

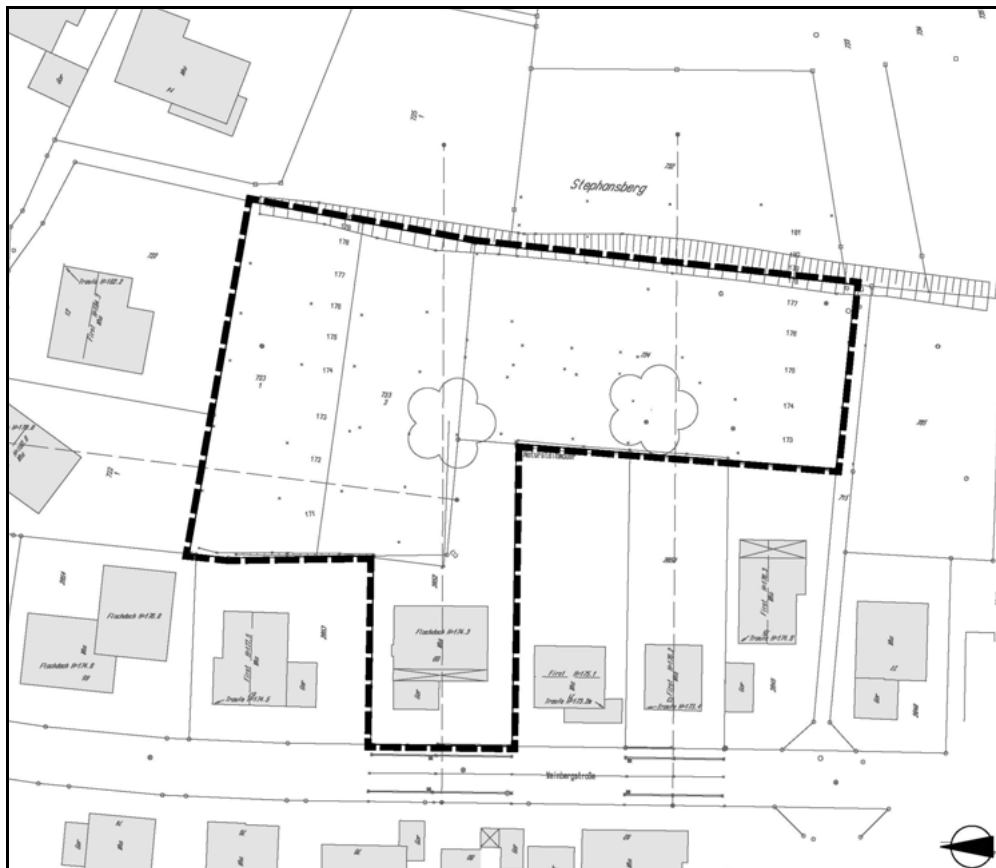
Stadt Weinheim

Bebauungsplan 2/04-08

„Stephansberg“

– Fassung zum Satzungsbeschluss –

Begründung



Karlsruhe
September 2009

MODUS CONSULT 
Dr.-Ing. Frank Gericke - Karlsruhe

Stadt Weinheim

Bebauungsplan 2/04-08

“Stephansberg”

– Fassung zum Satzungsbeschluss –

Begründung

Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleitung)

Dipl.-Ing. Elke Gericke (Rgkm.)

Dipl.-Ing. Daniela Walter (Rgkm.)

Dipl.-Ing. Erasmia Vlatsa

Auftragnehmer

MODUS CONSULT Karlsruhe

Dr.-Ing. Frank Gericke

Freier Architekt und Stadtplaner

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 94006-0

September 2009

Inhalt

Teil B	Begründung
B - 1	Begründung planungsrechtliche Festsetzungen
B - 2	Begründung örtliche Bauvorschriften
B - 3	Umweltbericht

Anlagen

B - 4	Kenndaten der Planung
B - 5	Übersichtsplan Geltungsbereich
B - 6	Gestaltungsplan / Geländeschnitte
B - 7	Grünordnerischer Entwicklungsplan

Teil B - Begründung

1. Anlass der Planung	6
2. Räumlicher Geltungsbereich	6
3. Einordnung in übergeordnete Planungen	7
3.1 Landesentwicklungsplanung	7
3.2 Regionalplanung	7
3.3 Flächennutzungsplanung	7
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	7
4. Bestandsanalyse	8
4.1 Gelände	8
4.2 Erschließungssituation	8
4.3. Vorhandene und angrenzende Nutzungen	8
4.3.1 Vorhandene Nutzungen und Gebäude	8
4.3.2 Angrenzende Nutzungen und Gebäude	8
5. Ziele der Planung	9
5.1 Grundzüge der Planung	9
5.2 Nutzungskonzept	9
5.3 Erschließung	10
5.3.1 Fliessender Verkehr	10
5.3.2 Ruhender Verkehr	10
5.3.3 Rad- und Fußweg	10
5.3.4 Ver- und Entsorgung	10
5.3.5 Altlasten / Bodenschutz	11
5.4 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	12

