

GEMEINDE GONDELSHEIM

Bebauungsplan „Am Eschbach“ mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 18.04.2018

Gerhardt.stadtplaner.architekten

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 853410

mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de

www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am	10.10.2017
Entwurfsbilligung und Beschluss zur öffentl. Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	am	14.11.2017
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom bis	11.12.2017 19.01.2018
Einholung der Stellungnahmen	gem. § 4 (2) BauGB	vom bis	11.12.2017 19.01.2018
Beschluss zur erneuten öffentl. Auslegung	gem. § 4a (3) BauGB	am	17.04.2018
Erneute öffentliche Auslegung	gem. § 4a (3) BauGB	vom bis	28.05.2018 11.06.2018
Erneute Einholung der Stellungnahmen	gem. § 4 (2) BauGB	vom bis	28.05.2018 11.06.2018
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am	

Satzung über den

- a) **Bebauungsplan „Am Eschbach“**
b) **die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Am Eschbach“**

Der Gemeinderat der Gemeinde Gondelsheim hat am ...

- a) aufgrund der §§ 1, 2 und 8 - 10 des Baugesetzbuches - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) i. d. F. der letzten Änderung,
b) aufgrund von § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO - vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) i. d. F. der letzten Änderung,

in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBl. 581, ber. 698) i. d. F. der letzten Änderung, die Satzung über den Bebauungsplan „Am Eschbach“ sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Am Eschbach“ beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom 18.04.2018 maßgebend.

§ 2

Bestandteile und Anlagen der Satzungen

Bestandteile der Satzungen sind:

- a) Der Bebauungsplan bestehend aus
- | | |
|---|-------------------------------|
| 1. Zeichnerischer Teil im Maßstab 1: 500 (Teil A) | in der Fassung vom 18.04.2018 |
| 2. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (Teil B) | in der Fassung vom 18.04.2018 |
| b) die örtlichen Bauvorschriften (Teil C) | in der Fassung vom 18.04.2018 |

Beigefügt sind Hinweise (Teil D) und eine Begründung (Teil E) in der Fassung vom 18.04.2018 mit landschaftsplanerischer und faunistischer Untersuchung als gesonderter Teil,

ohne Bestandteil der Satzung zu sein.

Weitere gesonderte Anlagen:

- Schalltechnische Untersuchung, Koehler+Leutwein, Karlsruhe, April 2018

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzungen treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Gondelsheim,

.....
Markus Rupp
Bürgermeister

Teil A

Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans (siehe separate Planzeichnung)

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 zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) (s. Festsetzungen im zeichnerischen Teil)

Teilbereich 1:

Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO i.V.m. § 1(5,9) BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,

Ausnahmeweise können zugelassen werden:

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten
- Betriebe und Einrichtungen, die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist

Teilbereich 2:

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1(5,6) BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Ausnahmeweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke.

Unzulässig sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

Die maßgebende Grundstücksfläche zur Ermittlung der GRZ und GFZ ist die Gesamtheit der im Geltungsbereich liegenden privaten Grundstücksflächen.

Die GRZ darf mit baulichen Anlagen gem. § 19(4) BauNVO bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden.

Die Bezugshöhe BZH zur Ermittlung der Wand-, Trauf- und Firsthöhen ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die Wandhöhe ist das Maß zwischen der BZH und der OK Flachdach-Attika. Die maximal zulässige Wandhöhe WH ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Flachdach-Aufbauten und untergeordnete Gebäudeteile auf maximal 10% der Gebäudegrundfläche dürfen die tatsächliche Wandhöhe bis maximal 1,5 m überschreiten.

Die Traufhöhe ist das Maß zwischen der BZH und dem Schnittpunkt einer traufseitigen Gebäude-Außenwand mit der OK Dachhaut. Die maximal zulässige Traufhöhe TH ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Bei festgesetzter Traufhöhe gilt:

- a) **Mit zurückspringenden Gebäudeteilen** darf die TH bis 2.0 m überschritten werden wenn die Rücksprungtiefe mind. 1.5 m beträgt und die Breite des zurück springenden Gebäudeteils nicht mehr als 1/3 der zugehörigen Gebäudebreite ausmacht.
- b) **Mit Gauben und Zwerchgiebeln** darf die TH bis 2.0 m überschritten werden.
- c) **Bei Gebäuden mit Dachaufsatz** darf die TH vom Dachaufsatz bis 2.0 m überschritten werden, wenn die Außenwände des Dachaufsatzes allseitig um mind. 2.5 m zurück versetzt werden.

Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der BZH und dem höchsten Punkt der Dachhaut. Die maximal zulässige Firsthöhe FH ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

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

In der abweichenden Bauweise werden Gebäude bis 30,0 m Länge errichtet. An der im zeichnerischen Teil entsprechend gekennzeichneten Grenze kann der im Übrigen einzuhaltende allgemeine bauordnungsrechtliche Grenzabstand reduziert werden oder entfallen.

Baugrenzen gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil definieren die oberirdisch überbaubaren Grundstücksflächen und können nur von unterirdischen Bau- und Gebäudeteilen innerhalb der Fläche für Tiefgaragen überschritten werden.

Balkone dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten.

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

Garagen sind unzulässig. Tiefgaragen sind hiervon ausgenommen.

Stellplätze / Carports sind oberhalb der BZH (oberirdisch) nur innerhalb überbaubarer Flächen und innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für Stellplätze und Carports zulässig.

Tiefgaragen und unterirdische Gebäude(teile) sind innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche für Tiefgaragen zulässig. In ihnen sind Stellplätze (unterirdisch) auch außerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen und der Fläche für die Tiefgaragen nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen (N) zu-

lässig. Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen und der Flächen für Nebenanlagen zulässig.

5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

In Teilbereich 1 beträgt die höchstzulässige Zahl der Wohnungen
- pro Einzelhaus 1 Wohneinheit (WE),

in Teilbereich 2 beträgt die höchstzulässige Zahl der Wohnungen
- pro Einzelhaus bis II Vollgeschosse 6 Wohneinheiten (WE) und
- pro Einzelhaus bis III Vollgeschosse 8 Wohneinheiten (WE).

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

6.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens sind Oberboden und Unterboden getrennt abzutragen und einer Verwertung zuzuführen. Der Bodenabtrag darf nur bei geeigneter Witterung und Konsistenz des Bodens erfolgen. Bei der Lagerung des Bodens in Mieten zur Wiederverwendung als Vegetationstragschicht sind die DIN 18300 Erdarbeiten und die DIN 18915 Bodenarbeiten zu beachten.

Schutz von Bäumen und sonstige Vegetationsbestände

Die entfallenden Bestandsbäume sind aus Gründen des Artenschutzes im Winterhalbjahr zwischen 1. Oktober und 28. Februar zu fällen.

