zu begrünenden Flachdächern:

- Die Niederschlagswasser – Retention auf den zu intensiv zu begrünenden Tiefgaragendächern in den Teilbereichen B,C und D.
- Die Versickerung des auf den Erschließungsflächen anfallenden Niederschlagswassers im Bereich der öffentlichen Grünfläche.

Schmutzwasserentsorgung

Die Versorgung des Plangebiets erfolgt im Anschluss an die bestehenden Netze.

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebiets erfolgt im Anschluss an die bestehenden Netze.

Technische Infrastruktur

Die Versorgung des Plangebiets erfolgt im Anschluss an die bestehenden Netze.

8 Verkehrsbelastung / Leistungsfähigkeit Verkehrswege und –knoten

Zur Bewertung der Leistungsfähigkeit des Plankstadter Straßennetzes und als Berechnungsgrundlage für den Verkehrslärm ist eine verkehrstechnische Untersuchung erarbeitet worden (Koehler & Leutwein, Karlsruhe, Dezember 2021).

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Kultur- und Sportquartier Westend“ in Plankstadt wurde unter Berücksichtigung der vorhandenen und zu erwartenden Verkehrsbelastungen eine verkehrstechnische Untersuchung aufgestellt. Die vorhandenen Verkehrsbelastungen wurden anhand von Zählungen aus dem Jahr 2019 hochgerechnet und bewertet. Für die zukünftigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes wurde eine zusätzliche Verkehrserzeugung von insgesamt 400 Kfz/24h jeweils im Ziel- und Quellverkehr ermittelt, welche an unterschiedlichen Zugangspunkten auf die Jahnstraße einfahren.

Aufgrund der moderaten Belastungen im Zuge der Jahnstraße und den relativ geringen Zuflüssen an unterschiedlichen Einmündungen ist die Leistungsfähigkeit an allen Bereichen gegeben.

9 Immissionsschutz

Zu Klärung immissionsschutzrechtlicher Belange ist eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet worden (Koehler & Leutwein, Karlsruhe, Dezember 2021).

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Kultur- und Sportquartier Westend“ in Plankstadt wurde unter Berücksichtigung von Straßenverkehrslärm, Gewerbelärm und Betriebsanlagen-/ Sportanlagenlärm eine schalltechnische Untersuchung aufgestellt. Die zu erwartenden Lärmemissionen und -immissionen wurden anhand der geltenden Richtlinien berechnet und beurteilt.

Durch Verkehrslärm ergeben sich im überwiegenden Teil des Plangebietes verträgliche Verhältnisse bei gewissen Überschreitungen von Orientierungs- bzw. Grenzwerten überwiegend in den Randbereichen, welche zu den Verkehrslärmemittenten hin orientiert sind. Da aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Abschirmungen im vorliegenden Fall nicht sinnvoll zu erstellen sind, ist erforderlich die betroffenen Fassaden mit ausreichend hohen Schalldämmmaßen zu versehen.

Durch die zusätzliche Verkehrserzeugung des Plangebietes ergibt sich im Umfeld keine abwägungsrelevanten Erhöhungen der Lärmbelastung.

Durch Gewerbelärm ergeben sich keine Überschreitungen der Vorgaben der TA-Lärm innerhalb des Plangebietes und somit kein Erfordernis für Lärmschutzmaßnahmen diesbezüglich.

Durch die Betriebsanlagen-/Sportanlagengeräusche der Nutzungen der geplanten Kultur und Sporthalle ergeben sich bei den zu erwartenden Nutzungsintensitäten aufgrund der schalltechnisch günstig gewählten Orientierung von Hallenzugängen und Parkplätzen für die bestehende und geplante Wohnbebauung überwiegend verträgliche Belastungen. Für zwei Fassaden eines möglichen Baukörpers im Südwesten des Plangebietes sollte die Nutzung der nach Süden und Westen orientierten Räume aufgrund möglicher Überschreitungen der Immissionsrichtwerte im Veranstaltungsfall möglichst auf den Tageszeitraum beschränkt sein. Für diese Fassaden erfolgt daher eine Festsetzung, der die Anordnung von offenbaren Fenster für Schlafräume ausschließt.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen im Bebauungsplan steht dem Vorhaben aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken entgegen.

10 Erfordernisse des Klimaschutzes

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan wird ausgeführt, dass der Rhein-Neckar-Raum klimatisch zu den wärmsten Gebieten Deutschlands zählt, mit einer mittleren Jahrestemperatur von über 10°C. Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge liegt etwa bei 667 mm (nach MULLER-WESTERMEIER 1996). Dementsprechend wichtig ist der zusätzliche Mikroklimaschutz.

Das Klimagutachten des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim beschreibt das Plangebiet als Freifläche mit klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion sowie als mittleres Kaltluftentstehungsgebiet, Kaltluftabfluss oder Luftleitbahn mit direktem Bezug zu Wohngebieten mit mäßiger Belastung.

