



Stadt

# Adelsheim

Neckar-Odenwald-Kreis

## Bebauungsplan „Lange Morgen“

Gemarkung Leibenstadt

### Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Vorentwurf

Planstand: 17.05.2022

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner



Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de

## INHALT

<b>1.</b>	<b>Anlass und Planungsziele</b>	<b>1</b>
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>2</b>
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungs- und Baurecht	5
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>5</b>
4.1	Vorgaben der Raumordnung	5
4.2	Flächennutzungsplan	6
4.3	Schutzgebiete	7
<b>5.</b>	<b>Bauflächenbedarfsnachweis</b>	<b>7</b>
<b>6.</b>	<b>Plankonzept</b>	<b>8</b>
6.1	Städtebauliches Konzept	8
6.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	8
6.3	Plandaten	9
<b>7.</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>10</b>
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	10
7.2	Örtliche Bauvorschriften	12
7.3	Nachrichtliche Übernahmen	13
<b>8.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>14</b>
8.1	Umwelt, Natur und Landschaft	14
8.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	14
8.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	14
8.4	Hochwasserschutz und Starkregen	15
8.5	Immissionen	15
<b>9.</b>	<b>Angaben zur Planverwirklichung</b>	<b>15</b>
9.1	Zeitplan	15
9.2	Bodenordnung	15
9.3	Kosten	15

# 1. Anlass und Planungsziele

## 1.1 Planerfordernis

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Lange Morgen“ ist erforderlich, um den örtlichen Bedarf nach Wohnbauland im Stadtteil Leibenstadt zu decken. Dem Stadtteil stehen derzeit keine Baugrundstücke zur Verfügung, die für den mittel- bis langfristigen örtlichen Bedarf zur Verfügung.

## 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, eine dem örtlichen Eigenbedarf entsprechende Anzahl an Wohnbaugrundstücken im Stadtteil Leibenstadt zu entwickeln und attraktive, ca. 6-9 ar große Wohnbaugrundstücke zur Verfügung stellen zu können.

Es soll dabei eine aufgelockerte, an den dörflich geprägten Ortsteil angepasste Wohnbebauung ermöglicht werden. Die Neubebauung soll sich in die städtebaulichen Strukturen der angrenzenden Bebauung integrieren und sich in das vorhandene Gelände einfügen.

# 2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt. Die für das Verfahren zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 5.206 m<sup>2</sup> unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 10.000 m<sup>2</sup>.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen wird Gebrauch gemacht. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wird im Zuge dessen nicht erforderlich und aus diesem Grund nicht durchgeführt. Zur ausreichenden Berücksichtigung der Umweltbelange werden diese dennoch in einem gesonderten Bericht betrachtet.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wird durchgeführt.

### 3. Plangebiet

#### 3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Leibenstadt.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind folgende Flurstücke ganz oder teilweise (t):

461 (t), 462 (t), 463 (t), 481 (t), 288 (t)

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,6 ha.

