

GEMEINDE OBERHAUSEN RHEINHAUSEN

Bebauungsplan „Erlengewann - Viehtriebgewann

Fassung vom 11.05.2022



WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE
WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am 24.09.2020
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	gem. § 2 (1) BauGB	am 06.08.2021
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung	gem. § 3 (1) BauGB	am 29.07.2021
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung	gem. § 3 (1) BauGB	am 06.08.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	gem. § 3 (1) BauGB	vom 16.08.2021 bis 24.09.2021
Einholung der Stellungnahmen	gem. § 4 (1) BauGB	vom 11.08.2021 bis 24.09.2021
Entwurfsbilligung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	am 13.12.2021
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	am 23.12.2021
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom 03.01.2022 bis 04.02.2022
Einholung der Stellungnahmen	gem. § 4 (2) BauGB	vom 22.12.2021 bis 11.02.2022
Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	gem. § 4a (3) i. V. m. § 3 (2) BauGB	am 23.05.2022
Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Offenlage	gem. § 4a (3) i. V. m. § 3 (2) BauGB	am 29.07.2022
Erneute öffentliche Auslegung	gem. § 4a (3) i. V. m. § 3 (2) BauGB	vom 25.07.2022 bis 23.09.2022
Erneute Einholung der Stellungnahmen	gem. § 4a (3) i. V. m. § 4 (2) BauGB	vom 22.07.2022 bis 23.09.2022
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am 23.01.2023
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am 03.03.2023

Satzung **über den Bebauungsplan „Erlengewann - Viehtriebgewann“** **mit örtlichen Bauvorschriften**

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen - Rheinhausen hat am 23.01.2023 aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) den Bebauungsplan „Erlengewann - Viehtriebgewann“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erlengewann-Viehtriebgewann“ mit örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom 08.04.2022 maßgebend.

§ 2

Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

A	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom 08.04.2022
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 11.05.2022
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 11.05.2022

Beigefügt sind

D	Hinweise	in der Fassung vom 11.05.2022
E	Begründung	in der Fassung vom 11.05.2022

Weitere, gesonderte Anlagen

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Bioplan, Heidelberg)	in der Fassung vom 22.11.2021
Artenschutzrechtliches Maßnahmenkonzept (Bioplan, Heidelberg)	in der Fassung vom 20.12.2021
Umweltbericht (Bioplan, Heidelberg)	in der Fassung vom 11.05.2022
Geotechnisches Gutachten (RBS wave, Ettlingen)	in der Fassung vom 25.06.2021
Schadstoffbeprobung (RBS Wave, Stuttgart)	in der Fassung vom 05.04.2022
Fachbeitrag Verkehr (Modus Consult, Karlsruhe)	in der Fassung vom 30.03.2022
Fachbeitrag Schall (Modus Consult, Karlsruhe)	in der Fassung vom 01.04.2022

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Erlengewann - Viehtriebgewann“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Ausfertigungsvermerk:

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

Oberhausen-Rheinhausen,



Manuel Scholl
Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und
Inkrafttreten des Bebauungsplans mit den örtlichen Bauvorschriften am 03.03.2023

Teil A

Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans (siehe separate Planzeichnung)

Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

Im Teilbereich 1 gilt:

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Unzulässige Nutzungen:

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

In den Teilbereichen 2 und 2a gilt:

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude
- Nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für soziale Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Unzulässige Nutzungen:

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse, die Bezugshöhe (BZH) sowie durch die Wandhöhe (WH) und Gebäudehöhe (GH) gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil. Festgesetzt werden die Maximalwerte.

Die Grundflächenzahl GRZ darf im Teilbereich 1 mit Tiefgaragen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Die Bezugshöhe ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsfläche (Straße, Gehweg oder Privatweg), gemessen an der vorderen Grundstücksgrenze in Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken ist der höhere Bezugspunkt maßgeblich.

Die maximal zulässige Wandhöhe WH gilt für geneigte Dächer sowie für Flachdächer. Die Wandhöhe ist bei geneigten Dächern das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der traufseitigen Gebäude-Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Flachdächern ist die Wandhöhe das Maß zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante Flachdach-Attika bzw. Oberkante Brüstung. In den Teilbereichen 2 und 2a darf bei Gebäuden mit Flachdach oder flachgeneigtem Dach (bis 5° Dachneigung) die max. Wandhöhe bis 2.00 m überschritten werden wenn die Außenwände des obersten Geschosses um mind. 1.50 m von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurück versetzt werden (siehe Skizze). Nur für Erschließungskerne (Treppenhaus/Lift) bis 4.00 m Breite ist kein Rückversatz erforderlich.

Bei Gebäuden mit geneigten Dächern darf die Wandhöhe mit zurückspringenden Gebäudeteilen bis 2.00 m überschritten werden wenn die Rücksprungtiefe mind. 1.50 m beträgt und die Breite des zurück springenden Gebäudeteils nicht mehr als 1/3 der zugehörigen Gebäudebreite ausmacht.

Mit Gaupen und Zwerchgiebeln auf geneigten Dächern darf die Wandhöhe bis 2.00 m überschritten werden.

Bei Doppelhäusern ist die maximal zulässige Wandhöhe des jeweiligen Teilbereichs verbindlich festgesetzt. Geringere Wandhöhen sind nur dann zulässig, wenn dieselbe Wandhöhe für beide Doppelhaushälften per gegenseitiger Baulast gesichert ist.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe GH gilt nur für geneigte Dächer (nicht für Flachdächer). Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut.

Skizze Wand- und Gebäudehöhen Teilbereich 2 / 2a

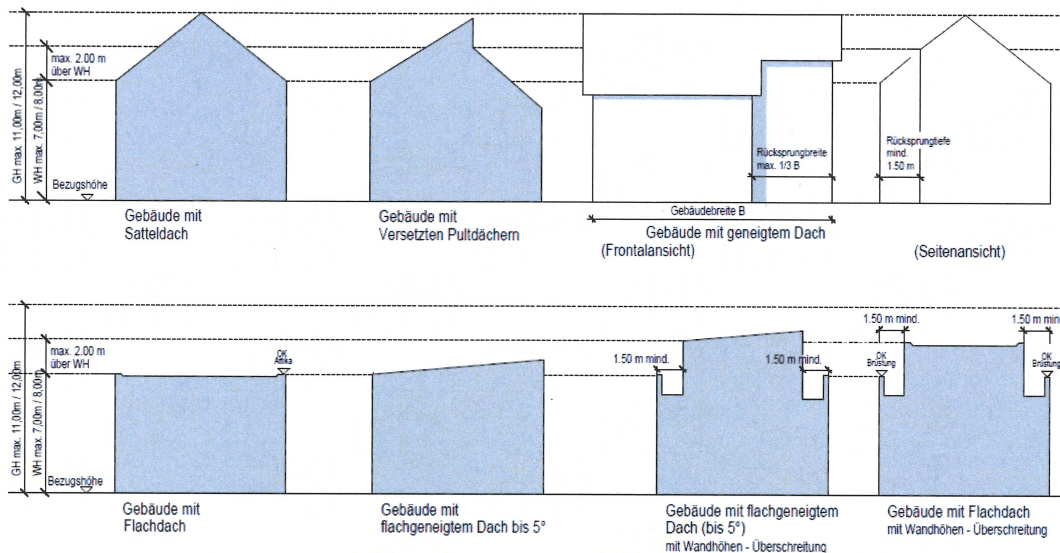


Abb. 1: Skizze Wand- und Gebäudehöhen

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

Es gilt die **abweichende Bauweise** gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil.

In der **abweichenden Bauweise a1** sind die Gebäude sind mit seitlichen Grenzabstand zu errichten, wobei Einzelhäuser eine Länge von 30,0 m nicht überschreiten dürfen.

In der **abweichenden Bauweise a2** sind die Gebäude sind mit seitlichen Grenzabstand zu errichten, wobei Einzelhäuser eine Länge von 16,0 m und Doppelhaushälften eine Länge von 9,0 m nicht überschreiten dürfen.

Die Errichtung einer Doppelhaushälfte ist nur dann zulässig, wenn der Grenzanbau per gegenseitiger Baulast gesichert ist.

Überbaubare Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 20 qm zulässig.