Um auch zukünftig ein adäquates Angebot für die Sport und- und Freizeitnutzung im Plangebiet anbieten zu können, das sonst durch die abgängige bestehende Halle entfielen, in Kombination mit der Umnutzung von Teilen des bestehenden und ohnehin schon befestigten Parkplatzes und der Ausweisung neuer Wohnbauflächen, wird das Plangebiet städtebauliche neu geordnet.

Die Kompensation von durch Neubauten ggf. teilweise verminderter mikroklimatischer Kaltluftentstehung nimmt bei der Siedlungskonzeption, die sich in den Festsetzungen des Bebauungsplans niederschlägt, einen hohen Stellenwert ein. Teile der derzeit versiegelten Flächen können durch die Bebauung mit durchgehend zu begrünenden Flachdächern und intensiv begrünten Tiefgaragen, wie es die Planung vorsieht, einen Teil ihrer seit langem teilweise auch durch ihre steinerne und versiegelte Befestigung schon abhanden gekommene mikroklimatische Kühlfunktion wiedererlangen. Die Festsetzungen vermeiden die Entstehung oberirdisch versiegelter Flächen und sichern die Gebietsdurchgrünung. Die festgesetzte Begrünung der Freiflächen im Gebiet trägt zusätzlich durch Retentionsfähigkeit und Wasserverdunstung zur Kaltluftentstehung im Gebiet bei. Neu beanspruchte Flächen können so als begrünte und bepflanzte Flächen zumindest Teile ihrer Klimafunktionen im Gebiet beibehalten.

Der Angebotsbebauungsplan kann noch keine verbindliche Aussage zur genauen technischen Klimaerzeugung der Gebäude im Gebiet machen. Den derzeitigen Stand der Technik in einem mehrere Jahre geltenden Bebauungsplan vorzuschreiben, wird auch hinsichtlich des technischen Fortschritts und wegen des dadurch zu befürchtenden Eingriff in den Markt nicht befürwortet. Die Nutzung von Dachflächen für Photovoltaikanlagen wird ab 2022 aufgrund anderer gesetzlicher Grundlagen eingefordert. Der Bebauungsplan sieht aber über die Themen hinaus, die er nicht regeln soll oder braucht, bewusst viele Möglichkeiten und Optionen für ökologisches Bauen und die regenerative Energieerzeugung vor.

So ermöglicht die von der Gebietsgeometrie abhängige Erschließung des Gebietes eine gute Südausrichtung der Gebäude, kompakte Gebäudekubaturen für ein gutes A/V-Verhältnis und eine weiterhin gute Durchlüftung des Gebietes und der angrenzenden Gebiete, gut gegliederte

Gebäudeeinheiten für einen leichten modularen Zusammenschluss der Gebäude, z.B. auf gemeinsamen Tiefgaragen oder zur gemeinsamen Nutzung lokal generierter nachhaltiger Energieformen.

Außerdem wird ein Energiekonzept für das Quartier erarbeitet, das keiner Festsetzungen im Bebauung bedarf. So wird gerade geprüft, ob eine Wärmerückgewinnung aus dem Abwasser-Hauptsammler für das neue Gebiet möglich ist, was auch hinsichtlich der geplanten Einleitung prozessualer gewerblicher Abwässer vielversprechend ist. Für ggf. diesbezüglich erforderliche Regelungen kommen städtebauliche Verträge in Frage.

11 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

11.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil wird Im Geltungsbereich wird ein „Sonstiges Sondergebiet für Kultur-, Sport und Mehrzweckhallen“ (SO) gem. § 11 BauNVO sowie ein allgemeine Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Im Teilbereich A wird ein sonstiges Sondergebiet für Kultur-, Sport und Mehrzweckhallen gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Durch diese Festsetzung soll die planungsrechtliche Grundlage für den Um- und teilweisen Neubau der Kultur- und Sporthalle geschaffen werden. Auch wenn Sporthallen unter Umständen auch in anderen Gebietsarten der BauNVO zulässig sein können, ist es hier dem ausdrücklichen Planungsziel der Gemeinde geschuldet, im Teilbereich A nur die Zulässigkeit ihres geplanten Kultur-, Sport und Mehrzweckhallen-Komplexes zu begründen. Andere Nutzungen sind hier nicht geplant und nicht zulässig. Zudem soll hier die aktuell durch Sport- und Veranstaltungsräumen bestehende „alte“ Mehrzweckhalle mit öffentlichen Einrichtungen wie Kultur- und Veranstaltungshallen und dazugehörigen Verpflegungsräumen und Flächen zur Erweiterungen für die Zukunft gesichert werden. Deshalb wird ein entsprechendes sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Im „sonstiges Sondergebiet für Kultur-, Sport und Mehrzweckhallen“ sind daher Anlagen für sportliche Zwecke in Form von Turn- und Sporthallen, Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke in Form von Veranstaltungshallen, der Gastronomie /Schank- und Speisewirtschaften, eine Mensa mit dazugehörigen Küchenräumen sowie die für die Nutzungen notwendigen Nebenanlagen zulässig.