6.2 Artenschutz

Schutz der Blindschleiche und der Fledermäuse bei Gebäudeabbruch

Der Gebäudeabbruch hat aus Artenschutzgründen im Winterhalbjahr zu erfolgen. Die Lebensstätte der nachgewiesenen Blindschleiche darf dabei nicht zerstört werden, bis das Tier umgesiedelt ist. Bei einem Gebäudeabbruch im Sommerhalbjahr ist die Blindschleiche zuvor umzusiedeln. Des Weiteren ist die Holzverkleidung an der Halle bzw. am Schuppen im Südteil vor Abbruch auf vorhandene Fledermäuse zu prüfen.

6.3 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen des Artenschutzes (CEF-Maßnahmen)

Aufhängen von Vogelnisthöhlen

Als Ersatz für den Verlust von Brutplätzen der Blau- und Kohlmeise sind im Umfeld des Baugebietes 8 Vogelnisthöhlen, je 4 Stück pro Meisenart, an vorhandenen Bäumen auf öffentlichen Grünflächen (Friedhof) und Plätzen mit Bezug zu Gärten aufzuhängen. Die Baumstandorte sind in Karte 2 dargestellt. Die genaue Lage der Nisthöhlen wird in der Örtlichkeit festgelegt. Die Nistkästen sind dauerhaft zu pflegen.

Aufhängen von Starenhöhlen

Als Ersatz für den Verlust von Brutplätzen des Stars sind 4 Starenkästen an Bäumen auf einer öffentlichen Grünflächen (Spielplatz) mit Bezug zu Gärten und dem Siedlungsrand mit freiem Ausflug aufzuhängen und dauerhaft zu unterhalten. Die Baumstandorte sind in Karte 2 dargestellt. Die genaue Lage der Nisthöhlen wird in der Örtlichkeit festgelegt. Die Nistkästen sind dauerhaft zu pflegen.

Anbringen von Niststeinen für Hausrotschwanz und Haussperling

In die Fassaden der neuen Gebäude sind Niststeine als Brutplatz für Hausrotschwanz und Haussperling zu integrieren.

Umsiedlung der Blindschleiche

Die im Baugebiet gefundene Blindschleiche wird in eine bestehende Streuobstwiese im Landschaftsschutzgebiet „Bruch“ auf der Gemarkung Gondelsheim umgesiedelt (s. Abbildung 1).

Das Landschaftsschutzgebiet umgibt die flächenhaften Naturdenkmale „Hoffmansbruch“ und „Bruch“. Das Gebiet weist eine Vielzahl von Nahrungsflächen und Versteckmöglichkeiten auf. Zusätzlich wird ein Holzhaufen aus Gehölzschnitt am Rand der Streuobstwiese als Habitat eingebracht.

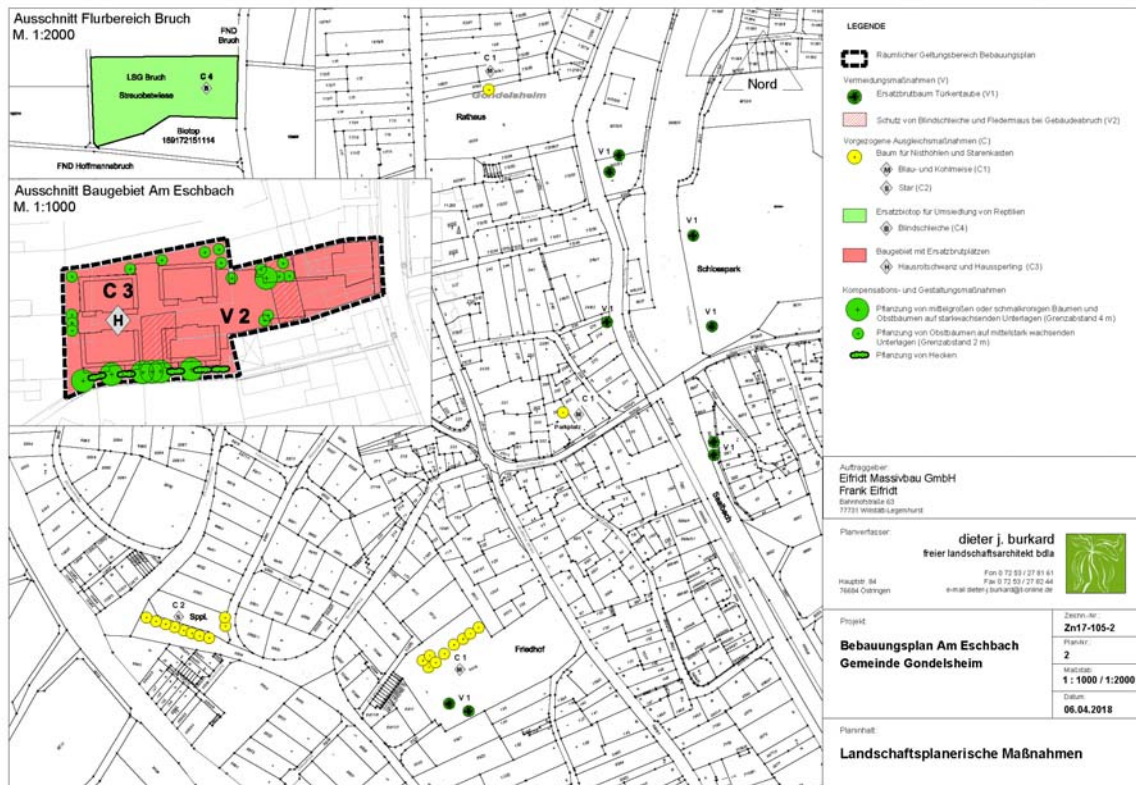


Abb.1: Landschaftsplanerische Maßnahmen, Quelle: Landschaftsplanerische Untersuchung, Landschaftsarchitekt Dieter J. Burkard, Östringen, Plan 2 überarbeitete Fassung 04/2018)

7 Festsetzungen gegen Umwelteinwirkungen aus Verkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In Teilbereich 1 wird für die nach Osten zur Bruchsaler Straße gerichtete Gebäudefront der Lärmpegelbereich V festgesetzt. Für die nordöstlichen und südöstlichen Gebäudefronten wird der Lärmpegelbereich IV festgesetzt.

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, 2016-07) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem Lärmpegelbereich der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen. Im Lärmpegelbereich IV oder höher sind Fremdbelüftungen ohne Eigengeräusch vorzusehen.

Hiervon kann nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im baurechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel	erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB	
		Wohn- und Schlafräum in Wohnungen und Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches [dB]	Büroraum und ähnliches [dB]
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

Lärmpegelbereiche, 'Maßgeblicher Außenlärmpegel' und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8, anzuwenden in Verbindung mit Tabelle 9 (erforderliches Schalldämmmaß in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße) (erschienen im Beuth-Verlag)

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

Pflanzung von Bäumen

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Es sind gebietsheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Je angefangene 250 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer standortgerechter Laubbaum oder Streuobstbaum regionaler Herkunft (Stammumfang mind. 18-20 cm, mind. 2x verpflanzt) zu pflanzen. Im zeichnerischen Teil festgesetzte Bäume sind anrechenbar. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Verlust nachzupflanzen. Mindestabstände zu Leitungstrassen und Grundstücksgrenzen sind einzuhalten. Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorte können dementsprechend angepasst werden, die Anzahl der Bäume ist bindend.