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

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen/Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der entsprechend festgesetzten Flächen zulässig. Garagen / Carports müssen mit ihrer Zufahrtsseite einen Abstand von mind. 5,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Mit den Seitenwänden sowie der Rückwand ist ein Abstand von mind. 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

Tiefgaragen mit ihren Zufahrten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Flächen für Tiefgarage zulässig.

Mit Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO - ausgenommen Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten - ist zu straßenseitigen Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.

Nebenanlagen im Sinne des §14 (2) BauNVO, die der Versorgung des Gebietes dienen, sind im gesamten Baugebiet zulässig.

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

In den Teilbereichen 2 und 2a sind max. 2 Wohneinheiten (WE) pro Einzelhaus oder Doppelhaushälfte zulässig.

6 Öffentliche und private Grünfläche (§9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" ist gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Innerhalb dieser Fläche sind Fußwege zulässig. Sie sind mit wasserdurchlässigen Belägen oder als Erdwege anzulegen. Auf die Festsetzungen zum Anpflanzen (Ziffer 8) wird verwiesen.

Im Bereich der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Garten“ sind die folgenden Nutzungen bzw. Nebenanlagen zulässig:

- intensive Gartennutzung als Freizeitgarten
- Obstwiesen
- Beete
- jeweils ein Nebengebäude (Brutto-Rauminhalt max. 40 cbm)

Als Zuwegung zu den Gartenparzellen sind ausschließlich Fußwege zulässig. Fußwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (mindestens 25% Fugenanteil) oder als Erdwege anzulegen. Zufahrten und Stellplätze sind unzulässig.

7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Flächen und Maßnahmen im Plangebiet

Dachdeckungen und Dachinstallationen

Dachdeckungen und Dachinstallationen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig.

Verwendung insektenfreundlicher Lampen

Zur Außenbeleuchtung im Plangebiet sind ausschließlich Insekten- und Fledermaus-schonende, nach unten abstrahlende Beleuchtungssysteme mit einer Farbtemperatur ≤ 2700 Kelvin (z.B. Natriumdampf lampen oder LED-Leuchten) zulässig.

Versickerungsflächen

Auf öffentlichen Grünflächen im westlichen und östlichen Planungsgebiet sind zwei Versickerungsflächen vorgesehen. Die Versickerungsflächen sind mit einer kräuterreichen Saatgutmischung aus südwestdeutscher Herkunft anzusäen.

Westliche Versickerungsmulde

Mind. 10% der westlichen Versickerungsmulde sind zudem mit einer blütenreichen Saatgutmischung für trockenwarme Standorte (z.B. Wildbienen- und Schmetterlingssaum) anzusäen und dauerhaft zu erhalten. Entlang der nördlichen Grenze ist eine dichte einreihige Hecke aus heimischen Gehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zudem sind mind. 3 heimische Laubbäume, Stammumfang mind. 12-14 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete heimische Gehölzarten sind der Artenliste unter Ziffer 11 der Hinweise zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Östliche Versickerungsmulde

Mind. 15 % der östlichen Versickerungsmulde sind zudem mit einer blütenreichen Saatgutmischung für trockenwarme Standorte (z.B. Wildbienen- und Schmetterlingssaum) anzusäen und dauerhaft zu erhalten. Entlang der nördlichen Grenze ist eine dichte, 3 m breite Hecke aus heimischen Gehölzen anzupflanzen. Zudem sind mind. 3 heimische Laubbäume, Stammumfang mind. 12-14 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete heimische Gehölzarten sind der er Artenliste unter Ziffer 11 der Hinweise zum Bebauungsplan zu entnehmen.

8 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

8.1 Allgemeines

Die Pflanzpflichten für Einzelbäume und Gehölzgruppen sind gemäß den Darstellungen des zeichnerischen Teils umzusetzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Auf allen festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sind bauliche Anlagen und Bodenversiegelungen, ausgenommen der in den Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans genannten Einfriedigungen, grundsätzlich ausgeschlossen.

Hochstammpflanzungen in befestigten Bereichen

Für Bäume in befestigten Bereichen (z. B. Straßen, Plätze) sind offene Baumscheiben von mindestens 4 m² vorzusehen und eine mit Baums substrat nach FLL¹ zu verfüllende Baumpflanzgrube von mindestens 12 m³ Größe, mit einer Tiefe von 1,50 m. Eine teilweise Überbauung der offenen Baumscheibe ist möglich, wenn der zu überbauende Teil der Baumpflanzgrube mit verdichtbarem Baums substrat verfüllt wird. Erforderlichenfalls sind im überbauten Bereich Belüftungsrohre vorzusehen.

Anfahrerschutz

Die Einzelbäume im Stellplatzbereich und im durch Fahrzeugüberhänge erreichbaren Bereich von Pflanzbeeten bzw. Grünstreifen sind mit einem Anfahrerschutz zu versehen (z.B. Baumschutzbügel, Hochbordsteine).

Leitungsrecht

Bei der Pflanzung von Gehölzen sind bestehende Leitungsrechte und daraus hervorgehende Mindestabstände so zu beachten, dass eine gegenseitige Beeinträchtigung von Gehölz und Leitungen ausgeschlossen werden kann.

8.2 Pflanzpflichten auf öffentlichen Grünflächen

Straßen- und Parkplatzbäume

Zur Durchgrünung des Baugebietes sind, gemäß den Darstellungen im zeichnerischen Teil, im öffentlichen Straßenraum und auf Verkehrsgrünflächen hochstämmige Laubbäume, Stammumfang mind. 16 - 18 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheiben sind zu begrünen (z.B. mit Bodendeckern, Stauden, Wiesenansaat) und dauerhaft zu pflegen.

Spielplatzbepflanzung

Auf der Spielplatzfläche sind insgesamt fünf hochstämmige heimische Laubbäume, Stammumfang 18 – 20 cm anzupflanzen. Geeignete Gehölzarten sind der Artenliste unter Ziffer 11 der Hinweise zum Bebauungsplan zu entnehmen.

¹ **FLL Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., 2010:** Empfehlungen für Baumpflanzungen
Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen. Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweise und Substrate

8.3 Pflanzpflichten auf privaten Grundstücksflächen

Pflanzpflicht Einzelbaum pro Baugrundstück

Zur Durchgrünung des Bebaugebietes ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm mit einem Stammumfang von mind. 12 – 14 cm anzupflanzen. Die Lage der zu pflanzenden Bäume ist nicht festgesetzt. Die rechnerisch ermittelte Anzahl ist aufzurunden.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privaten Grundstücksflächen

Der im zeichnerischen Teil festgesetzte 3 m breite Pflanzgebotsstreifen ist zur Eingrünung des Wohngebietes, mit einer freiwachsenden, geschlossene Hecke aus heimischen Gehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Gehölzarten sind der Artenliste unter Ziffer 11 der Hinweise zum Bebauungsplan zu entnehmen. Die Pflanzdichte der Sträucher beträgt mind. 1 Strauch je 2,5 m² festgesetzter Pflanzfläche.

Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis einschl. 5° Dachneigung) sind dauerhaft extensiv zu begrünen und mit einer Substratschicht von mindestens 12 cm zu versehen. Es ist Substrat zu verwenden, welches nicht mit Phosphat angereichert wurde.

Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen, Dachterrassen sowie sonstige technische Aufbauten sind bis zu einem Flächenanteil von 25 % der jeweiligen Dachfläche davon ausgenommen. Die Kombination der Dachbegrünung mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist.

Sofern die Tiefgaragendächer, nicht überbaut bzw. nicht als Zuwegung, Zufahrten, Nebenanlagen, Terrassen etc. genutzt werden, sind diese intensiv zu begrünen. Die zu begrünenden Dachflächen von Tiefgaragen müssen eine Erdüberdeckung von mindestens 50 cm aufweisen.

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

Auf den Grundstücksflächen innerhalb eines Abstands von 1,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche sind unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.

10 Technische Vorkehrungen zum Schallschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Es ist der Einbau von schallgedämmten Lüftern an allen in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen vorzusehen. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden bei Gebäuden, an denen der maßgebende Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) nachts nicht überschritten wird.

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlage gilt in der Fassung der letzten Änderung.