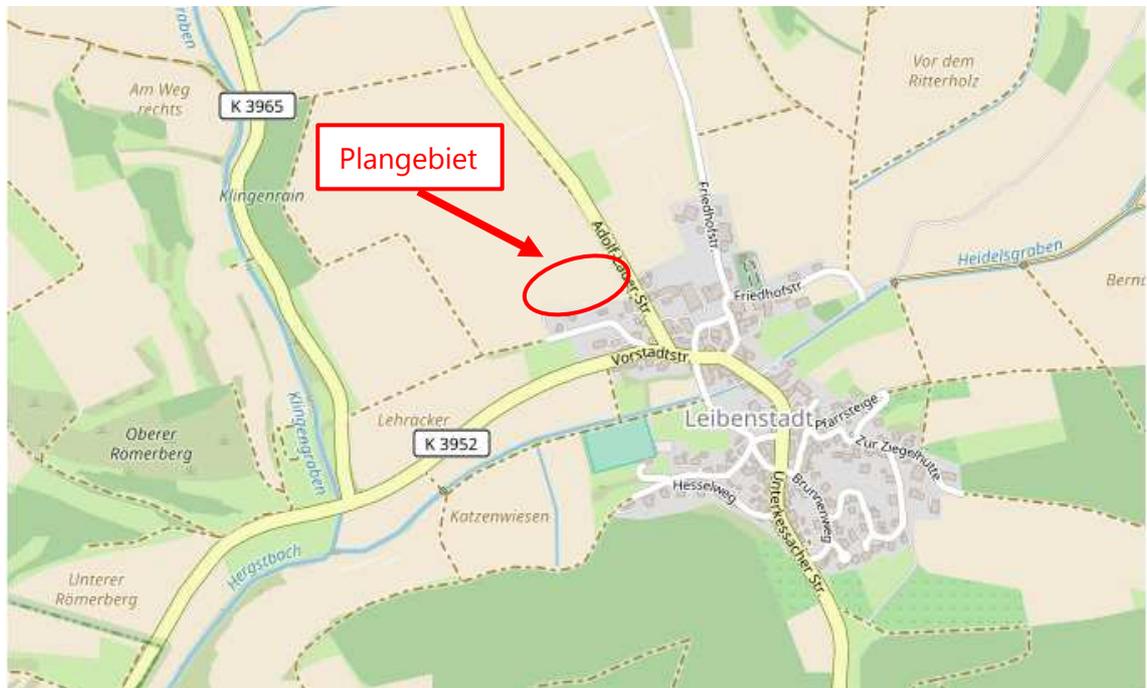


Abb. 1: Auszug aus der topograph. Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2010)

#### 3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet wird aktuell als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. Im Norden und Westen grenzen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an. Im Osten grenzt das Plangebiet an die „Adolf-Lauer-Straße“. Im Süden befindet sich ein Feldweg sowie die bestehende Bebauung des Ortsrandes von Leibenstadt.

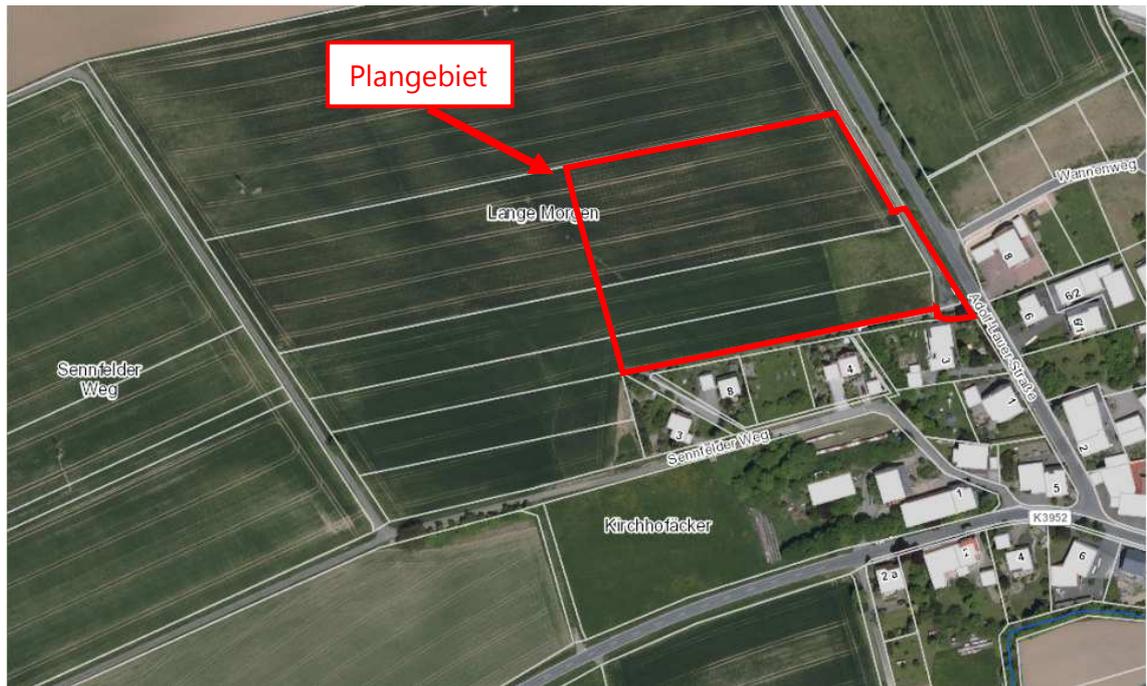


Abb. 2: Luftbild (Quelle:LUBW)



Abb. 3: Blick nach Norden mit bestehendem Feldweg



Abb. 4: Blick von Norden in Richtung Plangebiet mit angrenzendem Ortsrand



Abb. 5: Bestehende Zufahrt von der Adolf-Lauer-Straße an der Grenze zum Plangebiet

### **Topographie und Bodenverhältnisse**

Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von 301,0 bis 285,0 m ü. NN. und fällt dabei Richtung Süden bzw. Südosten gleichmäßig mit etwa 9% Gefälle ab.