B - 2: Begründung örtliche Bauvorschriften	17
6. Begründung örtliche Bauvorschriften	17
6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	17
6.2 Werbeanlagen	17
6.3 Freiflächen und Einfriedigungen	17
6.4 Freileitungen	18
6.5 Stellplatzverpflichtung	18
6.6 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser ..	18
B - 3: Umweltbericht	21
7. Bestandsanalyse und Umweltbericht	21

1. Anlass der Planung

Für die Grundstücke Flst. Nrn. 723/1, 723/2, 724 sowie 2852 auf Lützelsachsener Gemarkung, die sich in zweiter Reihe östlich der Bebauung an der Weinbergstraße nördlich des Stephansbergweges befinden, soll mit dem Ziel einer kleinräumigen Nachverdichtung Baurecht geschaffen werden. Zu diesem Zweck hat der Ausschuss für Technik und Umwelt am 14.01.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2/04-08 für den Bereich "Stephansberg" beschlossen.

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan stellt das Gebiet als Wohnbaufläche dar. Es gehört damit zu den Flächen, die der Deckung des im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans im Jahr 2004 prognostizierten künftigen Wohnbauflächenbedarfs bis zum Jahr 2020 vorrangig dienen sollen.

Konkret soll an dieser Stelle mit einer vergleichsweise aufgelockerten, großzügigen und villenartigen Ein- bzw. Zweifamilienhausbebauung in einem in jüngerer Vergangenheit bei Neubaugebietsausweisungen im Stadtgebiet eher unterrepräsentierten Segment des Wohnungsbaus der bestehenden Nachfrage ein entsprechendes Angebot gegenübergestellt werden. Der intendierte Charakter des Gebietes wird zum einen der hohen Lagegunst und zum anderen der Charakteristik der umgebenden Bestandsbebauung gerecht. Durch die kleinräumige Ausdehnung des Gebietes, die enge Verzahnung mit der Bestandsbebauung und den damit einhergehenden äußerst geringen Erschließungsaufwand wird dabei dem Gebot zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 723/1, 723/2, 724 sowie 2852 auf Lützelsachsener Gemarkung und hat eine Fläche von ca. 3.690 m².

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Bebauungsplan bzw. aus der Anlage B - 5.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplanung

Die Stadt Weinheim befindet sich im baden-württembergischen Teil des grenzüberschreitenden Verdichtungsraums der Metropolregion Rhein-Neckar. Im Landesentwicklungsplan 2002 (rechtsverbindlich seit 21.08.2002) ist die Stadt Weinheim entlang der Landesentwicklungsachse Heidelberg - Weinheim (- Darmstadt) als Mittelzentrum ausgewiesen.

3.2 Regionalplanung

Gemäß Regionalplan Unterer Neckar aus dem Jahr 1994 befindet sich die Stadt Weinheim entlang der regionalen Entwicklungsachse Mannheim - (Viernheim-) Weinheim (-Fürth).

Der Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich in einer Siedlungsfläche für das Wohnen. Östlich wird der Geltungsbereich durch einen schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege (Pls. 3.3.1.1) bzw. durch einen regionalen Grünzug (Pls. 3.2.1) begrenzt.

3.3 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim, rechtsgültig seit 30.12.2004, ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Die Fläche des Plangebietes ist nicht durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan erfasst. Der Bebauungsplan mit der Nr. 216 für diesen Bereich wurde im Jahr 1997 als Satzung beschlossen, jedoch nicht zur Rechtskraft gebracht. Die Fläche liegt am Rand der Ortslage und greift geringfügig in den Außenbereich ein. Eine baurechtliche Genehmigung über die Bestimmungen des § 34 BauGB scheidet daher aus. Zur Schaffung von Baurecht ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Flächen in der Umgebung des Planbereichs sind derzeit überwiegend auf Grundlage von § 34 BauGB zu beurteilen. Für den Bereich Weinbergstraße/Klingenweg/Weinheimer Straße existiert der einfache Bebauungsplan

205.1 aus dem Jahr 1956, der allerdings nur Festsetzungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen und Baufluchten enthält.