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1 Dachform und Dachneigung

Die zulässigen **Dachformen und Dachneigungen** sind durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil festgesetzt. Für Dächer von Garagen / Carports und Nebenanlagen sind auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Geneigte Dächer im Sinne dieser Bauvorschrift sind folgende Dachformen: Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Krüppelwalmdach sowie versetzte Pultdächer. Bei versetzten Pultdächern ist der Versatz auf max. 1.50 m begrenzt.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis einschl. 5° Dachneigung) sind zu begrünen. (siehe Ziffer 8.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen)

Bei **Doppelhaushälften** ist dieselbe Dachform, Dachneigung, Firstrichtung und straßenseitigen Wandhöhe zu sichern.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikmodule sind zulässig, sofern diese sich bei geneigten Dächern in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche, auf der sie angebracht sind, anpassen und zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen. Bei Flachdächern haben sie zu Außenfassaden mindestens im selben Maß Abstand zu halten, wie sie die Höhe des oberen Fassadenabschlusses (Flachdachattika) überschreiten (s. Abb.: Dachaufbauten auf Flachdächern).

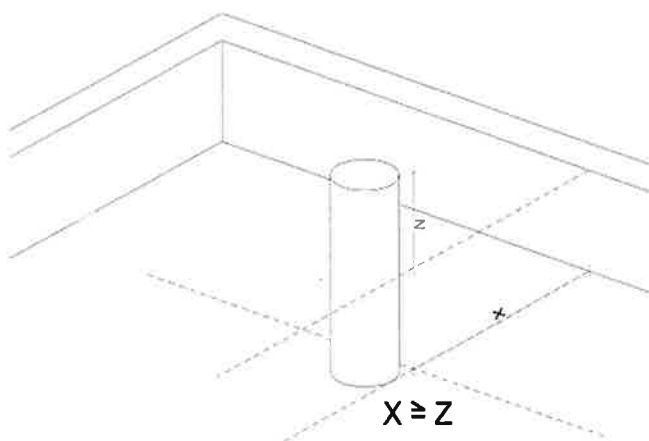


Abb. 2: Beispielskizze Mindestabstand der Dachaufbauten auf Flachdächern zu Außenfassaden

1.1 Dachaufbauten

Dachaufbauten im Sinne dieser Vorschrift sind Dachgauben, Gegengiebel und Dacheinschnitte. Mit Gegengiebeln wird die Hauptdachtraufe unterbrochen im Unterschied zur durchlaufenden Hauptdachtraufe bei Dachgauben. Dachaufbauten sind auf geneigten Dächern ab 25° 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.

- **Der Abstand zwischen einzelnen Dachaufbauten** sowie deren Abstand zu Gebäudeaußenkanten muss jeweils mind. 1.25m betragen.
- **Zwischen der Oberkante von Dachaufbauten** und dem First des Hauptdachs ist ein Abstand von mind. 1.50m, gemessen parallel zur Dachschräge, einzuhalten.
- **Verschiedene Gaubenarten** auf einer Dachfläche sind nicht zulässig

1.2 Dacheinschnitte

In Kombination mit Gaupen oder Gegengiebeln sind Dacheinschnitte auf derselben Dachseite nicht zulässig.

2 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen nach § 37 Abs. 1 LBO richtet sich nach der Größe der Wohneinheit. Sie beträgt bei

Wohnungen bis 60 qm	1,0 Stellplätze
Wohnungen größer von 60 qm – 90 qm	1,5 Stellplätze
Wohnungen größer 90 qm	2,0 Stellplätze

Bruchzahlen in der Summe sind aufzurunden. Gefangene Stellplätze sind anrechenbar.

3 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Die unversiegelten Flächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigt werden, als begrünte Vegetationsfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind Zierflächen aus Kies- und Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung der Gartenflächen (Kieswege sind zulässig).

Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Wege und Plätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. wassergebundene Decke, wasserdurchlässige Pflasterung, Rasengittersteine oder Schotterterrassen) auszuführen.

4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstücks-Einfriedung an der Stätte der Leistung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0.50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1.00 qm pro Gebäude nicht überschreiten. Selbst-leuchtende Werbeanlagen, Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Skybeamer, o.ä. sind unzulässig.

5 Einfriedungen

Einfriedungen sind ausschließlich als lebende Einfriedungen (Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m) oder als hinterpflanzte Metall- oder Holzzäune (bis zu einer Höhe von 1,50 m) zulässig. Kunststoffbahnen in Stabgitterzäunen sowie Gabionen mit Steinverfüllungen sind von der Verwendung ausgeschlossen. Zwischen der Unterkante der Einfriedung und dem Boden (Erdreich) ist ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Sockel sind unzulässig.

6 Böschungen und Stützmauern zur Außenraumgestaltung

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

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

Teil D - Hinweise

1 Belange des Denkmalschutzes

Das Plangebiet befindet sich südöstlich benachbart einer römischen Villenstelle und eines Gräberfeldes unbekannter Zeitstellung, die flächig als Kulturdenkmal nach § 2 DSchG Baden-Württemberg ausgewiesen sind (Liste der archäologischen Kulturdenkmäler Oberhausen-Rheinhausen-Oberhausen Nr. 5; ADAB-Id. 100158446) Es ist damit zu rechnen, dass sich weitere Funde oder Befunde im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden.

In diesem Zusammenhang wird auf die Meldepflicht archäologischer Denkmäler gemäß § 20 DSchG Baden-Württemberg erinnert:

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind die Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (z.B. Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramik, Knochen) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

2 Altlasten

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

3 Artenschutz

Zur Vermeidung des Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 (1) BNatSchG ist durch **Auflage zur Baugenehmigung** Folgendes sicherzustellen:

Gehölzfällung, Gebäudeabriss

Fällungen von Bäumen und Sträuchern sowie Abriss- und Räumarbeiten von Gartenhütten und Gebäuden sind zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes nur außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse/Vögel im Zeitraum vom 20. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Diese sind vorher von einer ökologischen Bauüberwachung auf Besatzfreiheit zu prüfen.

Wurzelrodung

Die Wurzelrodung der Gehölze und sonstige Eingriffe in den Boden, sind zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes nur während der Aktivitätszeit der Reptilien von Ende März bis Anfang Oktober oder nach erfolgter Vergrämung oder Umsiedlung zulässig.

Abbau Holzstapel

Das vollständige Entfernen der Holzstapel ist zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes nur außerhalb der Winterschlafzeit der Rohhautfledermaus zwischen Anfang April bis Ende Oktober durchzuführen.

4 Baumpflanzungen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.

Hinsichtlich der erforderlichen Abstände von hochstämmigen Bäumen gelten die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW 125 (M). Falls bei geplanten Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,50 m zu unseren Versorgungsleitungen unterschritten wird, sind mechanische Schutzmaßnahmen erforderlich, die durch den Erschließungsträger abzustimmen, zu veranlassen und zu bezahlen sind.

5 Bodenschutz

Erdmassenausgleich

Gemäß § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKrei-WiG) weisen wir darauf hin, dass bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung von Bauvorhaben mit einem voraussichtlichen Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaus-hub ein Erdmassenausgleich durchgeführt werden soll. Dabei ist durch den Planaufsteller zu prüfen, ob z. B. durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden können. Für nicht verwendbare Aushubmassen sind entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten einzuplanen.

6 Umgang mit Niederschlagswasser

Die schadlose dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser in Wohngebieten ist erlaubnisfrei. Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Damit auf den privaten Grundstücken eine schadlose Versickerung des Niederschlagswassers stattfinden kann muss ausreichend Fläche für eine oberirdische Versickerungsanlage vorhanden sein bzw. von Bebauung freigehalten werden.

Die Versickerung ist generell oberirdisch, in Versickerungsmulden oder flächenhaft vorzunehmen.

Zur Minimierung der Muldentiefe soll das Niederschlagswasser der Versickerungsmulde über eine offene Ableitungsrinne (gepflastert oder begrünt) oder ggf. über eine Kastenrinne (evtl. geschlossen) zugeleitet werden. Das erfordert bei Dachentwässerung einen Auslauf aus dem Fallrohr in Bodennähe.

Wenn für eine Versickerung über die belebte Bodenzone nachweislich nicht ausreichend Grünfläche zur Verfügung steht, kommt alternativ eine Versickerung über oberirdisch beschickte Systeme (Schächte oder Rinnen) mit zugelassener Substratfüllung infrage.

Unterirdischen Behandlungsanlagen wird generell nur in Ausnahmefällen zugestimmt, wenn eine oberirdische Versickerung nachweislich nicht möglich ist.