In den Teilbereichen B, C und D ist ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Neben den im Norden und Westen liegenden Wohngebäuden ist im Zentrum der Wohnanlage die spätere Errichtung eines Pflegeheim anvisiert. Als Erweiterung zum Pflegeheim sind in den einzelnen südlich befindlichen Punkthäusern auch Einrichtungen für betreutes Wohnen vorgesehen. Um die geplanten Nutzungen realisieren zu können sind hier neben Wohngebäuden die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden -und damit gebietsverträgliche Einzelhandelsbetriebe- sowie nicht störenden Handwerksbetrieben und ausdrücklich auch Nutzungen mit weiteren kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Einrichtungen allgemein zulässig. Aufgrund der Nähe der Baugrundstücke an die westlich liegende Kultur- und Sporthalle sind zudem in Anwendung von § 1 (5-9) BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und. Anlagen für Verwaltungen wie Büro- und Geschäftsgebäude allgemein zulässig.

Das Wohngebiet soll hauptsächlich dem Wohnen, der Unterbringung von nicht störenden Gewerbebetrieben und sozialen und kulturellen Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dienen. Gemäß § 1(5,6) BauNVO werden Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, ausgeschlossen. Die nach § 4(3) Nr. 1 und 3 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund anderer Planungsziele, der fehlenden Flächeneignung und besserer Alternativstandorte im Gemeindegebiet ausgeschlossen, zudem entsprechen sie nicht den Zielen des städtebaulichen Konzepts. Anlagen für kirchliche Zwecke würden wellenartig zu be-

stimmten Tagen und Uhrzeiten externe Fluktuation ins Gebiet bringen, wofür die gewählte, oberirdisch schwerpunktmäßig fußläufige Erschließungsform nicht geeignet ist. Zudem werden kirchliche Einrichtungen von der Gemeinde an anderen Stellen im Ort präferiert, die dafür besser geeignet sind. Da auch Schank- und Speisewirtschaften einen sich auf gewisse Tageszeiten oder Tage (z.B. Wochenende) konzentrierenden Besucherstrom im Gebiet erzeugen, und darüber hinaus mit der benachbarten Sport- und Mehrzweckhalle im benachbarten SO wesentlich besser vereinbar sind, sind im allgemeinen Wohngebiet auch Schank- und Speisewirtschaften unzulässig.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil durch die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ, die Bezugshöhe und die maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

Die GRZ entspricht mit 0,8 dem in § 17 (1) BauNVO ausgewiesenen Orientierungswert für sonstige Sondergebiete in Teilbereich A. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gemäß § 19(4) BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück ebenfalls lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen aber bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Im Bebauungsplan können jedoch davon abweichende Bestimmungen getroffen werden. Vor diesem Hintergrund darf im festgesetzten Teilbereich A mit den in §19(4) BauNVO bezeichneten Anlagen die zulässige Grundfläche bis zu einer **Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden**. Die Erhöhung der sogenannten GRZ II ist in Teilbereich A städtebaulich vertretbar und zur Sicherung des geplanten Konzepts notwendig, um sicherzustellen, dass alle notwendigen Stellplätze, Zufahrten, Zuwege, Vorplätze und Anlieferungen entsprechend der Erfordernisse der Hallennutzung zulässig sind. Diese Erhöhung wird teilweise durch die Festsetzungen und Bauvorschriften dieses Bebauungsplan zu den begrünten Flachdächern, wasserdurchlässigen Befestigungen und zur Grünordnung ausgeglichen werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet entspricht die festgesetzte GRZ in den Teilbereichen B und C mit 0,4 dem entsprechenden Orientierungswert der BauNVO. Im Teilbereichen D darf die GRZ mit 0,6 die entsprechenden Orientierungswerte aus städtebaulichen Gründen zur Sicherung des geplanten Siedlungskonzepts überschreiten. Hier soll der Angebotsbebauungsplan gemäß derzeitigen Überlegungen z.B. die Errichtung einer Anlage für soziale Zwecke ermöglichen, die im zentral gelegenen Siedlungsbereich oberirdisch das Grundstück stärker ausnutzen kann, weil sie weder den neuen Siedlungsrand – und damit das Ortsbild – noch die Anrainer im Siedlungsbestand tangiert. Diese Überschreitung wird durch die geplante Grün- und Freiflächenstruktur und das besondere Konzept für notwendige Stellplätze in Tiefgaragen teilweise ausgeglichen. Zugunsten der Qualität der oberirdischen Freiflächen und wegen des je nach Wohnungsgröße zum Teil erhöhten Stellplatzschlüssels sind im allgemeinen Wohngebiet Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche, mit denen das Grundstück lediglich unterbaut wird, Überschreitungen der GRZ bis 0,8 zulässig. Für alle anderen in § 19 4) BauNVO bezeichneten (Neben-)Anlagen gelten die in der BauNVO vorgesehenen Bestimmung. Das bedeutet, dass die Hauptnutzung inklusive der anzurechnenden Nebenanlagen die festgesetzte GRZ bis maximal 50% überschreiten darf, im Teilbereich D bis zu einer GRZ von maximal 0,8. Mit den Tiefgaragen darf die festgesetzte GRZ aber im gesamten WA (Teilbereiche B, C und D) bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Tiefgaragen können den Eingriff in den Boden durch ihr intensiv begrüntes Dach teilweise ausgleichen und tragen durch die im Straßenbild nicht mehr sichtbaren Autos zu einer höheren Qualität des Siedlungsbildes, einer geringeren Oberflächenversiegelung, einer besseren Grün- und Freiflächenstruktur und einem besseren Mikroklima (Verdunstungskälte, Feinstaubbindung) bei. Deshalb ist eine Inanspruchnahme der Grundstücksflächen durch Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,8 im WA vertretbar.