4. Bestandsanalyse

4.1 Gelände

Das Plangebiet befindet sich in Hanglage. Das Gelände fällt von Osten nach Westen von ca. 179 m ü. NN auf ca. 170 m ü. NN ab.

4.2 Erschließungssituation

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Weinbergstraße. Über die Weinheimer Straße/Lützelsachsener Straße besteht Anschluss an das innerörtliche Verkehrsnetz sowie darüber hinaus an die B 3 in Nord-Süd Richtung und die K 4134 in West-Ost Richtung, über die dann auch die weitere überörtliche Anbindung an die Bundesautobahnen A 5 und A 6 erfolgt.

4.3. Vorhandene und angrenzende Nutzungen

4.3.1 Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Das Untersuchungsgebiet liegt am Rande der bestehenden Wohnbebauung. Auf dem Flurstück 2852 befindet sich ein Wohnhaus mit Flachdach. Die zugehörige Gartenfläche wird überwiegend von Ziergehölzen und Rasen eingenommen.

Die angrenzenden Flurstücke 723/1 und 723/2 und 724 werden ebenfalls als Garten genutzt. Der untere Hangbereich wird als Nutzgarten bewirtschaftet. Die höher liegenden Teile bestehen aus einer artenarmen Wiese.

4.3.2 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

Das Plangebiet ist im Westen, Norden und Süden umgeben von Wohnbebauung, welche charakterisiert ist durch Einzelhäuser mit hohem Freiflächenanteil. Auf dem Grundstück Flst. Nr. 725/1 befindet sich ein Gartenhaus mit privater Sternwarte.

5. Ziele der Planung

5.1 Grundzüge der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung und Sicherung von Wohnbauflächen östlich der Weinbergstraße geschaffen werden. Planerisches Ziel ist es, durch eine geordnete städtebauliche Entwicklung den Siedlungsrand östlich der Weinbergstraße im Bereich Stephansberg neu zu definieren.

Geplant ist eine der hohen Lagegunst gerecht werdende aufgelockerte, großzügige Ein- bzw. Zweifamilienhausbebauung mit Villencharakter, die sich in die grundsätzliche Charakteristik der umgebenden Bestandsbebauung einfügt. Um diesen intendierten Charakter der neuen Bebauung auch langfristig sicherzustellen, setzt der Bebauungsplan eine maximale Anzahl von 2 Wohneinheiten je Gebäude fest in Verbindung mit einer GRZ von 0,3 für eine aufgelockerte Bebauung mit hohem Freiflächenanteil. Die Sicherung des o.g. Charakters wird zusätzlich über eine klare Vorgabe zu den Grundstücksgrößen mit einer Mindestgrundstücksgröße (Gewährleistung großzügiger Zuschnitte) und einer maximalen Grundstücksgröße von 1.300 m² (Begrenzung der Grundflächen auf ein verträgliches Maß) erreicht.

Aufgrund der Topographie des Plangebiets und der Lage am Siedlungsrand besteht das Erfordernis, die maximale Höhenentwicklung der Bebauung exakt und abschließend festzulegen. So wird durch die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen mit NN-Bezug sichergestellt, dass eine an den angrenzenden Bestand angepasste gestaffelte Höhenentwicklung der Baukörper innerhalb des Gebietes erfolgt.

Durch die zusätzliche Festsetzung einer niedrigeren talseitigen Wandhöhe und ein um ein Viertel der Gebäudetiefe zurückversetztes Staffelgeschoss wird zudem sichergestellt, dass das jeweils oberste Geschoss und damit auch die Gebäude insgesamt talseitig deutlich weniger massiv in Erscheinung treten als dies bei uneingeschränkter Ausnutzung der vollen Gebäudehöhe an der Westfassade der Fall wäre.

5.2 Nutzungskonzept

Die vorhandene straßenbegleitende Wohnbebauung entlang der Weinbergstraße ist aufgelockert. Die Planung sieht in Anlehnung daran eine Einzelhausbebauung mit Villencharakter und dementsprechend großzügigen Grundstückszu-

schnitten vor. Die neue Bebauung fügt sich als Wohnnutzung sinnvoll in den Bestand ein. Für die Grundstücke in zweiter Reihe wird ein privater Erschließungsweg vorgesehen.