Die oberirdischen Behandlungsanlagen mit oberirdischer Beschickung haben den Vorteil, dass sie unmittelbar einsehbar sind und zudem den maximal möglichen Abstand zum Grundwasser ermöglichen.

Die Entwässerungsplanung ist im Vorfeld mit dem Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz abzustimmen. Die abgestimmte Entwässerungsplanung ist dem Landratsamt, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz rechtzeitig vor Ausführung des Vorhabens vorzulegen, das durchgeführte Bewertungsverfahren ist der Planung beizufügen.

Die Wasserbehörde entscheidet über die Notwendigkeit eines Wasserrechtsverfahrens, bei zentralen Einleitungen ist generell eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

7 Industrieabwasser

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18.04.2017) einzuhalten. Hier werden auch besondere Anforderungen an Erdwärmesonden und -kollektoren, Solarkollektoren und Kälteanlagen gestellt.

8 Asbest bei Holzlagerplätzen

Die Grundstückseigentümer werden darauf hingewiesen, dass ihre offenen Unterstände (Holz-lagerplätze) aller Voraussicht nach mit Asbestplatten ein/-abgedeckt sind. Es wird darauf hingewiesen, dass der Abbruch von mit Asbest kontaminierten baulichen Anlagen nur durch Fachbetriebe, welche über die erforderliche Sachkunde gemäß der Technischen Regeln für Gefahrstoffe „TRGS 519 – Asbest“ verfügen, vorgenommen werden darf.

Tätigkeiten mit asbesthaltigen Materialien sind spätestens sieben Tage vor deren Beginn bei der zuständigen Arbeitsschutzbehörde (Gewerbeaufsicht) anzuzeigen. Das Landratsamt Karlsruhe möchte schon im Vorfeld darauf hinweisen, dass der unsachgemäße Umgang mit asbesthaltigen Baustoffen/Materialien, insbesondere die Freisetzung von Asbestfasern bereits zur Erfüllung eines Straftatbestandes ausreichen können. Weitere Informationen können dem Flyer „Asbest in Gebäuden – die versteckte Gefahr“ des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg unter https://um.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-um/intern/Dat-eien/Dokumente/2_Presse_und_Service/Publikationen/Umwelt/Asbest-Flyer-2020.pdf entnommen werden.

9 Geotechnik

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

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

In Anbetracht der Größe des Plangebietes geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbeurteilung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRG (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw./geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

10 Mineralische Rohstoffe - Kiesvorkommen

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich der vom LGRB bearbeiteten Karte der mineralischen Rohstoffe von Baden-Württemberg. Dort ist ein nachgewiesenes Kiesvorkommen mit bauwürdigen Bereichen ausgewiesen.

Bei Baumaßnahmen im Planungsgebiet in größerer Menge anfallender, überschüssiger Erdaushub sollte auf seine Verwendbarkeit als Baustoff geprüft und dementsprechend eingesetzt werden.

Die Rohstoffvorkommen der KMR 50 und die dazugehörigen Vorkommensbeschreibungen können über den LGRB-Geodatendienst (LGRB-Kartenviewer, http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_kmr) visualisiert werden (Thema: „KMR 50: Rohstoffvorkommen“; Visualisierung – und ggf. Ausdruck – der Vorkommensbeschreibung durch Nutzung des Info-Buttons beim Thema „KMR 50: Rohstoffvorkommen“).

Erforderlichenfalls können die thematischen Geodaten der KMR 50 – ebenso wie andere Geodaten des Themenbereichs Rohstoffgeologie – auch als WMS-Dienst registrierungs- und kostenfrei in die eigene GIS-Umgebung eingebunden werden. (https://produkte.lgrb-bw.de/catalog/list/?wms_group_id=2000).

Ergänzend wird auf die Ausführung unter <http://www.lgrb-bw.de/informationssysteme/neuigkeiten> und auf die Hinweise in den LGRB-Nachrichten 07/2016 (https://www.lgrb-bw.de/download/pool/lgrbn_0716.df) und (https://www.lgrb-bw.de/download/pool/lgrbn_2018-04.pdf) verwiesen.

11 Artenliste

Bäume

x	Acer campestre	Feldahorn
x	Acer platanoides	Spitzahorn
	Betula pendula	Hängebirke
x	Carpinus betulus	Hainbuche
	Prunus avium	Vogelkirsche
x	Quercus petraea	Traubeneiche
	Quercus robur	Stieleiche
x	Tilia cordata	Winterlinde

x Baumart auch geeignet zur Straßen- und Stellplatzbepflanzung

Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Coryllus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare*	Gemeiner Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
* giftige Früchte	

12 Externe Ausgleichsflächen

Folgende Ausgleichsmaßnahmen auf gemeindeeigenen externen Flächen sind den Eingriffen im Bebauungsplan "Erlengewann Viehtriebgegnung" zugeordnet. Die Umsetzung wird vertraglich gesichert. Detaillierte Beschreibungen und Hinweise zur Entwicklung und Pflege sind Kapitel 3.5 des Umweltberichts (Bioplan, Mai 2022) zu entnehmen.

Autochthones Saatgut und Pflanzmaterial

Bei Gehölzpflanzungen ist zertifiziertes Pflanzgut aus dem Vorkommensgebiet 4.2 (Oberrheingraben) bzw. zertifiziertes Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 9 (Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland) unter Berücksichtigung des speziellen Standortes zu verwenden.

E1: Hecke mit trockenwarmem Saum (Flurstück Nr. 3459 tlw., und 3460)

Die Maßnahmenfläche E1 umfasst die gemeindeeigenen Flurstücke 3459 tlw., und 3460 im Gewann Erlenrain und ist insgesamt etwa 3.491 m² groß. Die als derzeit als Acker gewidmete Fläche ist als vorgezogene Maßnahme (CEF-Maßnahme) vor Baubeginn in eine Hecke mit trockenwarmem Saum umzuwandeln. Zudem sind Habitatstrukturen für die Zauneidechse sowie Offenbodenstellen für Wildbienen anzulegen. Die Maßnahme dient neben dem baurechtlichen Eingriffs-Ausgleich auch als CEF-Fläche für Eidechsen sowie als Ausgleich für die Artengruppen Brutvögel, Wildbienen, Fledermäuse, Heuschrecken sowie Holzkäfer.

E2: Ruderalflur trockenwarmer Standorte (Flurstück Nr. 3462 tlw.)

Die Maßnahmenfläche E2 umfasst die etwa 3.438 m² große Teilfläche des gemeindeeigenen Flurstücks Nr. 3462, südlich des Wirtschaftswegs. Die derzeitige Brachfläche ist dauerhaft in eine blütenreiche Ruderalflur trockenwarmer Standorte umzuwandeln und durch entsprechende Pflege dauerhaft zu erhalten. Zudem sind 5 Offenbodenstellen für Wildbienen sowie als vorgezogene Maßnahme (CEF-Maßnahme) vor Baubeginn Habitatstrukturen für die Zauneidechse anzulegen. Die Maßnahme dient neben dem baurechtlichen Eingriffs-Ausgleich auch als CEF-Fläche für Eidechsen sowie als Ausgleich für die Artengruppen Vögel, Wildbienen, Fledermäuse und Heuschrecken.

E3: Umwandlung von Acker in Feuchtgrünland (Flurstück Nr. 2042 tlw.)

Die Maßnahmenfläche E 3 liegt östlich des Klärwerks auf der Gemarkung Rheinhausen im Gewann „Große Steinwiesen“. Die betroffene Teilfläche des gemeindeeigenen Flurstücks 2042 ist insgesamt 20.880 m² groß und ist in extensiv gepflegtes Feuchtgrünland umzuwandeln. Zudem sind auf der Fläche 3 Amphibientümpel mit Grundwasseranschluss (Gesamtfläche ca. 130 m²) anzulegen.

E4: Wiesenstreifen mit Bäumen (Flurstück Nr. 916 tlw.)