Es handelt sich bei den im zeichnerischen Teil festgesetzten Werten um Maximalwerte, deren Ausnutzung durch die festgesetzten überbaubaren Flächen begrenzt werden können. Die Festsetzungen entsprechen den vorgesehenen Grundstücksgrößen sowie der geplanten Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur.

Eine **GFZ** wird nicht festgesetzt. Das den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Plankstadt entsprechende Siedlungskonzept wird hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung eindeutig durch die festgesetzte GRZ und die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen bestimmt. Dadurch werden auch sich ggf. einstellende Überschreitungen der Orientierungswerte hinsichtlich der GFZ in § 17(1) BauNVO begründet. Die Orientierungswerte der GFZ sind somit nicht maßgeblich.

Über die Höhenfestsetzungen und die Bezugshöhe BZH wird die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption ermöglicht und die Einpassung der geplanten Bebauung in den umgebenden Gebäudebestand und die Landschaft gesichert. Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Gebäudehöhe trägt einerseits zum Schallschutz bei, andererseits sichert sie die erforderliche städtebauliche Dichte an den entscheidenden Stellen gemäß dem städtebaulichen Konzept. Bei Flachdächern ist die Gebäudehöhe das Maß zwischen der BZH und der Oberkante Flachdach-Attika.

Bei Gebäuden mit Flachdach ist das Überschreiten der tatsächlich realisierten Gebäudehöhe mit Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Erschließungskerne, Oberlichter, etc.) zulässig. Die Überschreitung wird aber auf maximal 2.00 m begrenzt.

11.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die überbaubaren Flächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen gelten für oberirdische Gebäudeteile und dürfen mit untergeordneten Bauteilen und Vorbauten § 5 (6) LBO gemäß § 23 Abs. 3 S. 2 BauNVO, sowie unterirdischen Gebäudeteilen überschritten werden. Unterirdische Bauteile wie Tiefgaragen und die dafür notwendigen Anlagen werden im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Es gilt die offene und abweichende Bauweise gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil.

In der offenen Bauweise gemäß § 22(3) BauNVO werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Gebäudelänge darf höchstens 50 m betragen.

Um das Plangebiet dem städtebaulichen Entwurf entsprechend zu strukturieren und die Fläche optimal ausnutzen zu können, sollen in der abweichenden Bauweise Baukörper errichtet werden können, die die Längenbegrenzung der offenen Bauweise überschreiten. In der abweichenden Bauweise sind deshalb Gebäude mit seitlichem Grenzabstand ohne Längenbeschränkung zulässig, um die Flexibilität in dem Teilbereichen aufrecht zu erhalten. Hier sind sowohl Einzel-, Doppel- als auch Hausgruppen, aber auch diesen Kategorien nicht entsprechende Gebäudekomplexe, wie z.B. Mehrzweckhallenkomplexe oder soziale Anlagen mit mehreren Gebäudeteilen erlaubt.

Die im zeichnerischen Teil dargestellten Grundstücksgrenzen weisen nur auf das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept hin, haben aber keinen Festsetzungscharakter. Für ein Mindestmaß an Flexibilität bei der Grundstücksaufteilung - auch nach Inkrafttreten des Bebauungsplans - werden deshalb über die derzeit geplanten Grundstücksgrenzen hinweggehende überbaubare Flächen festgesetzt. Hier könnten in der offenen Bauweise durch den Kauf mehrerer nebeneinander liegender Grundstücke nur Gebäude bis maximal 50 m Länge entstehen.

Zugunsten der Sicherung eines angemessenen Grünflächenanteils auf den Grundstücken sind Terrassenflächen, die an das Hauptgebäude angrenzen ausnahmsweise auf den gesamten Baugrundstücken nur bis 15 qm zulässig.

11.4 KFZ-Stellplätze, Garagen / Carports, Tiefgaragen und Nebenanlagen

KFZ- Stellplätze sind in Teilbereich A innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig, um ausreichend Stellplätze für Besucher der Sport- und Mehrzweckhallen auf den Baugrundstücken zu ermöglichen.