5.3 Erschließung

5.3.1 Fliessender Verkehr

Die Grundstücke im Plangebiet werden von der Weinbergstraße aus über das Grundstück Flst. Nr. 2852 erschlossen. Dabei ist geplant, das auf dem Grundstück vorhandene Wohngebäude Weinbergstraße 69 rückzubauen. Die Erschließungsfläche wird als private Verkehrsfläche festgesetzt und soll niveaugleich als Mischverkehrsfläche hergestellt werden. Der Geländeversatz zum südlich angrenzenden Grundstück kann mit Mauerscheiben bzw. mit Abböschungen ausgeglichen werden.

5.3.2 Ruhender Verkehr

Die notwendigen privaten Stellplätze werden auf den jeweiligen Baugrundstücken nachgewiesen.

5.3.3 Rad- und Fußweg

Über das bestehende Straßen- bzw. Wegenetz ist die Erschließung für Radfahrer und Fußgänger gesichert.

5.3.4 Ver- und Entsorgung

Die Anschlussmöglichkeit des Baugebietes an das örtliche Netz der Frischwasser-, Abwasser-, Gas-, Strom-, Telefon- und Breitbandkabelversorgung ist in der Weinbergstraße vorhanden.

Die in der privaten Verkehrsfläche zugelassenen Flächen für die Abfallentsorgung sind für das Abstellen der Müllbehälter an den Abfuhrtagen bestimmt. Die Benutzung der Flächen ist ausschließlich den Anwohnern der Stickerschließung vorbehalten.

5.3.5 Altlasten / Bodenschutz

Das Hydrogeologische Büro Dr. Berg und Dr. Girmond, Hirschberg, wurde auf Anregung der Unteren Bodenschutzbehörde beauftragt, im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2/04-08 "Stephansberg" Oberbodenuntersuchungen durchzuführen mit dem Ziel, eine frühere potentielle Aufbringung von Gerbereischlämmen zu erkunden. Als Analytikumfang wurden die Schwermetalle nach Klärschlammverordnung ausgewählt.

Für die untersuchten Schwermetalle einschließlich Chrom wurden für den Wirkungspfad Boden-Mensch, Nutzung Wohngebiete, keine Prüfwertüberschreitungen gemäß BBodSchV¹ im Oberboden festgestellt. Untersucht wurden die Tiefenbereiche 0-10 cm und 10-35 cm. Die Untere Bodenschutzbehörde sieht nach derzeitigem Kenntnisstand keine Notwendigkeit für einen weiteren Erkundungsbedarf.

Im Bereich des Bebauungsplans befinden sich laut Bodenschutz-, Altlastenkataster (BAK) keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen. Diese Angabe beruht auf der Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis (HistE-Nacherhebung, Stand 2004) und dem aktuellen Stand des Altlastenkatasters.

Somit ist die geplante Nutzung der Grundstücke als Wohngebiet realisierbar.

Eine Ausnahme bildet der im Oberboden der Teilfläche TF 1 (=südlicher Teil des WR1) erhöhte Kupfer-Gehalt von 160 mg/kg (Tiefenbereich 0-10 cm).

Die Kupfer-Gehalte könnten mit einer zurückliegenden möglichen weinbaulichen Nutzung in Zusammenhang stehen.

Nach Aussage der Unteren Bodenschutzbehörde haben allgemeine Bodenuntersuchungen belegt, dass insbesondere kupferhaltige Pilzbekämpfungsmittel vor allem in weinbaulich genutzten Böden zu erheblichen Belastungen geführt haben.

Dieser Kupfer-Gehalt ist für den Wirkungspfad Boden-Mensch aufgrund nicht vorhandener Prüfwerte gemäß BBodSchV nicht relevant, bedeutet aber, dass dieser Boden bei Aushub nicht mehr uneingeschränkt weiterverwendet werden darf.

Innerhalb der Teilfläche TF 1, im südöstlichen Bereich des Plangebietes, ist anfallendes überschüssiges Oberbodenmaterial, das nicht am Herkunftsort verbleiben kann, unter abfallrechtlichen Gesichtspunkten zu bewerten und nach Durchführung von Deklarationsanalysen einer geordneten Entsorgung (Ver-

wertung/Beseitigung) zuzuführen. Dies ist durch einen in der Altlasten- und Schadensfallbearbeitung versierten Gutachter zu begleiten.

Hinsichtlich der Entsorgung des verunreinigten Oberbodens ist die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV anzuwenden. Die Entsorgung ist mit der unteren Abfallrechtsbehörde des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis im Vorfeld abzustimmen. Die Entsorgungswege sind durch Vorlage von Entsorgungsnachweisen zu belegen.