Im Plangebiet werden Pararendzina-Pelosol, Terra fusca-Rendzina, Pelosol, Terra fusca, Rararendzina und rendzina aus geringmächtigen, tonig-steinigen Fließerden über

Karbonatgestein des Oberen Muschelkalks sowie erodierte Parabraunerde, Terra fusca-Parabraunerde. Pelosol-Braunerde und Terra fusca-Braunerde aus lösslehmreichen Fließerden über toniger Fließerde und Kalkstein des Oberen Muschelkalks als Bodentyp ausgewiesen. Diese Böden weisen eine mittlere bis hohe Bodenfruchtbarkeit sowie eine mittlere bis hohe Gesamtbewertung im Hinblick auf ihre Bodenfunktionen auf.

### **Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende „Adolf-Lauer-Straße“, welche als Gemeindeverbindungsstraße in Richtung Adelsheim führt. Eine Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz besteht über die Gemeindeverbindungsstraße in Richtung Adelsheim mit Anbindung an die L 1095 sowie in Richtung Sennfeld an die K 3965, in Richtung Korb an die K 3952 sowie in Richtung Unterkessach an die K 2022.

### **Technische Ver- und Entsorgung**

Östlich des Plangebietes in der „Adolf-Lauer-Straße“ befindet sich ein Mischwasserkanal sowie ein Regenwasserkanal der Stadt Adelsheim. Durch die bereits angrenzende Bebauung im Gewann „Wanne“ sind Strom- und Wasserleitungen in unmittelbarer Nähe ebenfalls vorhanden. Weiterhin befindet sich ein Mischwasserkanal südlich des Plangebietes im Bereich des „Sennfelder Weges“.

### **Altlastensituation**

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

## **3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht**

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan, das Areal befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

# **4. Übergeordnete Planungen**

## **4.1 Vorgaben der Raumordnung**

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

### **Landesentwicklungsplan 2002**

Im Landentwicklungsplan mit Datum vom 21.08.2002 wird die Stadt Adelsheim als "ländlicher Raum im engeren Sinne" sowie dem Mittelzentrum Buchen zugeteilt. Adelsheim liegt auf der Entwicklungsachse Meckesheim – Mosbach – Adelsheim/Osterburken – Buchen (Odenwald) – Walldürn/Hardheim – (Tauberbischofsheim).

Hervorgehoben wird im Landesentwicklungsplan für den "ländlichen Raum im engeren Sinne" die entwicklungsstrategisch wichtige Rolle günstiger Wohnstandortbedingungen, die es zu sichern, Ressourcen schonend und landschaftsgerecht zu nutzen und als Vorteil im Standortwettbewerb gezielt einzusetzen gilt (Plansatz 2.4.3.1).

### Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet teilweise als „geplanter Siedlungsbereich Wohnen“ sowie teilweise als „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ (Z) dargestellt. Weitere zu beachtende raumordnerische Ziele und Grundsätze sind in der Raumnutzungskarte nicht festgesetzt.

Die Planung wurde bereits vorab mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe-Ref.21 (Raumordnung) sowie der Verband Region Rhein-Neckar abgestimmt. Demnach liegt kein Zielverstoß aufgrund der Kleinflächigkeit der Flächeninanspruchnahme vor. Die Planung daher raumordnerische mitgetragen.