In Abhängigkeit vom Standort ist aus folgende Baumarten zu wählen:

Grünflächen

Mittelgroße oder schmalkronige, standortheimische Bäume oder Obstbäume auf stark wachsenden Unterlagen:

Nussbaum Juglans (regia - Sorten), Feld-Ahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogel-Kirsche (Prunus avium)

Obstbäume auf mittelstark wachsenden Unterlagen:

Pflaume (Prunus domestica – Sorten), Apfelbaum (Malus domestica – Sorten), Birnenbaum (Pyrus communis – Sorten), Süßkirsche (Prunus avium – Sorten).

Gewässerrandstreifen

Mittelgroße oder schmalkronige, standortheimische Bäume am Gewässer:

Schwarzerle (Alnus glutinosa), Hainbuche (Carpinus betulus)

Pflanzung von Hecken

Auf dem Gewässerrandstreifen ist eine einreihige freiwachsende Hecke zu pflanzen. Die Größe der Gehölzfläche hat ca. 180 m² zu betragen. Als Pflanzgut werden mindestens 2x verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von 80 – 100 cm empfohlen. Die Einzelbäume können in die Hecke integriert werden. In Abhängigkeit vom Standort ist aus folgenden Straucharten der auszuwählen.

standortheimische Sträucher für den Gewässerrandstreifen:

Gewöhnliche Hasel (Corylus avellana), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Zweigriffeliger Weißdorn (Crataegus laevigata), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare), Hundsrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Dächer

Für Dächer von Carports und untergeordnete Bauteile auf maximal 10% der Gebäudegrundfläche sind auch von den Festsetzungen im zeichnerischen Teil abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Flachdächer sind zu begrünen sofern sie nicht anderweitig genutzt werden (z.B. zur Energiegewinnung oder als Dachterrasse, etc.).

Dachflächen von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen, sofern sie nicht überbaut werden oder zu Erschließungs- oder Aufenthaltszwecken befestigt werden.

Dachdeckungen aus Metall sind nur mit transparenter Beschichtung zulässig.

Andere Deckungsmaterialien sind nur matt in den Farben ziegelrot und braun zulässig.

2 Dachaufbauten

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

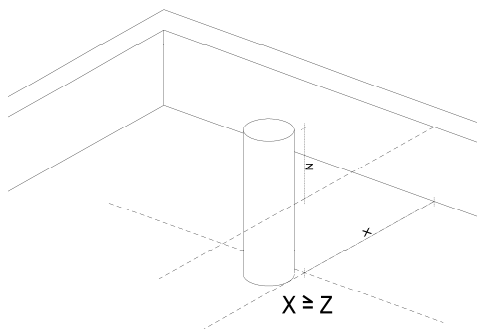


Abb. 1: Beispielskizze Mindestabstand der Dachaufbauten zu Außenfassaden

Auf geneigten Dächern sind Dachaufbauten –außer technischen Dachaufbauten (z.B. Lüftungsauslässe, etc.) erst ab 30° Dachneigung zulässig. Die Länge einzelner Dachaufbauten darf max. ein Drittel der zugehörigen Dachlänge betragen. Die Länge aller Dachaufbauten zusammen darf max. die Hälfte der zugehörigen Dachlänge betragen. In begründeten Fällen kann die Gesamtlänge um 10% überschritten werden. Der Abstand zwischen einzelnen Dachaufbauten sowie deren Abstand zum Ortgang, Dachgrat, Dachkehle muss jeweils mind. 1.25 m betragen. Zwischen der Oberkante von Dachaufbauten und dem First des Hauptdachs ist ein Abstand von mind. 1.0 m einzuhalten (gemessen entlang der Dachschräge).

3 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Je Wohneinheit sind mind. 2,0 Stellplätze nachzuweisen. Gefangene Stellplätze sind zulässig, können aber nicht als nachzuweisende Stellplätze angerechnet werden.

4 Oberflächen von Stellplätzen und Privatwegen

Stellplätze und Privatwege sind wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nichts anders geboten ist.

5 Werbeanlagen und Fassadenfarben

Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung sind an der Erdgeschossfassade sowie an der Grundstücks-Einfriedung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 3.0 qm pro Gebäude nicht überschreiten. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches. Automaten sowie Anlagen, die zum Anschlag von Plakaten bestimmt sind nicht zulässig.

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

6 Einfriedigungen

Einfriedigungen entlang der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen dürfen eine Höhe von 0.80 m über Oberkante der Zufahrt nicht überschreiten. Im Übrigen sind Einfriedigungen auf eine Höhe von 2,0 m über Grund begrenzt.

7 Niederspannungs-Freileitungen

Niederspannungs-Freileitungen sind unzulässig. Bestehende Niederspannungsfreileitungen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

8 Anlagen für Niederschlagswasser

Im Plangebiet sind mindestens 4 Zisternen mit mind. je 3 m³Rückhaltevolumen, einer Drosselwassermenge von insgesamt 0,5 l/s, einem Notüberlauf in den Mischwasserkanal und einer Rückstausicherung für die Rückhaltung und Speicherung von Dachflächenwasser vorzusehen.

Teil D - Hinweise

1 **Belange des Denkmalschutzes**

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist gem. § 20 DSchG die Archäologische Denkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege (RPS, Abt. 8, Ref. 84.2) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. 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. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

2 **Altlasten**

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden (Amt für Wasser- und Bodenschutz und Gesundheitsamt) unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

3 **Grundwasserschutz**

Das Vorhaben liegt vollständig innerhalb der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes „Bruchsal OT Heidelberg“. Die Rechtsverordnung zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage vom 19.11.2015 ist zu beachten.

Die Berücksichtigung der Grundwasserverhältnisse ist Planungsaufgabe des Architekten. Anfragen zu Grundwasserständen können kostenpflichtig schriftlich, per E-Mail oder per Fax an das Regierungspräsidium Karlsruhe gerichtet werden: Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 5, Referat 53.2, Landesbetrieb Gewässer, Waldhofer Straße 100, 69123 Heidelberg, Tel.-Nr. 06221/1375-228, E-Mail: stefan.wild@rpk.bwl.de.

Für eine eventuell erforderliche Grundwasserhaltung ist rechtzeitig vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu beantragen.

Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, zu erfragen.

Zulässig sind nur biologisch schnell abbaubare Schmierstoffe und Schalöle.

4 **Immissionsschutz**

In Teilbereich 1 sind schutzwürdige Nutzungen, insbesondere Schlafräume, hinter zur Bruchsaler Straße hin orientierten Gebäudefronten wegen der hohen Verkehrslärmbelastung nach Möglichkeit zu vermeiden.