5.4 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Mit dem Baugebiet sollen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerörtliche Nachverdichtungspotenziale genutzt werden. Es wird ein Reines Wohngebiet ausgewiesen, da in diesem Bereich die Wohnnutzung Vorrang haben soll bzw. die bereits bestehende Wohnnutzung gesichert und verträglich ergänzt werden soll.

Im **WR 1-3** wird der Bebauungscharakter der Weinbergstraße aufgegriffen, indem eine offene Bebauung mit Einzelhäusern und begrenzten Baufenstergrößen festgesetzt sind. Dies ermöglicht bedarfsgerechte und flexibel nutzbare Möglichkeiten des Bauens und entspricht der bestehenden städtebaulichen Siedlungsstruktur.

Um eine der hohen Lagegunst gerecht werdende aufgelockerte Einzelhausbebauung mit Villencharakter und entsprechend großzügigen Grundstückszuschnitten sicherzustellen, ist eine Mindestgröße der einzelnen Grundstücksflächen in zweiter Reihe von 800 m² festgesetzt. Für das bestehende Wohngrundstück an der Weinbergstraße wird in Anlehnung an den heutigen Grundstückszuschnitt unter Berücksichtigung der erforderlichen Privaterschließung eine Mindestgrundstücksgröße von 350 m² festgesetzt. Durch die Festsetzung einer maximalen Grundstücksgröße von 1.300 m² im gesamten Plangebiet wird sichergestellt, dass die realisierbaren Grundflächen auf den einzelnen Grundstücken unabhängig von den späteren tatsächlichen Grundstücksgrößen nach oben hin wirkungsvoll beschränkt werden.

Im gesamten Geltungsbereich beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl 0,3. Mit einer GRZ von 0,3 liegt das Maß der baulichen Nutzung unterhalb der zulässigen Obergrenze für ein Reines Wohngebiet gemäß § 17 BauNVO. Diese Festsetzung trägt dem Ziel Rechnung, die Bodenversiegelung weitestgehend zu minimieren.

Die maximale Anzahl der Wohnungen wird im gesamten Plangebiet mit 2 Wohneinheiten je Gebäude festgesetzt. Hierdurch soll auch die nachträgliche Er-

richtung zusätzlicher Wohneinheiten dauerhaft ausgeschlossen werden und damit der intendierte Charakter einer aufgelockerten, villenartigen Ein- und Zweifamilienhausbebauung auch langfristig gewahrt bleiben. Gleichzeitig wird hierdurch sichergestellt, dass die für den privaten ruhenden Verkehr erforderlichen Stellplätze auf den privaten Grundstücken selbst untergebracht werden können und keine Stellplätze in den umliegenden öffentlichen Straßen gesucht werden müssen.

Um die städtebauliche Struktur und das Maß der Bebauung entlang der Weinbergstraße zu sichern im Bereich **WR 3** ist eine Bebauung nur bis zu einer Gebäudehöhe von max. 177 m ü. NN zulässig. Ebenso ist im **WR 1** und im **WR 2** eine Gebäudehöhe von max. 185 m ü. NN bzw. 181 m ü. NN festgesetzt. Zusätzlich wird eine maximale Wandhöhe Richtung Rheinebene festgesetzt. Dadurch wird gesichert, dass die städtebauliche Höhenentwicklung in der Hanglage mit dem Bestand verträglich weiterverfolgt wird und die Hangmodellierung nutzungsspezifisch erfolgen kann.

Um zu gewährleisten, dass die wahrnehmbare Gebäudekubatur sich in jedem Fall innerhalb des durch die benachbarte Bestandsbebauung definierten Höhenrahmens bewegt, wird eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe durch Bau- bzw. Gebäudeteile jeglicher Art im Bebauungsplan ausgeschlossen. Dadurch wird verhindert, dass sich die faktische Gebäudehöhe über die Firstlinie hinaus unkontrolliert nach oben entwickelt. Ausgenommen von der Höhenbeschränkung sind lediglich Kamine, da diese aufgrund der spezifischen technischen Erfordernisse nicht immer dem festgesetzten Höhenrahmen entsprechen können, ohne dass die Gebäudeplanung und -höhenentwicklung erheblich davon beeinträchtigt würde. Diese Sonderregelung ist aber aus städtebaulicher Sicht als vertretbar anzusehen, da es sich bei einem Kamin der Natur nach um ein optisch deutlich untergeordnetes Bauteil handelt und auch bei der Bestandsbebauung häufig die Schornsteine die Firstlinie überragen.