Die gemäß § 37 LBO notwendigen Stellplätze der Bewohner im übrigen Plangebiet (Teilbereiche B, C und D) sind zugunsten der Qualität der oberirdischen Freiflächenstruktur aus städtebaulichen Gründen unterirdisch in Tiefgaragen nachzuweisen. Auch beim Bau von Doppelhäusern und Hausgruppen sind Carports und oberirdische Garagen unzulässig. Abgesehen von ggf. ergänzenden oberirdischen Stellplätzen sieht das städtebauliche Konzept den Nachweis von erforderlichen Stellplätzen in gemeinsamen Tiefgaragen vor. Einzelne ergänzende Stellplätze, die für die zulässigen Nutzungen nur schwer in Tiefgaragen zu realisieren sind, wie z.B. Mitarbeiter- und Besucherstellplätze, oder über die Anforderungen des § 37 LBO hinausgehenden, aber für die zulässige Nutzung zusätzlich erforderlichen Stellplätze, können ausnahmsweise zugelassen werden.

Carports / oberirdische Garagen sind im gesamten Geltungsbereich zugunsten der angestrebten Grün- und Freiflächenstruktur unzulässig. Anforderungen aus dem novellierten Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg werden durch die Regelung nicht berührt, so dass die dementsprechend erforderlichen baulichen Anlagen (z.B. Überdachungen für Photovoltaik-Anlagen, etc.) auch dann nicht eingeschränkt werden, wenn sie in ihrer Ausführung sonst üblichen Carports / Carport-Sammelanlagen ähneln.

Tiefgaragen i.S.d. § 1(3) GaVO sind Garagen, deren Fußboden im Mittel mehr als 1,50 m unter der Geländeoberfläche liegt. Um zu verhindern, dass die Tiefgaragen auf eine Weise oberirdisch in Erscheinung treten, die das Siedlungsbild stören könnte, sind nur Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche (i.S.d. § 19(4) BauNVO) innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) BauNVO - ausgenommen Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten - sind zur Vermeidung verkehrsgefährdender Sichtbehinderungen und aus städtebaulich-gestalterischen Gründen zur Qualitätssicherung des öffentlichen Raumes innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, wenn ein Mindestabstand von 1,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten wird.

Nebenanlagen i.S.d. § 14(2) BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

11.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung

Die Errichtung von Hochbauten, einschließlich Anlagen wie Aufschüttungen oder Abgrabungen längs der Bundesstraße 535 in einer Entfernung von 20 Metern gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, ist unzulässig, um das geltende Anbauverbot an die klassifizierte Straße zu sichern und ein städtebauliches Heranrücken von Baulichen Anlagen zu unterbinden.

11.6 Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen

Die festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen (Elektro) und Entsorgungsanlagen (Mulden zur Niederschlagswasserversickerung sind einschließlich ihrer Zuwege zu Gunsten des Versorgungsträgers zu belasten und sichern die Gebietsver- und -entsorgung.

11.7 Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage dient der Errichtung einer Parkanlage, daher ist diese gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und zu unterhalten. In diesem Bereich sollen gebietsnahe Spielmöglichkeiten für alle Generationen angeboten werden. In den

öffentlichen Grünflächen sind Fußwege zulässig, damit die notwendigen Verbindungen hergestellt werden können. Diese Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen bzw. als Erdwege anzulegen, um so die Versickerungsfähigkeit zu gewährleisten.

Um die ökologischen Faktoren im Plangebiet einzuhalten und das neu entstehende Baugebiet mit ausreichend ausgestalteten Grünflächen umzusetzen, sind auf den öffentlichen Grünflächen, entlang der Straßen und auf Plätzen die nach Art, Anzahl und Umfang bestimmten Bäume zu pflanzen. Dabei sind Nebenanlagen nur dann zulässig, wenn sie aus technischen Gründen erforderlich sind, der Nutzung der Parkanlage oder für die Entwässerung des Gebiets dienen.

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

Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle (E1, E2, E 3 und E4):

Von der Gemeinde Plankstadt wurden weitere Möglichkeiten für die Umsetzung von bodenbezogenen Maßnahmen geprüft. Die Gemeinde Plankstadt verfügt über keine zur Aufwertung des Bodens geeigneten Flächen. Auch der Erwerb von Flächen innerhalb der Flächenkulisse für Oberbodenauftrag (Quelle: Landesanstalt für Umwelt Messungen und Naturschutz) ließ sich nicht realisieren. Tritt ein solcher Fall ein, können auch schutzgutübergreifend Ökopunkte angerechnet werden.

Aus § 15 Abs. 1 und 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ergibt sich die Verpflichtung, vermeidbare Eingriffe in Natur- und Landschaft zu unterlassen, unvermeidbare Eingriffe auszugleichen oder durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gem. § 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Ist dies nicht möglich, können Beeinträchtigungen schutzgutübergreifend kompensiert werden.