5 **Löschwasser**

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mind. 96 m³ / Std. über mindestens zwei Stunden erforderlich. Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von max. 300 m um die Objekte sichergestellt werden. Geeignete Entnahmestellen (z.B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 m zu Gebäuden vorhanden sein. Entnahmestellen (z.B. Hydranten) sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten.

Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen. Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN EN 14384 zu beachten. Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist die DIN EN 14339 zu beachten. Unterflurhydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen. Es sind Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen.

Die Vorgaben des § 2 LBOAVO sowie der VwV-Feuerwehrflächen sind zu beachten.

6 Hochwasserschutz

Das Vorhaben liegt teilweise in einem Hochwasser-Risikogebiet nach § 78b Wasserhaushaltsgesetz. In einem Hochwasser-Risikogebiet sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden.

Teil E - Begründung

1 Planerfordernis

Ein wesentliches Planungsziel der Gemeinde Gondelsheim ist der Ausbau und die Stärkung der innerörtlichen Wohnfunktion. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen möchte die Gemeinde insbesondere die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung nutzen. Deshalb kommen in Gondelsheim insbesondere brachliegende Flächen der Block-Innenbereiche für den Ausbau der Wohnfunktion in Frage.

Anlass für die Überplanung der Flächen im Geltungsbereich ist ein konkretes Projekt. Die Eifridt Massivhaus GmbH aus Willstätt-Legelshurst hat die Flächen erworben und möchte sie in Zusammenarbeit mit der Kußmann Immobilien e.K. aus Walzbachtal entsprechend der Planungsziele der Gemeinde für den Wohnungsbau entwickeln.

Das Plangebiet liegt im unbeplanten Innenbereich. Bauvorhaben sind hier nach § 34 BauGB anhand des umgebenden Bestandes zu beurteilen und wären mangels Vergleichbarkeit in der Nachbarschaft nicht genehmigungsfähig. Deshalb ist die Aufstellung dieses Bebauungsplans erforderlich, um die Planungsziele der Gemeinde umzusetzen, mit dem Bestand verträgliche Bauoptionen zu ermöglichen und um den Charakter des Ortskerns und die städtebauliche Ordnung zu sichern. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

2 Abgrenzung des Plangebiets / Örtliche Gegebenheiten

Der Geltungsbereich ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen und umfasst die Flurstücke 180/2, 182, 183 und 184/1 im Block-Innenbereich zwischen Bruchsaler Straße im Osten, über die die Zufahrt erfolgt, Obergrombacher Straße im Norden, Fasanenstraße im Westen und der Jöhlinger Straße im Süden. Die umgebende Bebauung wird von überwiegend 2-geschossigen Wohnhäusern mit geneigten Dächern geprägt.

Der Blockrand entlang der Straßen ist weitgehend bebaut. Entlang der Bruchsaler Straße ist eine geschlossene Bauweise vorzufinden, in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet auch eine einseitig grenzständige Bauweise. Oft wird nur ein geringer einseitiger Grenzabstand (Brandgasse) zu einer seitlichen Grundstücksgrenze eingehalten. Die anderen Blockränder sind von einer offenen Einzel- und Doppelhausbebauung geprägt.

Das Gelände ist relativ eben. Von der Bruchsaler Straße im Osten bis zum westlichen Rand des Plangebietes ist auf einer Strecke von ca. 120 m ein maximaler Anstieg von ca. 1 m zu verzeichnen. Das ist weniger als 1 %.

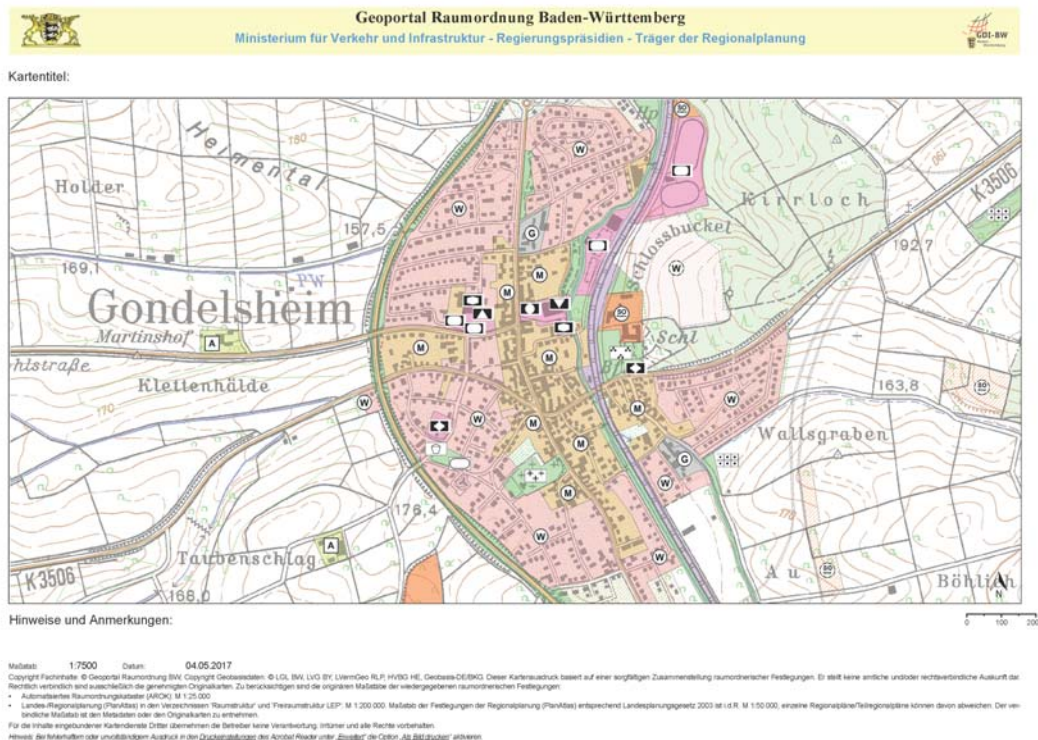
Das Plangebiet ist entlang der Bruchsaler Straße bis in 4. Reihe mit Wohnhäusern, Scheunen und Schuppen bebaut. Die Hofflächen sind versiegelt. Die Bestandsgebäude sollen abgebrochen werden. Das Gebäude des Cafés / der Bäckerei Gerweck in der Bruchsaler Straße 21 soll durch einen Neubau ersetzt und die bisherige Konditorei/Café-Nutzung ausgebaut werden.

Der Block-Innenbereich wird derzeit durch brach liegende Gartenflächen geprägt, teilweise mit Baumbestand. Entlang der südlichen Gebietsgrenze verläuft ein kanalisiertes und mit Betonplatten überdecktes Gewässer II. Ordnung, das durch die Abdeckung als Fußweg begehbar ist. Der Gewässerrandstreifen ist zu berücksichtigen.