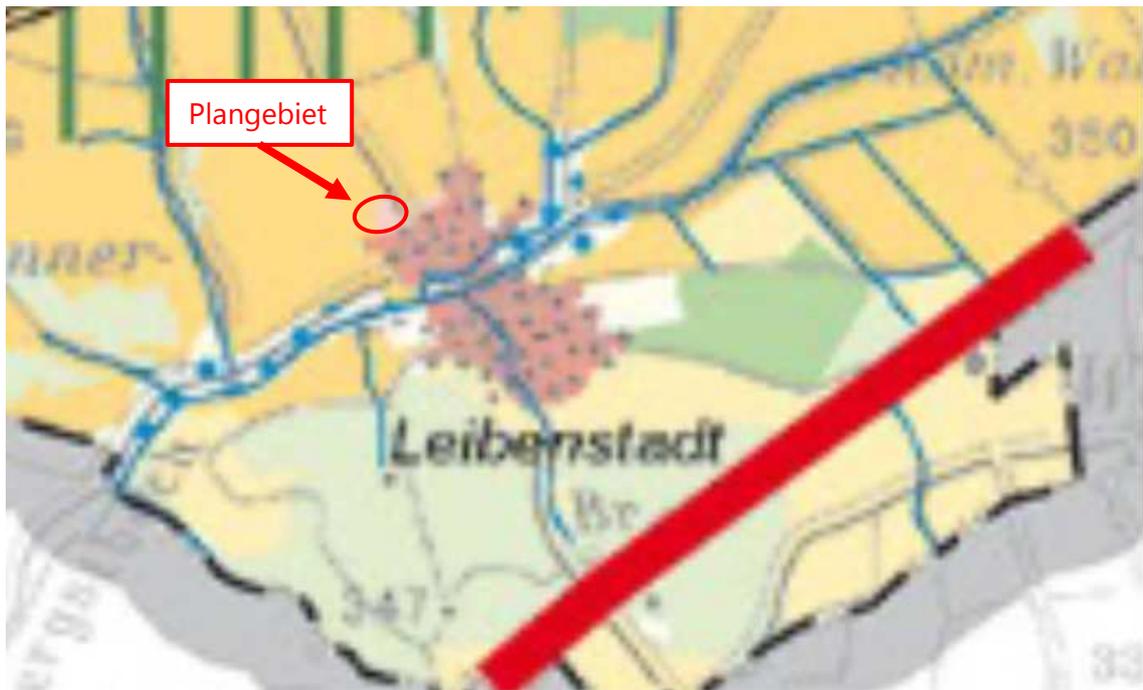


Abb. 6: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

### 4.2 Flächennutzungsplan

Der Gemeindeverwaltungsverband „Seckachtal“ verfügt über eine rechtswirksame 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans. In diesem wird das Plangebiet teilweise als „geplante Wohnbaufläche“ sowie als „Entwicklungsfläche Wohnen“ dargestellt.

Der Bebauungsplan entspricht somit nicht den Darstellungen des aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplanes. Gemäß den Bestimmungen des § 13b in Verbindung mit § 13a BauGB erfolgt die Anpassung im Wege der Berichtigung.

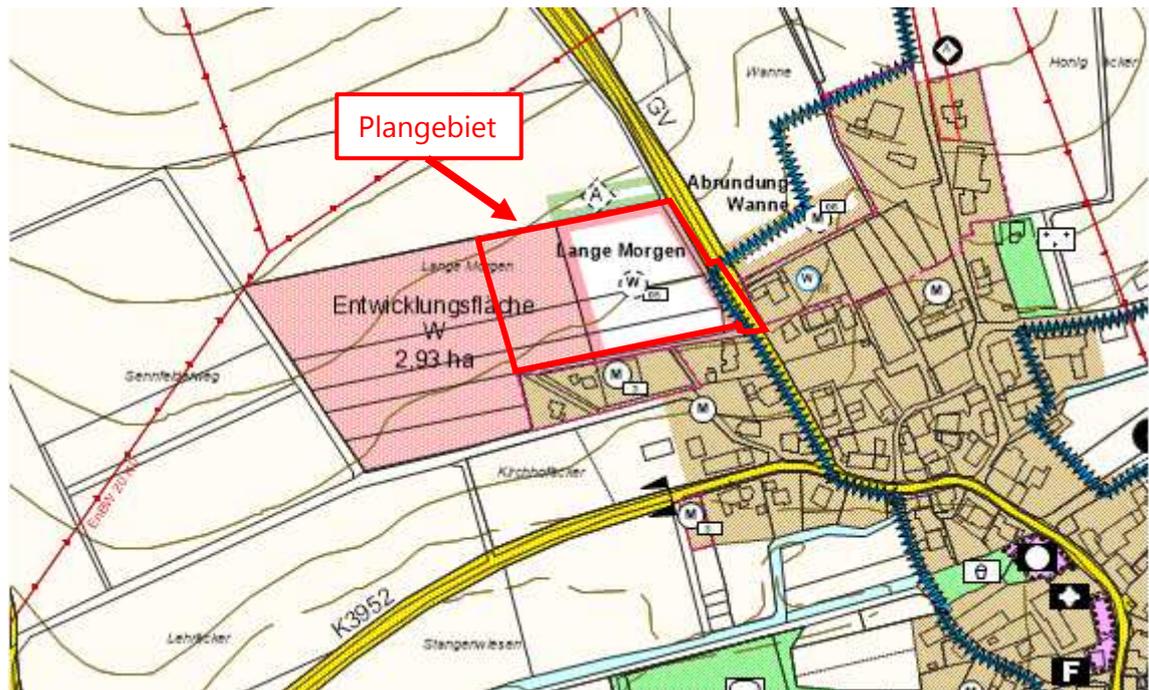


Abb. 7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: IFK)

#### 4.3 Schutzgebiete

Im Plangebiet selbst sowie in der näheren Umgebung werden keine Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt.