Westlich des Radwegs entlang der Westseite des Erlichsees, sind zwei bisher intensiv ackerbaulich genutzten Teilflächen des Flurstücks 916 in insgesamt 17.600 m² umfassende Wiesenflächen mit insgesamt 25 hochstämmigen Laub- oder Obstbäumen umzuwandeln. Zudem sind Offenbodenstellen für Wildbienen sowie als vorgezogene Maßnahme (CEF-Maßnahme) vor Baubeginn Habitatstrukturen für die Zauneidechse anzulegen. Die Maßnahme dient neben dem baurechtlichen Eingriffs-Ausgleich auch als CEF-Fläche für Eidechsen sowie als Ausgleich für die Artengruppen Vögel, Wildbienen, Fledermäuse und Heuschrecken.

CEF-Maßnahme für Fledermäuse (Flurstück Nr. 3793)

Für Fledermäuse sind folgende vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchzuführen:

- Fachgerechte Anbringung und dauerhafte Pflege von 3 Fledermauskästen in den Gehölzbeständen entlang des Erlichsees auf dem Flst. 3793
- Fachgerechte Anbringung und dauerhafte Pflege von 3 drei Fassadenverschalungen von je ca. 1 m² an öffentlichen Gebäuden (Flst. 4239) mit jeweils zwei „Spaltenbereichen“, die leicht gestaffelt übereinanderliegen und eine Weite von 3 cm aufweisen. Die Verschalungen bestehen aus unbehandeltem Holz und werden wettergeschützt in mindestens 4m Höhe an der Ost-, oder Nordfassade angebracht. Auf einen freien Einflugbereich wird geachtet.

CEF-Maßnahmen für Vögel (Flurstück Nr. 3793)

Als Ersatz für die wegfallenden Bruthabitate sind als vorgezogene Maßnahme (CEF) in den Gehölzbeständen entlang des Erlichsees auf dem Flst. 3793 folgende Nisthilfen für Vögel vor der Fällung fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten:

Star:

- 25 Nistkästen für Stare (z.B. Schwegler Starenhöhle 3SV)

Feldsperling:

- 10 Nistkästen mit ovalem Einflugloch (z.B. Schwegler Nisthöhle 2GR oval)

Höhen- und Nischenbrüter:

- 30 Nisthöhlen mit ovalem Loch (z.B. Schwegler 2GR oval)
- 10 Nisthöhlen mit kleinem Loch (z.B. Schwegler 2GR Dreiloch)
- 5 Nischenbrüterhöhlen (z.B. Nischenbrüterhöhle 1N)

Aufgrund der siedlungsnahen Lage sind entsprechende Kästen mit Katzen-/Marderschutz obligatorisch.

CEF-Maßnahme für Zauneidechsen (Flurstück Nr. 3459 tlw., Nr. 3462, Nr. 916)

Für die Umsiedlung der im Planungsgebiet vorhandenen Zauneidechsen sind im Vorfeld der Bauarbeiten Ersatzhabitatsräume mit einer Gesamtfläche von 23.000 m² herzustellen (vgl. Maßnahme E1, E2 und E4). Diese müssen zum Zeitpunkt der Umsiedlung voll funktionsfähig sein.

Maßnahme für Holzkäfer (Flurstück Nr. 3459 tlw. und 3460)

Die im Planungsgebiet vorhandenen 6 Käferhabitatbäume sind von einer ökologischen Baubegleitung vor Ort zu kennzeichnen und unter Erhaltung etwaiger Mulmhöhlen aufrecht in Wuchsrichtung auf die Maßnahmenfläche „Hecke mit trockenwarmem Saum“ (Flurstück Nr. 3459 tlw., und 3460) zu verbringen und dort zu lagern. Dies kann in Form von Totholzpyramiden erfolgen: je drei Stämme/Stammteile werden spitzelartig zusammengestellt, etwa 50 cm tief in Wuchsrichtung eingegraben und am oberen Ende z.B. mit Metallochband fixiert.

Artenschutzrechtliches Maßnahmenkonzept

Für die Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange im Zuge der Bauausführung, ist von einem Fachplaner ein gesondertes artenschutzrechtliches Ausgleichskonzept zu erarbeiten und mit den Fachbehörden abzustimmen.

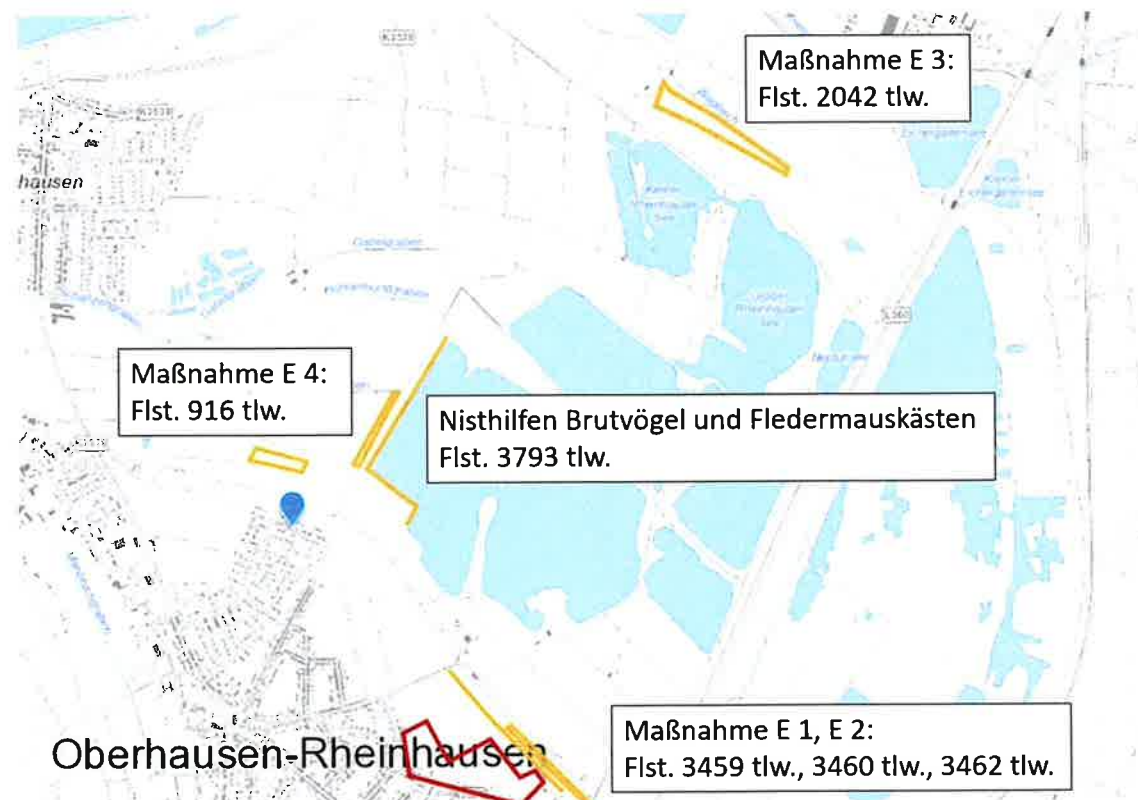


Abb. 3: Externe Ausgleichsflächen Quelle: Bioplan

13 Immissionsschutz

Falls Energieanlagen wie z.B. Kraft- Wärme-Kopplung und Wärmepumpen vorgesehen sind, sind diese lärmtechnisch zu betrachten. Bzgl. einer Kraft- Wärmekopplungsanlage ist auch der Lärminnenwert von nachts 25 dB (A) in der am meisten betroffenen Wohnung durch ein Lärmgutachten zu betrachten und letztendlich auch sicherzustellen.

Es wird außerdem empfohlen bei Tiefgaragen den Stand der Technik zu berücksichtigen:

- Zufahrtsrampen grundsätzlich einzuhausen
- Zufahrtsrampen möglichst nicht unmittelbar gegenüber von Fenstern schutzbedürftigen Räumen anzuordnen.

14 Grundwasser

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

Teil E - Begründung

1 Planerfordernis

Ein wichtiges städtebauliches Planungsziel der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen ist die Sicherung und Stärkung der örtlichen Wohnfunktion. Der hohe Bedarf und die anhaltende Nachfrage nach Wohnraum macht die Erschließung neuer Flächen erforderlich. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind nördlich der Waghäusler Straße geplante Wohnbauflächen ausgewiesen. Um dem Mangel an Wohnraum entgegenzuwirken, sollen diese Flächen mit einer Größe von rund 6 ha als Wohnbauland erschlossen werden. Dafür ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Erlengewann-Viehtriebgewann“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Wohnbauflächenentwicklung in Oberhausen geschaffen werden.