3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan entlang der Bruchsaler Straße als gemischte Baufläche und im Block-Innenbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht mit der Festsetzung eines Mischgebiets entlang der Bruchsaler Straße

und einem Allgemeinen Wohngebiet WA im Block-Innenbereich dieser Darstellung und ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Quelle: <https://www.geoportal-raumordnung-bw.de/kartenviewer>

Die im Flächennutzungsplan mindestens geforderten 60 EW / ha Bruttobauland werden übererfüllt. Durch diesen Orientierungswertes wird ein sparsamer Umgang mit den Flächen angestrebt und zu dünn besiedelte Flächen verhindert.

4 **Bebauungsplan der Innenentwicklung / Beschleunigtes Verfahren**

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Wieder- Nutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne sollen keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen. Im vorliegenden Fall kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden, weil folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB.
- Die Grundflächen liegen deutlich unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20 000 qm.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

5 **Artenschutz / Eingriff in Schutzgüter**

Dem in § 44 BNatSchG verankerten Schutz der streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten und ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist entsprechend Rechnung zu tragen. Zur Klärung artenschutzrechtlicher Belange ist eine Faunistische Untersuchung erarbeitet worden (Höllgärtner M. in D. Burkard, Jockgrim 2017). Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Durch die vorgesehene Bebauung des B – Planes sind bei einigen Arten die Tötung von Individuen, die Störung von Arten und Zerstörung von Fortpflanzungsstätten nicht sicher auszuschließen.

Betroffen sind die folgenden im Rahmen des faunistischen Gutachtens nachgewiesenen Arten.

Streng geschützte Arten:

Türkentaube

Weitere europäische Vogelarten:

Amsel, Blaumeise, Grünfink, Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise, Ringeltaube und Star

Reptilien:

Blindschleiche

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände, insbesondere der Tötung von Individuen (Brutvogelarten) und der Zerstörung der Fortpflanzungsstätten (Türkentaube und weitere Europäische Vogelarten) wurden Maßnahmen zur Vermeidung und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) formuliert.

Bei entsprechender Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen, lassen sich die Tötung von Arten, die Störung von Arten und die Zerstörung der Fortpflanzungsstätten vermeiden.

6 Eingriff in Schutzgüter

Zur Beurteilung des Eingriffs in die Schutzgüter nach UVPG ist eine landschaftsplanerische Untersuchung erarbeitet worden. (Landschaftsarchitekt Dieter J. Burkard, Östringen, 2017). Das Gutachten kommt in einer Gesamtbeurteilung der Eingriffe in die Schutzgüter zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Boden

Das Vorhaben führt zu einer Zunahme der Bodenversiegelung um ca. 1.600 m² in der Siedlung. Dies ist unvermeidbar und eine Konsequenz des Grundsatzes Innen- vor Außenentwicklung. Auswirkungen auf den Boden während der Bauphase können durch einen geordneten Baubetrieb und bodenschonenden Erdbau vermieden werden.

Wasser

Erhebliche Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung entstehen aufgrund der geringen Neuversiegelung um ca. 1.600 m² nicht. Durch Sammlung von Niederschlagswasser und Nutzung zur Gartenbewässerung kann die Situation weiter verbessert werden. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers durch wassergefährdende Stoffe kann durch die Schutzmaßnahmen während der Bauphase Anwendung der Vorschriften zum Wasserschutz vermieden werden.

Es entstehen keine Auswirkungen auf den Lohrgraben (Eschbach). Die Ausweisung des Gewässerrandstreifens schützt den Uferbereich des Lohrgrabens. Durch die Dachbegrünung wird der Wasserabfluss aus dem Gebiet vermindert und zeitlich verzögert, was sich positiv auf die Vorfluter auswirkt.

Klima / Luft

Die Zunahme der Versiegelung und Rodung der Bäume führt zur Beeinträchtigung des Mikroklimas. Die geplante Dachbegrünung und die Neupflanzung von Bäumen vermindern die Auswirkungen auf das Mikroklima, so dass die Beeinträchtigung nicht mehr erheblich ist.

Pflanzen und Biotope

Durch das Vorhaben kommt es zum Verlust von 25 alten Bäumen und ca. 1.600 m² Biotopfläche mit mittlerem Biotopwert. Diese Auswirkungen wären auch durch eine Wiederaufnahme der gärtnerischen Nutzung möglich und zulässig gewesen. Die Neuanlage von ca. 700 m² Grünflächen, davon ca. 180 m² freiwachsende Hecke auf dem Gewässerrandstreifen, die Begrünung von ca. 1.100m² Tiefgaragen und Dachflächen sowie die Neupflanzung von 23 Bäumen vermindern den Verlust soweit, dass er nicht mehr erheblich ist.

Artenschutz

Das Vorhaben führt zum Verlust von Vogelbrutplätzen, dem Lebensraum einer Blindschleiche

und potentiellen Tagesquartieren von Fledermäusen. Bei Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Schutzmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen werden Beeinträchtigungen (Tötungs- und Störungsverbot sowie Zerstörung von Lebensstätten) des Artenschutzes vermieden bzw. ausglich.

Landschaft

Aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet entstehen keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild und der Erholungsfunktion.

7 Immissionsschutz

Um die auf das Plangebiet einwirkenden Schallbelastungen bewerten und die Gebietsverträglichkeit der geplanten Nutzung nachweisen zu können, ist ein schalltechnisches Gutachten (Koehler & Leutwein, Karlsruhe, 2018) erarbeitet worden. Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Am Eschbach“ in Gondelsheim wurde unter Berücksichtigung der zukünftigen Verkehrserzeugung und des anlagenbezogenen Gewerbelärms innerhalb des Bebauungsplangebietes sowie des auf die geplante Bebauung einwirkenden Verkehrslärms der Bruchsaler Straße eine schalltechnische Untersuchung aufgestellt. Die zu erwartenden Lärmemissionen und –immissionen wurden entsprechend den geltenden Richtlinien ermittelt und nach der DIN 18005 und der TA-Lärm beurteilt.

Maßgebliche Geräuscherzeugungen innerhalb des Bebauungsplangebietes sind die zusätzliche Verkehrserzeugung der Wohnbebauung sowie zu den Parkplätzen der Bäckerei. Zu dieser findet ggf. auch im Nachtzeitraum eine Anlieferung durch einen Kleintransporter statt. Im Tageszeitraum ergeben sich im Umfeld des Bebauungsplangebietes keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm. Im Nachtzeitraum ergeben sich, ohne Berücksichtigung von zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. Abschirmungen, ebenfalls Unterschreitungen der Immissionsrichtwerte im Umfeld bei geringfügigere Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an einer Gebäudefassade der Bäckerei.

Aufgrund der Geringfügigkeit der Unterschreitungen der Immissionsrichtwerte im Nachtzeitraum wird empfohlen die Öffnungszeit der Bäckerei nach 06:00 Uhr morgens und somit im Tageszeitraum anzusetzen. Die Öffnungszeit ab 06:00 Uhr könnten z. B. in dem städtebaulichen Durchführungsvertrag geregelt sein. Sollte dies nicht möglich sein, ist ggf. auf eine Regelung entsprechend Ziffer 6.4 Absatz 2 TA-Lärm hinzuwirken, nachdem die Nachtzeit um bis zu einer Stunde hinausgeschoben oder vorverlegt werden kann, „soweit dies wegen der besonderen örtlichen oder wegen zwingender betrieblicher Verhältnisse unter Berücksichtigung des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich ist.“ Eine achtstündige Nachtruhe der Nachbarschaft im Einwirkungsbereich der Anlage ist sicherzustellen.