### 5. Bauflächenbedarfsnachweis

Gemäß dem Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB entfällt die Pflicht, den Flächennutzungsplan zu ändern, da dieser lediglich im Zuge der Berichtigung anzupassen ist. Dadurch entfällt die Notwendigkeit eines formellen Wohnbauflächenbedarfsnachweises gemäß dem Hinweispapier zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise des Landes Baden-Württemberg.

Jedoch ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen ist zu begründen. Hierzu dienen die nachfolgenden Ausführungen:

Im Stadtteil Leibenstadt gibt es keine freien Bauplätze mehr, die für die örtliche Nachfrage zur Verfügung stehen. In den letzten 5 Jahren wurde bisher jährlich etwa 2-4 Bauplätze für den örtlichen Bedarf verkauft. Die Nachfrage nach Bauplätzen ist konstant gegeben. Ziel ist es die örtliche Nachfrage mittel- bis langfristig (ca. 10 Jahre) für den Stadtteil zudecken

Durch die Ausweisung eines Baugebietes für den örtlichen Eigenbedarf wird den Zielen und Grundsätzen der übergeordneten raumordnerischen Ebene ausreichend Rechnung getragen.

## 6. Plankonzept

### 6.1 Städtebauliches Konzept

Als Grundlage für den verbindlichen Bebauungsplan wurde ein städtebaulicher Entwurf ausgearbeitet, aus dem die städtebauliche Grundidee und Konzeption der Bebauung, Erschließung und Freiraumgestaltung ersichtlich wird. Dieser Plan hat keinen verbindlichen, sondern lediglich informellen Charakter. Er ergänzt die Begründung durch seine bildhafte Darstellung und ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Im Plangebiet soll angepasst an die bestehende Bebauung im näheren Umfeld des Stadtteils Leibenstadt ein Wohngebiet mit aufgelockertem Charakter und Einzelhausbebauung auf etwa 600 – 900 m<sup>2</sup> großen Baugrundstücken entstehen. Die Bebauung fügt sich, gesichert durch die Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften, harmonisch in das Landschaftsbild von Leibenstadt ein.

Das Plangebiet wird hangparallel ausgehend von der „Adolf-Lauer-Straße“ verkehrlich erschlossen. Der bestehende Wirtschaftsweg, welcher parallel zur „Adolf-Lauer-Straße“ nach Norden verläuft, wurde in die Konzeption einbezogen.

Auf den Wohnbaugrundstücken sind weitere Einzelbaumpflanzungen vorgesehen, die mit dem großzügigen Pflanzgebot am nördlichen Rand des Plangebietes für eine Ein- und Durchgrünung des Plangebietes sorgen.

### 6.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausgehend von der bestehenden „Adolf-Lauer-Straße“ über eine hangparallele Erschließungsstraße (Planstraße 1) im Mischprinzip. Daran schließen drei Stichstraßen (Planstraße 2-4) an, die jeweils in Richtung Norden verlaufen.

Die technische Versorgung (Strom, Telefon, Wasser) kann über das angrenzende bestehende Leitungsnetz im Bereich der „Adolf-Lauer-Straße“ erfolgen.

Die Entwässerung des Plangebietes soll nach Süden in Richtung „Sennfelder Weg“ erfolgen. Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen und das anfallende Niederschlagswasser dem Vorfluter zugeführt werden. Das Schmutzwasser soll in den bestehenden Mischwasserkanal im „Sennfelder Weg“ eingeleitet werden.

Die Ableitung des anfallenden Außengebieteswasser erfolgt außerhalb des Plangebietes nach Westen bzw. nach Osten. Das Niederschlagswasser wird im Osten über ein Leitungsrechte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach Süden in den geplanten Regenwasserkanal eingeleitet. Die Regenwasserableitung erfolgt dann weiter nach Süden in den „Hergstbach“.

Die Kellerebene auf den Baugrundstücken unterhalb der Erschließungsstraße (Planstraße 1) kann nicht im Freispiegelgefälle entwässert werden. Diese sind z.B. durch Hebeanlagen an die Kanalisation anzuschließen und zu entwässern.

### Löschwasserbedarf

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz soll über das zu erstellende Leitungsnetz gedeckt werden, dies ist von der Stadtverwaltung zu prüfen. Die Straßen im Gebiet sind für den Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr geeignet.

Erforderliche Abstellflächen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge auf den Baugrundstücken sowie eventuelle Rettungswege sind im baurechtlichen Verfahren nachzuweisen.