Der Ausgleich erfolgt im Plangebiet direkt oder auf Flächen an anderer Stelle im Plangebiet.

- E1, 18 Baumpflanzungen am Friedhof (bereits erfolgt)
- E2, Entwicklung Streuobstbestand auf Fettwiese Flst. 6039*: 2.142,4 m²
- E3, Entwicklung Streuobstbestand (45.40b) auf Fettwiese (33.41) Flst. 6036: 9.834 m²
- E4 Entwicklung Ersatzhabitat Eidechsen Flst. 6035* mit Ruderalvegetation (35.64): 4.000 m²
- Verbesserung des Grundwassers durch Wegfall der Pestizid- und Düngemiteleinträge.
- Die Flächen sind mit einer kräuterreichen Saatgutmischung aus südwestdeutscher Herkunft (Ursprungsgebiet UG 9) anzusäen und im 10 x 10 m Raster mit hochstämmigen Streuobst- oder Wildobstbäumen, Stammumfang mind. 12-14 cm, zu bepflanzen.
- Das Grünland und die Obstbäume sind dauerhaft extensiv zu bewirtschaften bzw. zu pflegen, d. h. 2-mal jährlich nach dem 15. Juni zu mähen oder extensiv zu beweiden. Das Mähgut ist abzuräumen. Die Obsthochstämme sind regelmäßig zu pflegen. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen.

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, ist die Nutzung der Flächen, insbesondere der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ noch nicht endgültig geklärt, sodass die hier zum Ausgleich herangezogene Flächen durch Nutzungsänderungen reduziert werden könnten. Die Gemeinde wird zum Einhalten der bilanzierten Ökopunkte in dem Fall die in diesem Zuge wegfallende Fläche auf Gemeindeeigenen externen Flächen an anderer Stelle kompensieren oder ggf. gemeindeeigene Ökopunkte zum Ausgleich erbringen.

Aus umwelttechnischen Gründen und zum Schutz des Grundwassers und der Böden sind Beläge, sofern keine Gefährdung des Eintrags von schädlichen Stoffe besteht und es technisch

und/oder rechtlich nichts anders geboten ist, Privatwege und Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Belegen anzulegen. Ferner kann, neben der Reduzierung des Versiegelungsgrades, auch das Niederschlagswasser direkt versickern.

11.9 Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24)

Auswirkungen Verkehrslärm auf die geplanten Nutzungen im Bebauungsplangebiet

Grundsätzlich ergeben sich im Plangebiet überwiegend relativ verträgliche Wohnverhältnisse. Aufgrund der Überschreitungen von Orientierungs- und Immissionsgrenzwerten in den Randbereichen durch Verkehrslärm sind jedoch Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Da aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von abschirmenden Bauwerken aufgrund der städtebaulichen Situation mit Unterbrechungen durch Erschließungsstraßen und der topographischen Situation nur wenig wirkungsvoll und sinnvoll einsetzbar sind, wird empfohlen, passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von entsprechend gedämmten Außenbauteilen zum Schutz vor Verkehrslärm im Bebauungsplan für die betroffenen Fassaden festzusetzen.

Auswirkungen der zusätzlichen Nutzungen auf das Umfeld

Durch die zusätzliche Verkehrserzeugung ergeben sich im Umfeld keine maßgeblichen Steigerungen bei gleichzeitiger Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV oder das Ansteigen auch nur in geringem Umfang von bereits sehr hoch belasteten Gebäudefassaden. Eine erhöhte Abwägungsrelevanz ergibt sich daher durch die zusätzliche Verkehrserzeugung des Plangebietes im Umfeld nicht.

Auswirkungen Gewerbelärm ausgehend von Anlagengeräuschen nach TA-Lärm

Die Ergebnisse zeigen, dass im Plangebiet keine maßgeblichen Beeinträchtigungen oder unzumutbaren Belastungen durch Gewerbelärm vorliegen werden. Lärmschutzmaßnahmen diesbezüglich sind nicht erforderlich.

Auswirkungen Betriebsanlagen-/Sportanlagenlärm

Bei den Ansätzen für einen regelmäßiger eintreten Veranstaltungsfall (mehr als selten bzw. mehr als zehn Mal pro Jahr) entstehen aufgrund der schalltechnisch günstig gewählten Orientierung von Hallenzugängen und Parkplätze für die bestehende und geplante Wohnbebauung überwiegend verträgliche Belastungen. Für zwei Fassaden eines Baukörpers im Südwesten des Plangebietes ist im Nachtzeitraum mit einer erhöhten Belastung zu rechnen aufgrund von Kommunikations- und Parkplatzlärmgeräuschen von abfahrenden Besuchern. Hier sollte daher die Nutzung der nach Süden und Westen orientierten Räume möglichst auf den Tageszeitraum beschränkt sein. Für diese Fassaden wird durch Festsetzung die Anordnung von Fenstern von Schlafräumen ausgeschlossen.