Eine maßgebliche Erhöhung der Lärmbelastung auf öffentlichen Straßen im Umfeld im Sinne der 16. BImSchV ist nicht gegeben. Eine erhöhte Abwägungsrelevanz ergibt sich hierdurch nicht.

Infolge der Einwirkungen des Verkehrslärms der Bruchsaler Straße auf das Bebauungsplangebiet ergeben sich für die direkt zur Straße hinggerichteten Gebäudefassaden des geplanten Bäckereigebäudes Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 und auch der Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV. Aufgrund der nicht vorhandenen Möglichkeit aktive Lärmschutzmaßnahmen anzuordnen, sind daher im Bebauungsplan für dieses Gebäude passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von entsprechend gedämmten Außenbauteilen nach DIN 4109 festzusetzen. Es ergeben sich hier der Lärmpegelbereich IV und V.

Unter Berücksichtigung der genannten Voraussetzungen für Festsetzungen im Bebauungsplanverfahren bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen das geplante Bauvorhaben.

8 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die bestehende Bruchsaler Straße und eine von der Bruchsaler Straße abgehende privaten Erschließungsanlage erschlossen.

9 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über Anschluss an die vorhandenen Netze. Das Kanalnetz wurde hinsichtlich seiner Leistungsfähigkeit bei einem Anschluss der geplanten Neubauten untersucht (Nohe+Vogel u. Partner, Bruchsal, 2017). Die Untersuchung zeigt, dass das innerhalb der geplanten Wohnanlage anfallende Mischwasser schadlos abgeführt werden kann. Sämtliche Schachtdeckel und Straßenabläufe befinden sich oberhalb der Rückstauenebene der Bruchsaler Straße.

Müllabfuhr

Die Abfallsammelbehälter sind am Tage der Abholung im entlang der privaten Zufahrt bereit zu stellen. Auch der Sperrmüll ist hier bereitzustellen. Eine Befahrung des Privatgrundstücks mit Müllfahrzeugen ist nicht möglich.

10 Erfordernisse des Klimaschutzes

Dem Klimaschutz wird im zentralörtlichen Gebiet Rechnung getragen, indem die Festsetzungen die Nachverdichtung durch kompakte Gebäude ermöglicht. Die Gebäude- und Firstrichtungen im Plangebiet sind zwar nicht alle genau nach Süden ausgerichtet, wohl aber lässt der Bebauungsplan die Südausrichtung mit nur geringer Abweichung, die immer noch eine effiziente Nutzung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien ermöglicht, zu. Darüber hinaus lassen die Festsetzungen die Nachverdichtung und Nutzungsintensivierung von bestehenden Baugrundstücken zu, wodurch die Inanspruchnahme klimatisch bedeutsamerer bisher gänzlich unbebauter Flächen vermindert werden kann. Die Planung, insbesondere die Tiefgarage, sichert einen angemessenen Grünflächenanteil und eine angemessene Freiraumbegrünung, so dass negative Auswirkungen auf das Mikroklima vermieden werden können.

11 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

11.1 Art der baulichen Nutzung

In Teilbereich 1 wird ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, wie es der Darstellung des FNPs entspricht. Die für ein MI erforderliche Nutzungsmischung muss nicht auf dem einen im Geltungsbereich liegenden Grundstück erfolgen, obwohl die derzeitige Planung eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe vorsieht. Die Festsetzung eines MI für das betreffende Grundstück ist jedenfalls erforderlich, um das über das Grundstück hinausgehende MI entlang der Bruchsaler Straße nicht zu zerschneiden. Die Nutzungsmischung kann dementsprechend in der Gesamtheit aller im MI liegenden Grundstücke stattfinden. Gemäß § 1(5) BauNVO wird festgesetzt, dass Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden können, weil das Plangebiet aufgrund seines Zuschnitts, der Erschließung, der Anlagen für den ruhenden Verkehr und der geplanten Gebäude für diese Nutzungen wenig geeignet ist. Wegen der zentralen Lage soll die Gemeinde aber im Einzelfall entscheiden können, ob eine dieser Nutzungen im Bedarfsfall doch zugelassen werden kann. Um Konflikten mit den allgemein zulässigen Nutzungsarten im zentralörtlichen Plangebiet zu vermeiden und wegen der Standortvoraussetzungen sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. Vergnügungsstätten werden gemäß § 1(9) BauNVO ausgeschlossen, weil sie ein besonders hohes Konfliktpotential insbesondere mit der Wohnnutzung bergen und zu einer Abwertung der Gebietsqualität (sog. „Trading-Down-Effekt“) führen können. Aus dem gleichen Grund und weil bei diesen Nutzungen ein noch höheres Konfliktpotential mit den anderen Nutzungen im Gebiet gesehen wird, sind Betriebe und Einrichtungen, die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist im Plangebiet unzulässig.