Als zusätzliche Sicherung der Höhenentwicklung und zur Verminderung einer zu hohen Baumasse sind im gesamten Plangebiet maximal 2 Vollgeschosse und eine Geschossflächenzahl von 0,6 zulässig. Zusätzlich ist das oberste Geschoss als Staffelgeschoss auszuführen. Durch eine maximal zulässige Geschosstiefe von 75% der Gebäudetiefe des darunter liegenden Geschosses (gemessen von der östlichen Gebäudewand) und den dadurch entstehenden Rücksprung an der westlichen, talseitig aufgehenden Gebäudeaußenwand, wird gewährleistet, dass sich die Gebäudekubatur der Höhenentwicklung des Hanges anpasst und auf ein mit der Umgebungsbebauung verträgliches Maß begrenzt wird.

Garagen, Carports und nicht überdachte Stellplätze werden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der eigens hierfür festgesetzten Flächen zugelassen, um deren städtebaulich geordnete Anordnung auf den Baugrundstücken sicherzustellen.

Um die Auswirkungen der Bebauung auf die klimatische Situation im Gebiet selbst sowie in den hangabwärts liegenden Gebieten so gering wie möglich zu halten, wird im Bebauungsplan eine Freihaltezone für die das Gebiet hangabwärts durchströmende Frischluft festgesetzt. Durch Ausschluss jeglicher Bebauung in diesem zentralen Bereich wird sichergestellt, dass hier auch weiterhin ein Luftaustausch stattfinden kann. Zudem dient die Freihaltezone auch als optisch-gestalterische Zäsur zwischen den beiden Baufeldern im WR 1.

Die Erschließung der Wohngebäude in zweiter Reihe wird über eine private Verkehrsfläche gesichert, auf der ein Geh-, Leitungs- und Fahrrecht zu Gunsten der angrenzenden Baugrundstücke festgesetzt wird. Es wird damit vorbereitet, dass dies auch im Grundbuch eingetragen wird.

Südlich angrenzend an die geplante private Verkehrsfläche wird ein Grünstreifen mit der Zweckbestimmung "Abstandsgrün" festgesetzt. Dieser Grünstreifen dient als Abstandsfläche zwischen der privaten Verkehrsfläche und dem benachbarten Grundstück und wird durch die Festsetzung dauerhaft als Grünfläche gesichert. Aufgrund der Hanglage sind die erforderlichen Flächen für Stützbauwerke zur Herstellung der privaten Verkehrsfläche einschließlich der zugehörigen Fundamente im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes entschädigungslos zu dulden.

Zur Minderung der möglichen Beeinträchtigung des Verkehrs sowie der benachbarten Nutzungen einschließlich der östlich gelegenen privaten Sternwarte durch Blendung sind für die Beleuchtung der privaten Verkehrsfläche und der Gebäude nur solche Lichtquellen zulässig, deren Abstrahlung nach oben verhindert wird. Zum Schutz von Insekten sind zudem insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil und warmem Licht (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen) zu verwenden.

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen sollen die Eingriffe in Natur und Landschaft verringert und ein naturschutzfachlicher Ausgleich der Eingriffe im Bebauungsplan verankert werden. Die festgesetzten planexternen Ausgleichsmaßnahmen tragen maßgeblich zum Erreichen eines vollständigen Ausgleichs für die Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere bei. Empfehlungen für zeichnerische Festsetzungen sind im grünordnerischen Entwicklungsplan dargestellt (Anlage B-7 zum Bebauungsplan). Die Pflanzliste mit den zu

verwendenden einheimischen und standortgerechten Arten besitzt für alle getroffenen Festsetzungen Gültigkeit. Durch die vorgegebenen Baumarten und die Pflanzdichte soll erreicht werden, dass das Gebiet ausreichend beschattet, die Verdunstung reduziert und ein Beitrag zur Erhaltung des Bestandseindrucks geleistet wird. Vorhandene Bäume sollen soweit wie möglich erhalten werden, da sie durch ihr Alter und ihre Größe dem Gebiet einen gewachsenen Charakter verleihen und eine Verzahnung mit der angrenzenden Landschaft ermöglichen.

Um einerseits dem Bodenschutz Rechnung zu tragen und andererseits ein bestmögliches Einfügen in das Landschaftsbild in der exponierten Lage des Stephansbergs zu gewährleisten, sind alle Dächer extensiv zu begrünen. Um das grüne Erscheinungsbild der Dächer möglichst langfristig zu erhalten sind bei der Bepflanzungsauswahl sonnen- und hitzeresistente Pflanzarten (z.B. Sedum-Arten) zu bevorzugen.