Die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sichern die Umsetzung der notwendigen Schutzkonzeption.

11.10 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a) und b) BauGB)

Die grünordnerischen Festsetzungen sichern eine standortgerechte Gebietseingrünung in angemessenem Umfang. Sie dienen außerdem einer angemessenen Freiflächengestaltung auf den Privatgrundstücken und dem umweltrechtlichen Ausgleich und der kleinklimatischen Verbesserungen innerhalb des Plangebietes. Die grünordnerischen Festsetzungen gleichen die durch die Planung verursachten Eingriffe in die Schutzgüter mit aus. Insbesondere im Hinblick auf den Klimawandel sollten klimatisch angepasste Pflanzen bevorzugt werden.

11.11 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Damit die technischen Voraussetzungen für das geplante Erschließungskonzept erfüllt werden können, ist auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken bis

zu einer Grundstückstiefe von 1,00 m zulässig: Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, sowie die Anlage der zur Herstellung öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen.

12 Örtliche Bauvorschriften

12.1 Dächer

Die im jeweiligen Teilbereich zulässigen Dachformen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt und sichern die Umsetzung der im städtebaulichen Konzept erarbeiteten baugestalterischen Absichten.

Zugunsten des Ortsbildes, der Niederschlagswasserretention und des Mikroklimas sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer einschließlich der Garagendächer bis zu 5° Dachneigung intensiv zu begrünen. Für eine echte und dauerhafte Begrünung ist mit einer standortgerechten Gräser-/ Kräutermischung anzusäen. Dachflächen von Tiefgaragen sind, abgesehen von befestigten Wegen Freisitzen, notwendigen Kiesstreifen oder technisch notwendiger Aufbauten zugunsten zusammenhängender Freiflächen intensiv zu begrünen.

Sonnenkollektoren und Photovoltaik Elemente sind aus Gründen der Nachhaltigkeit ausdrücklich zugelassen.

12.2 Dachaufbauten

Eine Beschränkung hinsichtlich der Proportionen und Anordnung der Dachaufbauten erfolgt, um ein ruhiges und ansprechendes Siedlungsbild zu erhalten, in dem die Dachaufbauten nicht übermäßig störend in Erscheinung treten. Um dieses Ziel zu erreichen, wird ein Mindestabstand der Dachaufbauten zur Außenfassade vorgeschrieben. Sonnenkollektoren und Photovoltaik Elemente sind ausdrücklich zulässig, sofern wie mit anderen Dachaufbauten auch zu Außenfassaden mindestens im selben Maß Abstand zu halten, wie sie die Höhe des oberen Fassadenabschlusses (Flachdachattika) überschreiten (s. Abb. 1: Dachaufbauten auf Flachdächern).

12.3 Fassadengestaltung

Aus baugestalterischen Absichten für ein ansprechendes Siedlungsbild sollen grelle und intensive Farben anhand eines objektiv bewertbaren Maßstabs ausgeschlossen werden. Deshalb sind Fassadenfarben mit einer Buntheit > 40 nach dem RAL Design System unzulässig.

12.4 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden folgend und um die Flächenversiegelung durch öffentliche Erschließungsanlagen gering zu halten wird abwägend mit der erhöhten Anforderung an die privaten Bauherren die maximale Ausschöpfung dessen, was die Gemeinde als Stellplatznachweis fordern kann, bewusst als örtliche Bauvorschrift für Wohnungen über 80 qm Wohnfläche erlassen. Große Wohnungen werden in der Regel von Familien mit Kindern bewohnt, die oft mehr als ein Auto pro Haushalt haben. Da der Nachweis der Stellplätze in intensiv begrünten Tiefgaragen erfolgen soll, ist dies dem Siedlungsbild sowie der Freiflächen- und Grünstruktur hier nicht abträglich. Im umgekehrten Vergleich von weniger Stellplätzen auf den Privatgrundstücken und mehr auf öffentlichen Flächen ist die getroffene Bauvorschrift dem Siedlungsbild bei gleichzeitiger Einsparung versiegelter Oberflächen zuträglich. Den erhöhten Anforderung an die Bauherren stehen die andernfalls von der Allgemeinheit zu tragenden Lasten für die hohe private PKW-Dichte gegenüber, für die auf öffentlichen Flächen Abstellmöglichkeiten geschaffen werden müssten. Diese Lasten sollen, auch wenn das bei einem Neubaugebiet möglich wäre, nicht der Allgemeinheit aufgebürdet werden, was insbesondere in Zeiten der gebotenen Klima- und Verkehrswende, in der die Reduktion des Individualverkehrs angestrebt werden soll, nicht den Planungszielen der Gemeinde Plankstadt entspreche. Außerdem verminderte eine Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Raum aufgrund der Anzahl parkender Kfz die Verkehrssicherheit für querende Passanten - insbeson-