In Teilbereich 2 wird ein allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, weil der FNP hier Wohnbauflächen vorsieht, das WA zum umgebenden Bestand passt und der Nutzung der geplanten Gebäude entspricht. Weil der Versorgung des Gebiets dienende nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig sein sollen, kommt z.B. ein reines Wohngebiet nicht in Betracht. Gemäß § 1(5) BauNVO können kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden, weil auch hier der Gebietszuschnitt, die Erschließungsanlagen, die Anlagen für den ruhenden Verkehr und die geplanten Gebäude für diese Nutzungen wenig geeignet sind, die Gemeinde aber im Einzelfall entscheiden können soll, ob eine dieser Nutzungen im Bedarfsfall doch zugelassen werden kann. Aus den gleichen Gründen und um zudem Konflikte mit der Wohnnutzung im ruhigen Block-Innenbereich zu vermeiden, sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, außerdem Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke im WA unzulässig. Gemäß § 1(6) BauNVO sind wegen der Erschließungssituation, wegen des erhöhten Konfliktpotentials und wegen der fehlenden Standortvoraussetzungen auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen unzulässig. Die gem. § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe werden als allgemein zulässig festgesetzt, da von diesen Nutzungen (z.B. Immobilienbüros, Versicherungsmakler, o.ä.) keine störenden Auswirkungen auf das Wohngebiet zu erwarten sind.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die maßgebende Grundstücksfläche, die Grundflächenzahl GRZ sowie die maximal zulässige Wandhöhe WH, die Traufhöhe TH und die Firshöhe FH gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil. Damit die GRZ / GFZ auch bei Zusammenlegen, Neuaufteilen und Veräußerungen von Grundstücksteilen eindeutig fortbesteht, ist als maßgebende Grundstücksfläche für die Ermittlung von GRZ / GFZ die Gesamtheit der privaten Grundstücksflächen im Plangebiet festgesetzt. Die GRZ entspricht der geplanten Bauweise, der vorgesehenen Grundstücksgröße sowie der geplanten Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur. Es handelt sich bei der GRZ um einen Maximalwert, dessen Ausnutzung durch überbaubare Flächen begrenzt werden kann. Damit es möglich ist, im Geltungsbereich 2,0 Stellplätze / Wohneinheit WE nachzuweisen, ohne dass die oberirdischen Freiflächen durch ein Übermaß an parkenden Autos abgewertet werden ist für bauliche Anlagen gemäß § 19(4) BauNVO, das sind Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, eine Überschreitung der GRZ bis 0,8 zulässig. Baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche i.S.d. Bebauungsplans sind solche, deren Oberkante die festgesetzte BZH nicht überschreitet. Die Überschreitbarkeit der GRZ bis zu einem Wert von 0,8 mit Zufahrten, Stellplätzen, Nebenanlagen und unterirdischen Gebäudeteilen ist deshalb vertretbar, weil die Freiflächenqualität durch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs und mancher sonst oberirdisch in Erscheinung tretenden Nebenanlage in der Tiefgarage gesichert wird. Die nicht überbauten oder befestigten Flächen des Tiefgaragendachs können durch die intensive Begrünung teilweise entfallende Bodenfunktionen ersetzen und können durch ihr Retentionsvolumen und die Verdunstung des Niederschlagswassers das lokale Mikroklima verbessern. Eine GFZ wird nicht festgesetzt, weil das Maß der baulichen Nutzung präzise über die GRZ in Kombination mit den Höhenfestsetzungen bestimmt werden kann. Ist eine GFZ nicht im Bebauungsplan festgesetzt, gelten die vom Typ des Baugebiets abhängigen Maximalwerte des § 17(1) BauNVO von 1,2 im WA und im MI. Die Höhenfestsetzungen sichern das Einfügen in den Gebäudebestand und sind auf die ebenfalls im zeichnerischen Teil festgesetzte Bezugshöhe BZH zu beziehen.

11.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In Teilbereich 1 wird die abweichende, in Teilbereich 2 die offene Bauweise gemäß

§ 22 BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude bis 30,0 m Länge zulässig. Das sichert die Ausnutzung der im zeichnerischen Teil festgesetzten überbaubaren Flächen und passt zum umgebenden Bestand. Entlang der Bruchsaler Straße sind durch die Lage im alten Ortskern viele einseitig grenzständige Gebäude oder Gebäude mit nur sehr geringem Grenzabstand an einer seitlichen Grundstücksgrenze (Brandgasse) anzutreffen. Damit sich der geplante Neubau in der Bruchsaler Straße 21 in den Bestand einfügen kann, muss er in einer mit dem bisherigen Bestandsgebäude vergleichbaren Position errichtet werden können. Deshalb kann an der im zeichnerischen Teil entsprechend gekennzeichneten Grenze der im Übrigen einzuhaltende allgemeine bauordnungsrechtliche Grenzabstand reduziert werden oder entfallen.

Baugrenzen gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil definieren die oberirdisch überbaubaren Grundstücksflächen und können nur von unterirdischen und untergeordneten Bau- und Gebäudeteilen überschritten werden. Von Balkonen dürfen die Baugrenzen aus Rücksicht auf die Nachbarn im nachverdichteten Blockinnenbereich nicht überschritten werden.

11.4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Zum Schutz der verbleibenden Freiflächen und wegen der im Gebiet zulässigen Tiefgarage sind oberirdische Garagen unzulässig. Aus den gleichen Gründen sind Stellplätze und Carports oberhalb der BZH (oberirdisch) nur innerhalb überbaubarer Flächen und innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten „Flächen für Stellplätze“ bzw. „Flächen für Carports“ zulässig. Die meisten Stellplätze sollen zugunsten der Freiflächenqualität in der Tiefgarage nachgewiesen werden können. Tiefgaragen und andere unterirdische Gebäude(teile) sind deshalb innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten „Fläche für Tiefgaragen“ zulässig und dürfen die Baugrenzen überschreiten. In Tiefgaragen sind Stellplätze (unterirdisch) auch außerhalb der Flächen für Stellplätze zulässig. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind zur Schonung der Freiflächen außerhalb der überbaubaren Flächen und der Fläche für die Tiefgaragen nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen (N) zulässig. Zu diesen Nebenanlagen zählen auch die nachzuweisenden Fahrrad-Stellplätze. Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO zur Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas und Wärme, dazu zählen im Sinne des Bebauungsplans auch Ladestationen für Elektroautos, o.ä., sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen und der Flächen für Nebenanlagen zulässig, sofern dem andere Festsetzungen (z.B. von Bebauung freizuhalten Flächen) nicht widersprechen.

11.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Im Hinblick auf die Wohnruhe verbietet sich eine unkontrollierte Verdichtung. Daher beträgt in Teilbereich 1 die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Einzelhaus 1 Wohneinheit (WE), in Teilbereich 2 beträgt die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Einzelhaus bis II Vollgeschoss 6 Wohneinheiten (WE) und pro Einzelhaus bis III Vollgeschoss 8 Wohneinheiten (WE).

11.6 Umwelt- und Artenschutz sowie Flächen mit Pflanzgeboten / Pflanzbindungen (§9 Abs. 1 Nr.20, 25a) und b) BauGB)

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung sowie die grünordnerischen Festsetzungen sichern die Umsetzung der gutachterlich erarbeiteten Schutzkonzeption und eine standortgerechte Gebietseingrünung in angemessenem Umfang. Bei der Wahl der Bäume aus den jeweiligen Pflanzlisten sind die ggf. erforderlichen Abstandsflächen zu Leitungen und Grundstücksgrenzen zu beachten. Zu Grundstücksgrenzen beträgt der einzuhaltende Abstand bei mittelgroßen, schmalkronigen Bäumen und stark wachsenden Obstbäumen gemäß Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg 4m, bei Obstbäumen auf mittelstark wachsenden Unterlagen 2m.

11.7 Festsetzungen gegen Umwelteinwirkungen aus Verkehrslärm

Die Festsetzungen sichern die Umsetzung der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen.

11.8 Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind

Die im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten, um die Erschließung der rückwärtigen Gebäude zu sichern. Da dies beibehalten werden soll, muss es planungsrechtlich gesichert werden.

11.9 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Im zeichnerischen Teil wird eine von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt um den Gewässerrandstreifen für das südlich des Grundstücks verlaufenden Gewässer II. Ordnung freizuhalten. Das Grundstück kann eingefriedet werden, sofern die Gemeinde dem zustimmt und eine Befahrbarkeit entweder nicht notwendig ist oder durch entsprechend Tore gewährleistet werden kann.