Um dem Gebot des Bodenschutzes zusätzlich Rechnung zu tragen, ist die Bodenversiegelung auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Aus diesem Grund wird die Herstellung der Flächen für Stellplätze und Zufahrten mit versickerungsfähigen Materialien festgesetzt.

Wegen der insgesamt sehr ungünstigen bioklimatischen und lufthygienischen Situation in der Rhein-Neckar-Region und der oft über Tage andauernden Inversionswetterlagen ist die Vermeidung unnötiger Luftbelastungen anzustreben. Das aus diesem Grund festgesetzte Verbot fester und flüssiger Brennstoffe richtet sich hauptsächlich gegen Stickoxid, Kohlenwasserstoff und Kohlenmonoxid. Heizöl und Steinkohle als Energieträger sind daher besonders zu vermeiden. Ausnahmen von dem Verbrennungsverbot können zugelassen werden, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und mit klimatologischen Belangen vereinbar ist. Voraussetzung für eine Ausnahme ist, dass die Primärheizung mit alternativen Brennstoffen keine größeren Emissionen verursacht als dies bei Gas der Fall wäre.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde die Frage der Verschattung, die durch die geplante Bebauung entstehen kann, thematisiert. Eine Überprüfung des Schattenwurfs ergab, dass die benachbarten Gebäude um deutlich mehr als die Hälfte des Jahres unverschattet bleiben. Des Weiteren ist im Gartenbereich für die Erholungsnutzung eine ausreichende Belüftung und Belichtung gegeben. In diesem Zusammenhang stellen potentielle temporäre Beeinträchtigungen keinen erheblichen Nachteil für die benachbarte Bebauung dar und sind gegenüber den sonstigen Belangen städtebaulicher Art als zumutbar einzustufen.

Teil B - 2 Begründung, Örtliche Bauvorschriften

B - 2: Begründung örtliche Bauvorschriften

6. Begründung örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften dienen der Einhaltung eines gewissen Gestaltungsrahmens, um eine ortsbildverträgliche und den naturräumlichen Gegebenheiten angemessene städtebauliche Einbindung der geplanten Baukörper in die Umgebung sicherzustellen.

6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Dachneigung und der Dachform soll ein homogenes Erscheinungsbild der Dachlandschaft innerhalb dieser Nachverdichtungsfläche von Weinheim sicherstellen. Flachdächer finden sich auch verschiedentlich im Bestand der umgebenden Bebauung.

Giebel- und Schleppegauben sowie Dacheinschnitte sind aus stadtgestalterischen Gründen aufgrund der flachen maximal zulässigen Dachneigung (0°-10°) und Dachform (Flach-/ Pultdach) ausgeschlossen. Die Gestaltung der Dachflächen ist bei der exponierten Hanglage von besonderer Bedeutung und soll ruhig und in klaren Formen gehalten werden.

6.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sollen der Auffindbarkeit und Selbstdarstellung des einzelnen Betriebs dienen. Eine unkontrollierte Aufstellung von Werbeanlagen dagegen verringert die städtebauliche Qualität des Gebietes, beeinträchtigt die Landschaft, gefährdet Verkehrsteilnehmer und erschwert das Auffinden einzelner Betriebe. Daher ist die Vorgabe eines Gestaltungsrahmens erforderlich.

6.3 Freiflächen und Einfriedigungen

Die Vorgärten sollen, um das einheitliche Straßenbild nicht zu stören, von Abgrabungen freigehalten und gärtnerisch gestaltet werden. Zur Gewährleistung des Luftaustausches sollen Einfriedigungen grundsätzlich nicht geschlossen gestaltet sein. Um zudem eine einheitliche städtebauliche Gestaltung zu gewährleisten, werden sie hinsichtlich ihrer Höhe und Ausführung beschränkt.

Anstelle von Zäunen können auch Hecken aus einheimischen Laubgehölzen als Grundstückseinfriedigung dienen. Diese Beschränkung hinsichtlich der Pflanzen-

auswahl erscheint mit Blick auf einen sensiblen Umgang mit dem unmittelbar angrenzenden Landschaftsraum und unter der Prämisse, hier einen möglichst harmonischen Übergang zwischen Hausgärten und freier Landschaft zu schaffen, geboten.

Die Abstände von Einfriedigungen zur Straßengrenze dienen der Wahrung eines Sicherheitsabstands zur Verkehrsfläche und sollen verhindern, dass Einfriedigungen durch Fahrzeuge beschädigt werden. Für Pflanzenstandorte sind allgemein größere Abstände einzuhalten, da die Bepflanzung nicht in den Straßenraum hineinragen soll.