dere Kinder - und führte zu negativen Auswirkungen auf das städtebaulich - gestalterische Erscheinungsbild der Straßenräume. Deshalb ist es nach Auffassung der Gemeinde dringend ratsam und gerechtfertigt, bei Baugebieten wie im vorliegenden Fall, wo dies vom Grundstückszuschnitt her möglich ist, den zu erbringenden Stellplatznachweis auf 2 Stellplätze je Wohneinheit mit einer Wohnfläche über 80 qm festzusetzen. Für Wohnungen von über 45 qm bis 80 qm Wohnfläche werden die nachzuweisenden Stellplätze mit 1,5 Stpl. / WE moderater angehoben, was der etwas geringeren Anzahl an zu erwartenden PKW je Wohneinheit entspricht. Rechnerische Ergebnisse mit einer 5 als Nachkommastelle sind auf das Gebäude bezogen aufzurunden. Für kleine Wohneinheiten bis 45 qm wird der landesbauordnungsrechtliche Stellplatzschlüssel nicht erhöht. Gefangene Stellplätze, die nur durch Überfahrt eines anderen Stellplatzes zu erreichen sind, können angerechnet werden, sofern beide Stellplätze zur gleichen Wohneinheit gehören.

12.5 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Als Beitrag zur Durchgrünung des Plangebietes und Schaffung einer attraktiven Freifläche im Geltungsbereich sind die nicht überbauten Flächen, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege 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.

12.6 Werbeanlagen und Fassadenfarben

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 Grundstücks-Einfriedung an der Stätte der Leistung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0.50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1.00 qm pro Gebäude nicht überschreiten. Aus baugestalterischen Absichten für das Gebiet sind Lichtwerbung, bewegte Beleuchtung, Sky-Beamer, o.ä ist unzulässig.

12.7 Böschungen und Stützmauern zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken

Entsprechend der baugestalterischen Absichten für das Plangebiet beträgt die maximal zulässige Böschungsneigung entlang der Grundstücksgrenzen 45°. 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 1.00 m nicht überschreiten. Größere Höhen sind durch einen horizontalen Versatz von mindestens 1.00 m zu terrassieren. Die Vorschriften zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken gelten nicht bei der Sicherung des Geländes zur Herstellung der öffentlichen Erschließung.

12.8 Einfriedungen

Zugunsten des Siedlungsbildes dürfen Einfriedungen eine Höhe von 1.20 m über Oberkante des tiefergelegenen angrenzenden Geländes nicht überschreiten. Tote Einfriedungen sind nur als Durchblick gewährende Draht- oder Stabgitterzäune mit Hinterpflanzungen (siehe Pflanzliste III) zulässig.

12.9 Niederspannungsfreileitungen

Nach Auffassung der Gemeinde kann die oberirdische Führung von Niederspannungsfreileitungen zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des städtebaulich-gestalterischen Erscheinungsbildes führen, weshalb es die Gemeinde für geboten hält, oberirdische Verkabelung auszuschließen.

12.10 Niederschlagswasser

Um die Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden und den Wasserhaushalt zu schonen ist das Niederschlagswasser entweder im Plangebiet durch geeignete technische Anlagen zurückzuhalten und zu versickern. Die örtlichen Bauvorschriften zu den Anlagen zum Umgang mit Niederschlagswasser sind erforderlich, um das Entwässerungskonzept zu sichern.

Teil F - Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a (1) BauGB

Gemäß § 10a (1) BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 Planerfordernis

Ein wesentliches Planungsziel der Gemeinde Plankstadt besteht in der Sicherung und dem Ausbau der örtlichen Kultur- und Wohnfunktion. Neben einer guten Infrastruktur und dem ausreichenden Angebot an Kultur- und Sporteinrichtungen, sollen auch die für das Wohnen erforderlichen Versorgungseinrichtungen den Bedürfnissen der Gemeinde Rechnung tragen und ausgebaut werden können. Um diese Planungsziele umzusetzen und neben dem Angebot an Kultur- und Sportaktivitäten auch dem hohen Siedlungsdruck gerecht zu werden plant die Gemeinde zusätzlich zum Umbau und Erweiterung der Kultur-, Sporteinrichtung auch die Erschließung neuer Wohnbauflächen im Areal „Kultur- und Sportquartier, Westend“.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Flächen im Außenbereich die überplant werden. Im Außenbereich sind gemäß § 35 BauGB vorrangig land- und forstwirtschaftliche Nutzungen zulässig. Daher fehlt die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung des erarbeiteten städtebaulichen Konzepts. Um die planungsrechtliche Grundlage für die geplante städtebauliche Entwicklung und den dringend benötigten Wohnraum zu schaffen und um die städtebaulichen Ordnung zu sichern ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

...nach Satzungsbeschluss zu ergänzen...

3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan

...nach Satzungsbeschluss zu ergänzen...

3.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

...nach Satzungsbeschluss zu ergänzen...

3.2 Behördenbeteiligung

...nach Satzungsbeschluss zu ergänzen...

4 Begründung der Planwahl nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

...nach Satzungsbeschluss zu ergänzen...