12 Örtliche Bauvorschriften

12.1 Dachform und Dachneigung

Im Baugebiet sind aus Gründen eines geordneten Siedlungsbildes nur die im zeichnerischen Teil vorgeschriebenen Dachformen zulässig. Für Dächer von Nebenanlagen und untergeordnete Gebäudeteile auf insgesamt maximal 10% der Gebäudegrundfläche sind auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Zur Niederschlagsretention und zur positiven Beeinflussung des Kleinklimas sind Flachdächer zu begrünen sofern sie nicht anderweitig genutzt werden (z.B. zur Energiegewinnung oder als Dachterrasse, etc.). Zugunsten der Qualität der Freiflächen und des lokalen Mikroklimas sind die Dachflächen von Tiefgaragen, sofern sie zu Erschließungs- und Aufenthaltszwecken (z.B. Wege, Zufahrten, Stellplätze, Terrassen, etc.) nicht befestigt werden oder von Gebäuden bebaut werden intensiv zu begrünen. Zur Grundwasserschonung und damit das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird sind Metaldächer nur mit transparenter Beschichtung zulässig. Weil Dächer das Ortsbild entscheidend prägen sind andere Deckungsmaterialien nur matt in den Farben ziegelrot, braun zulässig.

12.2 Dachaufbauten

Zum Schutz des Siedlungsbildes haben Dachaufbauten auf Gebäuden mit Flachdach zu Außenfassaden mindestens im selben Maß Abstand zu halten, wie sie die Höhe des oberen Fassadenabschlusses (Flachdachattika) überschreiten. Dachaufbauten treten auf flachgeneigten Dächern unverhältnismäßig auffällig in Erscheinung, weshalb Dachaufbauten erst auf Dächern über 30° Dachneigung zulässig sind. Dachaufbauten sollten auf dem Hauptdach gestalterisch nicht überproportional in Erscheinung treten; die örtlichen Bauvorschriften sichern einerseits die gestalterische Unterordnung und Rhythmisierung der Dachaufbauten auf dem Hauptdach und gewährleisten andererseits ausreichenden Spielraum für eine individuelle Umsetzung.

12.3 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Im öffentlichen Straßenraum ist das realisierbare Parkierungsangebot begrenzt. Erfahrungsgemäß geht der tatsächlich zu erwartende Bedarf an privaten Stellplätzen über den nach Landesbauordnung (LBO) zu führenden Nachweis von 1 Stellplatz je Wohneinheit hinaus. Negative Erfahrungen aus anderen Bereichen der Ortslage belegen, dass eine zunehmende Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum erfolgt. Eine solche Verlagerung kann aufgrund der Anzahl parkender Kfz die Verkehrssicherheit für querende Passanten - insbesondere Kinder - verringern und führt auch zu negativen Auswirkungen auf das städtebaulich-gestalterische Erscheinungsbild der Straßenräume. Insofern ist es nach Auffassung der Gemeinde besonders hinsichtlich der angestrebten Nachverdichtung ratsam, den zu erbringenden Stellplatznachweis auf 2,0 Stellplätze je Wohneinheit festzusetzen, was im vorliegenden Fall auch mit Blick auf die geplanten Grundstückszuschnitte umsetzbar ist. Gefan-

gene Stellplätze sind zulässig, können aber nicht als nachzuweisende Stellplätze angerechnet werden.

12.4 Oberflächen von Stellplätzen und Privatwegen

Zur Begrenzung der Grundstücks-Versiegelung sind Stellplätze und Privatwege wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nichts anders geboten ist.

12.5 Werbeanlagen und Fassadenfarben

Werbeanlagen können die gestalterische Wirkung eines Gebiets beeinflussen. Insbesondere der geplante Neubau an der Hauptstraße, der Bruchsaler Straße, kann eine ortsbildprägende Wirkung entfalten. Deshalb ist es eine baugestalterische Absicht der Gemeinde Gondelsheim, zum Schutz des wichtigen ortsbildprägenden Straßenbildes der Bruchsaler Straße die Zulässigkeit von Werbeanlagen –insbesondere im Mischgebiet entlang der Bruchsaler Straße, einzuschränken. Deshalb sind nur Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Erdgeschossfassade sowie an der Grundstücks-Einfriedung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 3.0 qm pro Gebäude nicht überschreiten. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches. Automaten sowie Anlagen, die zum Anschlag von Plakaten bestimmt sind, sind nicht zulässig, weil sie im Geltungsbereich, aber insbesondere an dieser bestimmten Stelle an der Bruchsaler Straße das Ortsbild negativ beeinflussen und die Werbewirksamkeit und die Entwicklung des geplanten Gewerbes einschränken würden.

Fassadenfarben mit einer Buntheit > 30 nach dem RAL Design System sind unzulässig um ein harmonisches Siedlungsbild zu sichern.

12.6 Einfriedungen

Um verkehrsgefährdende Sichtbehinderungen zu vermeiden, die durch zu hohe Einfriedungen entlang der von der Allgemeinheit befahrbaren Erschließungsanlagen entstehen können, dürfen Einfriedungen eine Höhe von 0,8 m über Oberkante der Zufahrt nicht überschreiten. Im Übrigen sind Einfriedungen auf eine Höhe von 2,0 m über Grund begrenzt.

12.7 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, neue oberirdische Verkabelung auszuschließen. Bestehende Niederspannungsfreileitungen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

12.8 Anlagen für Niederschlagswasser zur Entlastung der Abwasseranlagen

Zur Verminderung der Belastung der Ortskanalisation aufgrund der zusätzlichen versiegelten Flächen infolge der geplanten Bebauung ist das Dachflächenwasser in Zisternen zu sammeln und für die Bewässerung der Grünflächen zu nutzen. Hierfür wird für jedes Gebäude eine eigene Zisterne versetzt.

Das Volumen der Zisterne teilt sich auf in das Speichervolumen und in das Rückhaltevolumen. Das Speichervolumen beinhaltet das Regenwasser für die Bewässerungsanlagen. Das Rückhaltevolumen dient zur Aufnahme und gedrosselten Ableitung von Niederschlagswasser eines Regenereignisses in dem Fall, wenn das Wasser aus dem Regenwasserspeicher von der Beregnungsanlage noch nicht entnommen wurde, d.h. wenn der Speicher zu Regenbeginn noch gefüllt ist, bzw. wenn das Regenereignis von der Intensität her so stark ist, dass das Speichervolumen nicht für das Auffangen des gesamten Regenwassers ausreicht.

Für die Ermittlung des erforderlichen Speichervolumens wurde davon ausgegangen, dass alle vier Zisternen eine Fläche gleicher Größe innerhalb der Grünflächen der Wohnbebauung be-

wässern sollen. Die beiden westlichen Zisternen (Nr. 2 und 4) sollen zusätzlich für die Bewässerung der Grünflächen im Bereich der Zufahrt genutzt werden können. Im Plangebiet sind mindestens 4 Zisternen mit mind. je 3 m³ Rückhaltevolumen, einer Drosselwassermenge von 0,5 l/s, einem Notüberlauf in den Mischwasserkanal und einer Rückstausicherung für die Rückhaltung und Speicherung von Dachflächenwasser vorzusehen.