6.4 Freileitungen

Die Verlegung der Versorgungsleitungen als Erdkabel ist unter stadtgestalterischen Gesichtspunkten geboten.

6.5 Stellplatzverpflichtung

Durch eine in Abhängigkeit von der Wohnfläche festgesetzte Stellplatzzahl wird sichergestellt, dass der durch die Bewohner zu erwartende private Stellplatzbedarf auf den privaten Grundstücken selbst gedeckt werden kann. Dadurch wird vermieden, dass der öffentliche Straßenraum zusätzlich mit ruhendem Verkehr belastet wird.

6.6 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Im Rahmen der Bodenuntersuchung des Hydrogeologischen Büros Dr. Berg und Dr. Girmond GmbH vom Mai 2009 sind gezielt im Planungsgebiet Bodenproben entnommen worden. Bei der Bodenprobenahme wurden bindige Deckschichten (Schluff, tonig, feinsandig) angetroffen. Für diese Böden werden in der Literatur Durchlässigkeiten von 10^{-5} bis 10^{-10} m/s angegeben. Demnach sind Versickerungen bei diesen geringdurchlässigen Böden nicht möglich. Unabhängig davon sind wegen der starken Hangneigung Niederschlagsversickerungen als kritisch anzusehen, da es zu einem hangparallelen unterirdischen Abfluss kommen kann, der in hangabwärts gelegenen Bereichen zu Wasseraustritten führen kann (offen und / oder in Kellerräumen bereits vorhandener Bebauung). Des Weiteren können Hangrutschungen oder Hangkriechen in Folge einer starken Durchnässung kritischer Bodenschichten hervorgerufen werden.

Aus diesem Grund und wegen der bereits bestehenden Überlastung des öffentlichen Kanalsystems in der Weinbergstraße sind für die Abwasserentsorgung besondere Maßnahmen notwendig. Auf jedem Grundstück ist dezentral eine bewirtschaftete Niederschlagswasser-Sammelanlage, eine sogenannte Retentionszisterne mit Aufstauspeicher (z.B. Beton- oder Kunststoffbecken) zur Speicherung des Regenwassers von Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen herzustellen. Dem vorgegebenen Mindestspeichervolumen wurde ein 5-jähriges Regenereignis zugrundegelegt. Pro 100 m² Grundstücksfläche ergibt sich ein erforderliches Rückhaltevolumen von 1,2 m³. Ein zusätzliches Nutzspeichervolumen kann vom Bauherrn individuell, entsprechend der geplanten Nutzung, ausgelegt werden. Eine Mindestnutzspeichergröße von 3 m³ wird empfohlen. Der Drosselabfluss der Retentionsspeicher wird auf einen Maximalregelabfluss von 0,5l/s pro Grundstück ausgelegt und ans öffentliche Kanalnetz angeschlossen, um zu gewährleisten, dass bei nachfolgenden Regenereignissen wieder Aufnahmekapazität vorhanden ist. Die Speicherung und gedrosselte Ableitung entlastet die Kanalisation. Als Nebeneffekt kann das gesammelte Niederschlagswasser als Brauchwasser zur Toilettenspülung oder Gartenbewässerung genutzt werden, wodurch der Eingriff in den Wasserhaushalt durch die Bebauung und Versiegelung zumindest teilweise ausgeglichen werden kann.

Die Nachweise über die geplante Rückhaltung sind den Bauvorlagen im Kenntnisgabe- und Baugenehmigungsverfahren beizufügen.

Teil B - 3 Umweltbericht

B - 3: Umweltbericht

7. Bestandsanalyse und Umweltbericht

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch eine Umweltbestandsanalyse untersucht und sind durch den beigefügten Bericht vom Büro Modus Consult (Stand 14.07.2009) sowie durch die gutachterliche Stellungnahme vom Büro für Landschaftsökologie und Gewässerkunde Dipl.-Biol. Ute und H.-J. Scheckeler (Stand 30.10.2008) dokumentiert.

Die landschaftspflegerischen Festsetzungen sowie die Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen sind im Anhang B-3 konkretisiert und eingearbeitet.

Teil B - 4 Kenndaten der Planung

Kenndaten der Planung

Flächenverteilung	qm
Gesamt	3.690
davon: Fläche für WR1	2.115
davon: Fläche für WR2	840
davon: Fläche für WR3	390
davon: private Verkehrsfläche (pV)	290
davon: private Grünfläche (AG)	55

Teil B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich

Teil B - 6 Gestaltungsplan / Geländeschnitte

Teil B - 7 Grünordnerischer Entwicklungsplan