2 Abgrenzung des Plangebiets / Örtliche Gegebenheiten

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil.

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Oberhausen und hat eine Fläche von ca. 6 ha. Es grenzt nördlich bzw. östlich an die Bestandsbebauung der Waghäusler Straße sowie der Raimundstraße an. Nördlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche Flächen, östlich grenzt das Neubaugebiet „Am Erlengewann“ an. Bei den überplanten Flächen handelt es sich überwiegend um landwirtschaftlich genutzte Acker- und Wiesenflächen. Der östliche Bereich des Geländes ist relativ eben. Im westlichen Bereich des Plangebiets befindet sich eine Senke, von dort steigt das Gelände nach Osten und Westen um rund 4,5 m an. Westlich der Senke, an der westlichen Grenze des Plangebiets ist eine Böschung vorhanden.

3 Entwicklung aus dem Regionalplan



Abb. 4: Auszug aus dem Regionalplan: Quelle: Regionalverband Mittlerer Oberrhein

Die Fläche des Plangebiets ist im Regionalplan 2003 als regionalplanerisch abgestimmter Bereich für die Siedlungserweiterung dargestellt.

4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Philippsburg ist das Plangebiet zum Großteil als Wohnbaufläche in Planung dargestellt. Lediglich die

Fläche der östlichen Sickermulde (Flächengröße rund 1000 qm) ist nicht im Flächennutzungsplan enthalten. Aufgrund der überschaubaren Flächengröße und der Nutzung als Versickerungsmulde (Grünfläche) konnte mit dem Landratsamt abgestimmt werden, dass hierfür keine Flächennutzungsplanänderung erforderlich ist. Es handelt sich vielmehr um eine Konkretisierung des Flächennutzungsplans auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Der Bebauungsplan weist ein allgemeines Wohngebiet (WA) und ist somit aus dem FNP entwickelt.

5 Städtebauliche Konzeption

Ziel ist die Schaffung eines Wohngebietes in attraktiver Lage am Ortsrand von Oberhausen. Angepasst an den örtlichen Bedarf sollen Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser sowie ein verdichteter Innenbereich mit Mehrfamilienhäusern entstehen. Angrenzend an die Mehrfamilienhäuser soll eine Platzfläche als Begegnungsraum für die Bewohner des Gebiets sowie ein Spielplatz geschaffen werden. Ziel ist es so eine Quartiersmitte für das Plangebiet zu etablieren. Durch die Anordnung der Einzel- und Doppelhausbebauung in den Randbereichen des Plangebiets wird ein passender Übergang zur angrenzenden Bestandsbebauung sowie dem nördlich angrenzenden Landschaftsraum erzielt. Weiterhin wird auf den Grundstücken ein 3m breiter Pflanzstreifen vorgesehen, um so die Eingrünung des Plangebiets und eine ansprechende Ortsrandgestaltung zu gewährleisten.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden die Eigentümer im Plangebiet sowie die Eigentümer der angrenzenden Bebauung nach ihren Wünschen befragt und diese für die städtebauliche Konzeption weitestgehend berücksichtigt. Entsprechend des Wunsches einiger angrenzender Nachbarn nach einer Vergrößerung der Gartenflächen werden einige Flächen im Plangebiet als private Grünflächen festgesetzt.

5.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt über einen Anschluss an die Waghäusler Straße sowie an die Straße „Am Erlengewann“. Ein weiterer Anknüpfungspunkt wird im nordwestlichen Bereich des Gebiets vorgesehen, sodass im Falle einer weiteren Bebauung das Plangebiet an die Adlerstraße angebunden werden kann. Öffentliche Stellplätze sind entlang der Haupteerschließungsstraße sowie im Zentrum des Gebiets vorgesehen. Um eine gute fußläufige Erreichbarkeit des Plangebiets zu gewährleisten sind entlang der Haupteerschließungsstraße beidseitige Gehwege, ansonsten einseitige Gehwege geplant.

Um die Leistungsfähigkeit der Verkehrserschließung zu prüfen wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. (Modus Consult, März 2022) Dieses kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Die Einmündung über welche die geplante Wohnbebauung an die Waghäusler Straße erschlossen wird, wird mit einer sehr guten Qualitätsstufe A bewertet. Es sind keine Störungen im Verkehrsablauf und kein Rückstau ins Wohngebiet zu erwarten. Die Sichtweiten für Einfahrende Fahrzeuge sind ebenfalls ausreichend. Einschränkungen ergeben sich maximal an der Einmündung für Müllfahrzeuge und landwirtschaftliche Fahrzeuge, die gegebenenfalls nur unter Mitbenutzung der Gegenfahrbahn Abbiegen können, was bei der prognostizierten geringen Schwerverkehrsbelastung als unproblematisch bewertet wird. Die durch das Vorhaben prognostizierten Verkehrsmengen von etwa 700 Kfz/d und im Rahmen einer Abschätzung auf der sicheren Seite prognostizierten rund 70 Kfz/h können von der zuführenden Erschließungsstraße und der Waghäusler Straße gut aufgenommen werden. Die Erhöhung der Verkehrsstärke an der Waghäusler Straße durch das geplante Bauvorhaben beträgt weniger als 10% und fällt damit aus verkehrlicher Sicht kaum ins Gewicht. Der Mehrwert einer zusätzlichen westlichen Anbindung des geplanten Wohngebietes wird angesichts der zu erwartenden Verkehrsverteilung von rund 75% des Quell- und Zielverkehrs in Richtung Osten als gering eingestuft. Die Weglängen innerhalb

des Gebiets ändern sich dadurch nur für einige wenige Fahrzeuge, was in der Gesamtfahrleistung jedoch kaum ins Gewicht fällt. Eine zusätzliche westliche Anbindung des Wohngebiets an die Waghäusler Straße wird daher aus verkehrlicher Sicht nicht als notwendig erachtet.

5.2 Ver- und Entsorgung

Entwässerung

Die Grundlagen zur Entwässerung des Gebiets wurden durch das Ingenieurbüro rbs wave erarbeitet und mit dem Landratsamt vorabgestimmt.

Vorgesehen ist eine Entwässerung im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über einen Schmutzwasserkanal in die bestehende Ortskanalisation (Mischwasserkanal) in der Waghäusler Straße eingeleitet. Das Niederschlagswasser aus den öffentlichen Flächen wird über Regenwasserkanäle in zwei separate zentrale Versickerungsmulden eingeleitet und dort versickert. Das Niederschlagswasser aus den privaten Flächen soll direkt auf den privaten Grundstücken versickert werden. Hierfür sind Versickerungsmulden im Garten unterzubringen. Ggf sind auch unterirdische Rigolen oder Versickerungsschächte möglich. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, kann der Versiegelungsgrad der einzelnen Grundstücke stark variieren und somit auch der Flächenbedarfs der Versickerungsanlagen. Durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen in Verbindung mit der GRZ ist trotzdem sichergestellt, dass ausreichend Flächen für die Versickerung zur Verfügung stehen. Durch die Festsetzung der GRZ von 0,4 dürfen inklusive der Flächen für Garagen und Stellplätze mit Zufahrten, sowie Nebenanlagen maximal 60 % des Grundstücks überbaut werden. Ein Freiflächenanteil von mindestens 40 % steht demnach für die Versickerung zur Verfügung.

Stromversorgung

Die Versorgung erfolgt im Anschluss an die bestehenden Netze. Für die Stromversorgung im Plangebiet sind zwei Trafostationen vorgesehen. Die Flächen werden als Flächen für Versorgungsanlagen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Gasversorgung

Die Versorgung erfolgt im Anschluss an die bestehenden Netze.

Telekommunikation

Die Versorgung erfolgt im Anschluss an die bestehenden Netze.