### 6.3 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz		
Gesamtfläche des Plangebietes	16.083 m <sup>2</sup>	100,0 %
Nettobauland (Allgemeines Wohngebiet)	13.016 m <sup>2</sup>	80,9 %
Verkehrsflächen	1.879 m <sup>2</sup>	11,7 %
davon: Straßenfläche	1.541 m <sup>2</sup>	9,6 %
Wirtschaftsweg	77 m <sup>2</sup>	0,5 %
Verkehrsgrün	261 m <sup>2</sup>	1,6 %
Grünflächen (Öffentlich)	1.188 m <sup>2</sup>	7,4 %

### Städtebauliche Kennwerte

Wohnbaugrundstücke (Einfamilienhäuser)	19
Grundstücksgrößen	600 – 900 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten (WE)*	28,5
Bruttowohndichte **	37

\* Annahme: 1,5 Wohneinheiten je EFH und 2,1 Einwohner je WE

\*\* Einwohner je Hektar Bruttobauland

Die Angabe der Bruttowohndichte erfolgt zum Nachweis der Einhaltung der raumordnerischen Zielsetzung einer ausreichenden Siedlungsdichte im Sinne einer nachhaltigen, flächensparenden Siedlungsentwicklung.

Die Bruttowohndichte beschreibt die Anzahl der Einwohner je Hektar Brutto(wohn)bauland. Es existiert für die Abgrenzung des Bruttobaulandes keine exakte Legaldefinition.

Laut Wikipedia wird als Bruttobauland die Summe aller Baugrundstücke einschließlich der dazugehörigen Grün-, Verkehrs- und Wasserflächen innerhalb eines zur Bebauung vorgesehenen Gebiets verstanden. Laut den Begriffsbestimmungen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist Bruttowohnbauland die Gesamtfläche der Baugrundstücke für Wohngebäude und Gemeinschaftsanlagen sowie der zugehörigen

Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen innerhalb eines zur Bebauung vorgesehenen Gebiets.

Somit entspricht in diesem Fall die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes dem Bruttobauland.

## 7. Planinhalte

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet:

### 7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

Gemäß der geplanten Nutzung wird das Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ festgesetzt.

Um Nutzungsunverträglichkeiten und eine zu hohe Verkehrsbelastung zu vermeiden, werden die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

#### Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird der Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ entsprechend dem Orientierungswert für Wohngebiete laut Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf 0,4 festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird orientiert an der angrenzenden Bebauung in der Umgebung auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Durch die zusätzliche Festsetzung der maximalen Geschossflächenzahl von 0,8 bietet dabei einen ausreichenden Gestaltungsspielraum für Bauherren und dient einer entsprechenden städtebaulichen Rahmensetzung im dörflich geprägten Leibenstadt.

Die Festlegung von Höhenlage und Höhe der Gebäude soll eine räumlich verträgliche Ausbildung des öffentlichen Raums sowie eine landschafts- und ortsgerechte Einbindung des Gebiets bzw. der einzelnen Baukörper sicherstellen. Insbesondere für die Wirkung im Landschafts- und Siedlungsraum ist dabei der höhenmäßige Bezug zwischen den Gebäuden und dem bestehenden Gelände von Bedeutung.

Die Höhenlage des Gebäudes wird daher durch eine Bezugshöhe bezogen auf das Baugrundstück festgelegte absolute Höhe über NN festgesetzt. Um eine an die Dorfstruktur von Leibenstadt angepasste Bebauung zu gewährleisten, werden als maximale Traufhöhe 6,50 m und als maximale Firsthöhe 11,0 m festgesetzt. Um ausreichend Gestaltungsspielraum für die Bauherren bei der Planung und dem Bau der Gebäude zu eröffnen, kann die Erdgeschossfußbodenhöhe von der Bezugsebene abweichen. Die maximal zulässigen First- und Traufhöhen dürfen jedoch nicht überschritten werden.

### **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen**

Entsprechend der angestrebten Nutzung und Bebauungsstruktur wird im Plangebiet für die Baugrundstücke eine offene Bauweise mit Einzelhausbebauung festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen sich durchgängig mit Baugrenzen und ermöglichen eine flexible Bebauung der Baugrundstücke. Um ein einheitliches und geordnetes Bild des Wohngebietes zu gewährleisten sind die baulichen Anlagen nur senkrecht bzw. parallel zu den festgelegten Baugrenzen zulässig.