6 Schutzgebiete

Im Plangebiet selbst sind keine Schutzgebiete vorhanden. Rund 600 m nördlich des Plangebiets befindet sich das FFH Gebiet "6716341 - Rheinniederung zwischen Philippsburg bis Mannheim". Rund 300 m nordöstlich befindet sich das Vogelschutzgebiet „6717401 – Wagbachniederung“. In der Nähe des Plangebiets befinden sich außerdem verschiedene geschützte Biotop. Das gesetzlich geschützte Biotop „167162151905 – Feldgehölze Erlengewann“ liegt ca. 100 m östlich des Untersuchungsgebietes. Das gesetzlich geschützte Biotop „16717215347 – Schilf-Röhricht Ehrlich/Adlerstraße“ liegt ca. 280 m nordöstlich des Untersuchungsgebietes. Das gesetzlich geschützte Biotop „167172153048 – Feldgehölz Ehrlich/Adlerstraße“ liegt ca. 200 m nordöstlich des Untersuchungsgebietes. Das gesetzlich geschützte Biotop „167172152731 – Feldgehölz mit Teich am Erlenrain“ befindet sich ca. 130 m östlich des Untersuchungsgebietes. Das gesetzlich geschützte Biotop „167172153050 – Feldgehölz Waghäusler Straße“ liegt ca. 200 m östlich des Untersuchungsgebietes.



Abb. 5: Schutzgebiete Quelle: LUBW

7 Artenschutz / Umweltbericht

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange sowie der Auswirkungen auf die Schutzgüter wurden spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt (Bioplan, Heidelberg, November 2021) und ein Umweltbericht (Bioplan, Heidelberg, Mai 2022) erstellt. Die Gutachten kommen zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

7.1 Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgender Einschätzung:

Schmetterling:

Es konnten keine streng geschützten Schmetterlingsarten im Vorhabensgebiet nachgewiesen werden. Besondere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Heuschrecken:

Im Vorhabensgebiet konnten verbreitet die Blauflügelige Ödlandschrecke, die Westliche Beißschrecke und der Steppengrashüpfer nachgewiesen werden. Für diese Arten sollten Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden.

Holzkäfer:

Es konnten keine streng geschützten Holzkäfer im Gebiet nachgewiesen werden, jedoch einige Arten der Roten Liste. Maßnahmen für Holzkäfer werden diskutiert.

Reptilien:

Innerhalb des Planungsgebietes konnten zahlreiche Zauneidechsen nachgewiesen werden, für die geeignete Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Maßnahmen für Reptilien werden diskutiert.

Brutvögel:

Es konnten Brutstätten und Lebensräume von Arten der Roten Liste festgestellt werden, für die geeignete Maßnahmenvorschläge gemacht werden, mit denen der potenzielle Verlust von Fortpflanzungsstätten und Lebensräumen ausgeglichen werden kann.

Fledermäuse:

Es konnten mehrere Fledermausarten nachgewiesen werden, die das Gebiet nutzen. Quartiere in Bestandsgebäuden und den Bäumen sowie Überwinterungsquartiere in den Holzstapeln sind nicht völlig auszuschließen, daher werden entsprechende Maßnahmenvorschläge gemacht.

Artenschutzrechtliche Beurteilung:

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 (Tötung, erhebliche Störung/ Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) i. V. m. Abs. 5 BNatSchG werden unter Beachtung entsprechender Maßnahmen nicht ausgelöst.

Eine Übersicht über die erforderlichen CEF-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird nachfolgend dargestellt.

Tabelle 24: Übersicht über die erforderlichen CEF-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen Abkürzungen: CEF: CEF-Maßnahme; V: Vermeidungsmaßnahme; A: Ausgleichsmaßnahme; GE: Gutachterliche Empfehlung; MI: Minimierungsmaßnahme				
Nr.	Maßnahmenart	Maßnahme	Bemerkungen	Gruppe
1	CEF	Anlage einer CEF-Fläche (mind. 23.000 m ²), Einsaat von Fettwiese, Bau von 46 Vollrefugien, Aufbringen von Holzstämmen		Reptilien (Zauneidechsen)
2	CEF	Insgesamt 3 Fledermauskästen als Ausgleich für entfallende Quartiere		Fledermäuse
3	CEF	Insgesamt 80 Vogelnistkästen als Ausgleich für entfallende Brutplätze		Brutvögel
4	A	Anlage von 1 ha Wiese als Ausgleich für entfallende Nahrungsfläche		Brutvögel, Wildbienen,
5	A	Anpflanzung von 200 m dornenreicher Hecke, ca. 5 m Breite, c. 3-4 m Höhe		Brutvögel
6	A	Fällen von 6 Bäumen, aufrechter Transport, Aufstellen der Stämme als Totholzpyramiden		Holzkäfer
7	A	Anlage von Nistplatzflächen (sandige Magerwiesen, Abbruchkanten)		Wildbienen, Heuschrecken
8	A	Abschieben von Oberboden dicht grasig bewachsener Flächen		Wildbienen
9	A	Anlage mäßig nährstoffreicher Wiese mit Nahrungspflanzen, Übertrag von Mähgut		Wildbienen, Heuschrecken
10	A	Anlage von Säumen mit Stauden und trockenen, markhaltigen Stängeln, Totholz		Wildbienen
11	V	Entfernen der Holzstapel nur außerhalb der Winterschlafzeit der Raufußfledermaus. Manueller Rückbau Holzstapel zur Vermeidung des Tötens von Fledermäusen in potenziellem Tagesversteck		Fledermäuse
12	V	Wurzelrodung von Gehölzen und Eingriffe in den Boden nur während der Aktivitätszeit der Reptilien und nach erfolgreicher Vergrä-mung/Umsiedlung.	Aktivitätszeit von Zauneidechsen zwischen <u>Ende März und Anfang Oktober</u>	Reptilien

13	V	<i>Fällung von Gehölzen und Abriss von Bestandsgebäuden (Schuppen) ab 20. Oktober und bis spätestens 28. Februar.</i>	Fällungen / Rodungen <u>vom 20. Oktober bis zum 28. Februar</u> möglich	Brutvögel, Fledermäuse
14	V	<i>Reptilienschutzzaun um das Vorhabensgebiet um das Wiedereinwandern von Reptilien (und Amphibien nach dem Abbläuen) zu vermeiden</i>		Reptilien, Amphibien
15	V	<i>Absammeln/Fang wandernder Amphibien am Schutzzaun mit Eimern, Umsiedeln in geeignete Lebensräume</i>		Amphibien

Tabellarische Maßnahmenübersicht der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen zum Vorhaben „Erlengewann-Viehtriebseggewann“ in Oberhausen-Rheinhausen (Tab. 24). Bioplan – Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung GbR; Stand 03.02.2021

Die Artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden gemäß den Vorschlägen der Speziellen Artenschutzrechtlichen Untersuchungen auf externen Flächen umgesetzt. Die Umsetzung der Maßnahmen wird vertraglich geregelt. (siehe auch Teil D – Hinweise Ziffer 12 und Ziffer 3)