### **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Da ausreichende Möglichkeiten zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken zu einer Minimierung möglicher Konflikte mit parkenden Fahrzeugen im öffentlichen Straßenraum beitragen, werden Garagen, Carports sowie Stellplätze nicht auf die bebaubare Fläche beschränkt, sondern auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Um dabei Behinderungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen zu vermeiden, müssen bei senkrechter Zufahrt Garagen oder überdachte Stellplätze (Carports) mind. 5,0 m Abstand zu Fahrbahnflächen einhalten. An den sonstigen Seiten zu den Fahrbahnflächen ist deshalb auch ein Abstand von 2,50 einzuhalten.

Zur Vermeidung einer zu hohen Verdichtung des Gebiets sind in der Grundstückszone zwischen rückwärtiger, der Hauptzufahrt abgewandten Baugrenze und rückwärtiger Grundstücksgrenze Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) unzulässig. Aus diesem Grund wird auch maximale Zufahrtslänge zwischen Garage bzw. überdachten Stellplätzen und dem Rand der Verkehrsfläche auf 10 m beschränkt.

Um eine Inanspruchnahme der rückwärtigen Gartenzone für Nebenanlagen zu vermeiden und damit die Versiegelung auf den Baugrundstücken zu begrenzen, sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis maximal 40 m<sup>3</sup> umbauter Raum zulässig.

### **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

Zur Vermeidung einer zu hohen baulichen Verdichtung und zur Gewährleistung einer ländlich orientierten, der Umgebung entsprechenden Bau- und Siedlungsstruktur wird die Zahl der Wohneinheiten auf max. zwei Wohneinheiten je Einzelhaus festgesetzt.

### **Verkehrsflächen**

Zur Vermeidung möglicher verkehrlicher Konflikte bei der Ein- und Ausfahrt des Wohngebietes in Richtung der „Adolf-Lauer-Straße“ wurde auf dem südöstlichen Wohnbaugrundstück eine Ein- und Ausfahrt in diesem Abschnitt ausgeschlossen.

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

Im Einzelnen wurden folgende Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und des Stadt- und Landschaftsbilds in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, Zugänge und Zufahrten
- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung
- Getrennte Regenwasserableitung
- Ausschluss von Schottergärten und -schüttungen zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas

### **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Für die geplante Regenwasserableitung des Plangebietes ist ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Adelsheim erforderlich.

Aus diesem Grund ist im Norden des Plangebiets ein Leitungsrecht zur „Regenwasserableitung“ des anfallenden Außengebietswassers festgesetzt.

### **Pflanzgebote**

Die festgesetzten Pflanzgebote auf den privaten Grundstücksflächen sowie die im Norden des Plangebietes festgesetzte großzügige Pflanzgebotsfläche dienen zum einen der Ein- und Durchgrünung des Baugebiets sowie zum anderen der Einbindung in den bestehenden Landschafts- und Siedlungsraum von Leibenstadt.

## **7.2 Örtliche Bauvorschriften**

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO erlassen.

Diese werden unter „II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN“ im textlichen Teil aufgeführt.

### **Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Um eine Einbindung in die bestehende Bau- und Dachstrukturen in der Umgebung zu ermöglichen, werden mehrseitig geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15-45° zugelassen. Für Garagen werden zusätzlich zur ökologischen Gestaltung begrünte Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-5° zugelassen.

Um eine überdimensionierte Ausgestaltung von Dachaufbauten und Dacheinschnitten zu vermeiden, dürfen diese auf maximal 1/2 bzw. 1/3 der Gebäudelänge gebaut werden. Zur Schaffung eines harmonischen Erscheinungsbilds sind Dachaufbauten und -einschnitte auf den einzelnen Gebäuden einheitlich zu gestalten.

Zur Gewährleistung einer ortsbildgerechten Gestaltung unter besonderer Berücksichtigung der Ortsrandlage sind grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben zur Dachdeckung mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

Um eine landschaftsgerechte Einbindung des Baugebiets in seiner eher exponierten Lage zu gewährleisten, wird die Farbgestaltung von Gebäudefassaden eingeschränkt. Grelle und sehr helle und dunkle Farbtöne, die ein Hervortreten aus dem landschaftlichen Zusammenhang bewirken, werden ausgeschlossen. Zudem sind grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien zur Fassadenverkleidung unzulässig.

### **Stützmauern**

Um ein zu massives Erscheinungsbild im angrenzenden Straßenraum zu vermeiden, dürfen Stützmauern eine Gesamthöhe von 0,8 m nicht überschreiten. Darüber hinaus können diese gestaffelt mit einer maximalen Gesamthöhe von 1,50 m errichtet werden.

Um eine einheitliche Gestaltung der Stützmauer im Wohnquartier zu gewährleisten sind diese nur aus Muschelkalksteinen zulässig.

### **Geländeveränderungen**

Zur Vermeidung zu starker Geländeänderungen werden Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem natürlichen Gelände auf maximal 1,50 m begrenzt.

### **Verwendung von Außenantennen**

Aus gestalterischen Gründen ist maximal eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig.

### **Niederspannungsfreileitungen**

Zur Vermeidung von Verkehrsbeeinträchtigungen und im Hinblick auf die exponierte Lage zur Einbindung des Gebiets in den Landschaftsraum sind Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet unzulässig.

### **Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 2 Kfz-Stellplätze pro Wohnung erhöht, um dem in ländlichen Raum höheren Pkw-Anteil pro Haushalt gerecht zu werden.

## **7.3 Nachrichtliche Übernahmen**

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Regenwasserzisternen
- Herstellung des Straßenkörpers
- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper
- Starkregenereignisse
- Einfriedungen
- Landwirtschaft

## 8. Auswirkungen der Planung

### 8.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Gemäß den Bestimmungen des beschleunigten Verfahrens (§ 13b BauGB i.V.m § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB) gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht.

Hiervon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1a BauGB) bei dem planerischen Interessensausgleich zu berücksichtigen. Hierfür wird ein Fachbeitrag durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung „Wagner + Simon Ingenieure“ erstellt und den Planunterlagen als Anlage beigelegt.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### 8.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung „Wagner+Simon Ingenieure“ durchgeführt. Dabei wird unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### 8.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Klimaschutz und die Klimaanpassung haben durch die „Klimaschutzklausel“ in § 1a Abs. 5 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sowie durch das Klimaschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg in der Bauleitplanung besonderes Gewicht erhalten und verfügen über ausdrückliche Abwägungsrelevanz. Für das Plangebiet wurde verbindlich festgesetzt:

- Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses durch Festsetzung versickerungsfähiger Beläge.
- Neben der Sicherung günstiger Belüftungseffekte ist auch die Sicherung günstiger thermischer Umgebungsverhältnisse im Planungsgebiet und in dessen Umfeld von Bedeutung. Die Ausprägung eines Wärmeinseleffektes ist möglichst zu vermeiden. Durch die großzügig bemessenen Baugrundstücke mit einer eher geringen Bebauungsdichte bleibt die Ventilationsfunktion der Straßenzüge gewährleistet.
- Ausschluss von Schotter- und Steingärten auf den Baugrundstücken zur Vermeidung von Hitzeinseln und Verbesserung des lokalen Kleinklimas.

- Die Verwendung der Dächer zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie ist zulässig, sodass auch hier ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden kann. Dem Ziel der Reduzierung von Treibhausgasemissionen wird damit Rechnung getragen.

Mit den oben genannten Maßnahmen wird aktiv etwas für den Klimaschutz getan. Diese beseitigen und verringern etwaige negative Einflüsse, die sich durch die Umnutzung des Gebietes ergeben würden. Somit wird durch die Maßnahmen dem Klimaschutz ausreichend Rechnung getragen.

#### **8.4 Hochwasserschutz und Starkregen**

Eine Gefährdung durch Starkregen ist für den Planstandort aufgrund seiner topographischen Lage am Fuß eines nach Süden bzw. Südosten abfallenden Hanges nicht auszuschließen. Mit aus Hanglagen einströmenden Starkregen ist zu rechnen.

Zum Schutz vor Starkregen erfolgt die Ableitung des anfallenden Außengebieteswasser außerhalb des Plangebietes nördlich des Plangebietes nach Westen bzw. nach Osten.

#### **8.5 Immissionen**

Durch die beabsichtigten Nutzungen im Plangebiet sind keine erheblichen Emissionen auf das Umfeld zu erwarten. Umgekehrt befinden sich keine Emissionsquellen im Umfeld des Plangebietes, welche Auswirkungen auf die geplante Wohnbebauung haben könnten.

## **9. Angaben zur Planverwirklichung**

### **9.1 Zeitplan**

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Ende 2022 abgeschlossen werden.

### **9.2 Bodenordnung**

*Wird im weiteren Verfahren noch ergänzt.*

### **9.3 Kosten**

Die Erschließungsplanung für das Baugebiet wird parallel zum Bebauungsplan erstellt.

*Wird im weiteren Verfahren noch ergänzt.*

Aufgestellt:

Adelsheim, den ...

DIE STADT:

DER PLANFERTIGER :

**IFK - INGENIEURE**  
**Partnerschaftsgesellschaft mbB**  
**LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER**  
**EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH**  
**E-Mail: [info@ifk-mosbach.de](mailto:info@ifk-mosbach.de)**