7.2 Umweltbericht

Zur Klärung der Auswirkungen auf die Schutzgüter von Naturhaushalt und Landschaftsbild inkl. Eingriffs- Ausgleichsbilanz wurde ein Umweltbericht erstellt. (Bioplan, Heidelberg, Mai 2022). Dieser kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Planung:	Die Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen beabsichtigt, am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Oberhausen, ein Wohnbaugebiet auszuweisen. Um hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wurde der vorliegende Umweltbericht „Erlengewann Viehtriebseggewann“ erarbeitet.
Bestandsbewertung:	Aus der Bestandsbewertung geht hervor, dass die Schutzgüter überwiegend von mittlerer bis hoher Bedeutung sind. Vor allem der vorhandene Biotopkomplex aus Ackerbrache mit Unkrautvegetation, trockenwarme Ruderalvegetation, Gehölz und Grünlandflächen, besitzen eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Biotop und zahlreicher Tierarten.
Auswirkungen:	Durch das Vorhaben sind folgende Auswirkungen zu erwarten:
Schutzgut Pflanzen und Tiere	Durch die geplante Bebauung geht ein Biotopkomplex aus Ackerflächen und -brachen, Wiesen, Gärten und Gehölzen verloren, Lebensraumbeziehungen werden ge- bzw. zerstört.
Artenschutz	Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden unter Beachtung entsprechender Vermeidungs-/Minimierungs- und vorgezogener Maßnahmen nicht ausgelöst.
Schutzgut Landschaftsbild	Aufgrund einer entsprechend gestalteten Ein- und Durchgrünung sind keine weithin sichtbaren negativen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Fläche/ Boden	Nach der Umsetzung der Planung steigt der Anteil (teil-)versiegelter Flächen auf ca. 64 % der Planungsgebietsfläche. Dies entspricht einer Neuversiegelung von etwa 3,71 ha.
Schutzgut Wasser	Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten. Das unverschmutzte Niederschlagswasser wird dezentral zur Versickerung gebracht.
Schutzgut Klima	Durch die Überbauung lokalklimatisch wirksamer Ausgleichflächen verschlechtert sich die Durchlüftungssituation der direkt benachbarten Siedlungsränder in gewissem Maße. Aufgrund der allgemein guten/erhöhten Durchlüftungssituation, sind jedoch keine erheblichen Verschlechterungen des Siedlungsklimas von Oberhausen zu erwarten.
Schutzgut Mensch	Es sind keine gravierenden Auswirkungen auf das Wohnumfeld oder die Erholungseignung zu erwarten. Zum Schutz vor Schienenlärm wurden Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	In der Nähe des Planungsgebiets befindet sich eine römische Villenstelle und ein Gräberfeld unbekannter Zeitstellung, die flächig als Kulturdenkmal nach § 2 DSchG Baden-Württemberg ausgewiesen sind.
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern:	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.
Eingriffs-Ausgleich	Zum Eingriffs-Ausgleich innerhalb des Planungsgebiets sind v. a. flächige Pflanzgebote und Einzelpflanzgebote auf öffentlichen und privaten Grundstücksflächen im Bebauungsplan festgesetzt. Als Hauptkompensationsmaßnahmen werden auf externen gemeindeeigenen Flächen eine Hecke mit trockenwarmem Saum und blütenreiche Ruderalflur hergestellt sowie Ackerflächen in Feuchtwiese umgewandelt. Die Umwandlung eines Ackerstreifens in Wiese mit Obstbäumen dient neben dem baurechtlichen Eingriffs-Ausgleich bei den Schutzgütern Pflanzen und Tiere sowie Boden, zudem dem Ausgleich der Eingriffe in das Landschaftsbild und als Aufwertung für die Nah- und Feierabenderholung im Umfeld des Planungsgebietes.
Prüfung anderweitiger Lösungsmöglichkeiten:	Es wurden keine sich hinsichtlich der Umweltauswirkungen wesentlich unterscheidende Planungsvarianten erarbeitet.
Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen:	Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen und Unterlagen sind keine außergewöhnlichen Schwierigkeiten aufgetreten. Für einige der in Anlage 1 Nr. 2b BauGB aufgeführten Kriterien liegen keine ortsbezogenen Informationen bzw. Untersuchungen vor (z. B. Luftschadstoffe); eine Prognose kann daher allenfalls allgemein getroffen werden.

Die Umsetzung der Externen Ausgleichsmaßnahmen wird vertraglich gesichert. (siehe auch Teil D – Hinweise Ziffer 12)

8 Geotechnisches Gutachten, Umgang mit Aushubmaterial und Schadstoffbeprobung

8.1 Geotechnisches Gutachten und Umgang mit Aushubmaterial

Zur Untersuchung der Bodenbeschaffenheit im Plangebiet wurde ein Geotechnisches Gutachten erstellt. (Rbs wave, Juni 2021). Das Gutachten kann folgendermaßen zusammengefasst werden:

Bodenverhältnisse:

Insgesamt wurden 6 Rammkernsondierungen, 2 schwere Rammkernsondierungen und 2 Versickerungsversuche abgeteuft. Ergänzt werden die Feldversuche durch grundlegende umwelt- und geotechnische Laboruntersuchungen.

Aus dem Ergebnis der Felduntersuchungen ist folgender Schichtenaufbau der geotechnisch relevanten Lockergesteine abzuleiten:

Oberboden (Homogenbereich 1):

Der Oberboden welcher in den Bereichen von RKS 1-3 vorkommt, wurde mit einer Stärke von ca. 0,2 bis 0,4 m mit schluffigen Mittelsanden angetroffen. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung können lokal größere Mächtigkeiten des Oberbodens auftreten.

Gemischtkörnige Sande (Homogenbereich 2):

Unterhalb des Oberbodens folgen gemischtkörnige Sande. Aus den Ergebnissen der schweren Rammsondierungen (DPH) geht hervor, dass diese in einer lockeren bis mitteldichten Lagerung vorliegen. Die Bodenmechanischen Untersuchungen haben ergeben, dass es sich im Bereich der RKS 1, RKS 2 und RKS 6 um schluffige Sande handelt. Stark schluffige Sande im Bereich der RKS3 und im Bereich von RKS 4 und RKS 5 um eng gestufte Sande.

Die Färbung geht von braun bis grau. Das Material wurde erdfeucht bis feucht angetroffen. Die Böden sind je nach Schluffgehalt oder Engstufigkeit wasserempfindlich und neigen bei Wasserkontakt und mechanischer Beanspruchung zum Verflüssigen.

Mannheim Formation (Homogenbereich 3):

Unterhalb der gemischtkörnigen Sande folgt die Mannheim Formation. Die angetroffenen kiesigen Sande, bis Mittelsande haben zum Teil schluffige und feinkiesige Anteile. In RKS 1 wurde eine Feinsandlinse zwischen 3,00 – 4,10m angetroffen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass weitere Feinsandlinsen im Untersuchungsgebiet angetroffen werden können.

Schluff (Homogenbereich 4):

In RKS 3 wurde eine Schicht aus stark mittelsandigem Schluff zwischen 0,40 – 1,30m angetroffen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass weitere solche im Untersuchungsgebiet angetroffen werden können.

Versickerung

Der Boden im Bereich des Versickerungsversuches 1 ist demnach als stark durchlässig einzustufen, im Bereich des Versickerungsversuches 2 als durchlässig. Es ist anzunehmen, dass die geringe Durchlässigkeit in VV2 durch eine schluffigere Zwischenlage bedingt wurde, welche im Versickerungshorizont des Open-End-Tests anstand. Generell ist entsprechend der Bohr- und Laborergebnisse jedoch mit einer deutlich höheren Durchlässigkeit zu rechnen. Aus den Sieblinien der RKS 1 bis 6 im Bereich von 0,30m- 1,50m ist der Boden als durchlässig einzustufen

Grundwasser:

Während der Bohrarbeiten am 04.02.21 wurde im Bereich von RKS 1 und DPH 1 Grundwasser angetroffen. Die Bohrungen liegen laut LUBW in einer leicht topographischen Vertiefung. Der Erlichsee in ca. 600m Entfernung stellt die freigelegte Grundwasseroberfläche (Grundwasserblänke) dar. Diese liegt bei ca. 95,2 m ü NN. Basierend auf der Feuchtigkeit der Bohrung ab 3,00 m ist davon auszugehen, dass bei den Bohrungen die Grundwasseroberfläche angebohrt wurde. Der Grundwasserstand liegt bei ca. 97m, der Sprung entspricht der hydrogeologischen Kartierung. Im Untersuchungsgebiet gilt nach DIN 18195 weitestgehend der Lastfall "Bodenfeuchte". Werden tiefgreifende bindige Deckschichten angetroffen, gilt hier nach DIN 18195 der Lastfall "Nicht stauendes Sickerwasser". Darüber hinaus muss grundsätzlich mit einem witterungsbedingten Zutritt von Schicht- und Oberflächenwasser gerechnet werden.

Bebauung

Im Gründungsniveau der geplanten Bebauung stehen weitestgehend gut tragfähige Sande der Mannheim-Formation an. Lokal kann jedoch auch nicht ausgeschlossen werden, dass mächtigere bindige Schichten angetroffen werden oder das unterhalb der Gründungssole schlechter tragfähige Schluff oder Sandlinsen/-schichten anstehen. Gründungen sollten dann mindestens auf die darunter liegenden tragfähigeren Sande (lokal auch Kiese) aufsetzen. Flachgründungen und Streifenfundamenten sind grundsätzlich möglich. Für die Vorbemessung von Fundamenten kann die Tabelle A.2 gem. DIN 1054-2005 herangezogen werden. Die entsprechenden Nachweise sind in jedem Fall zu führen.

Aufgrund der sehr rasch, auch lateral, wechselnden lithologischen Bereiche der Aufschlüsse ist eine generelle Aussage außerhalb des Straßen- und Leitungsgrabenbaus nicht möglich. Es ist daher erforderlich, für die Bebauung jeweils ein gesondertes Gutachten auszuarbeiten zu lassen. Eine auf das jeweilige Bauwerk angepasste Gründung kann dann technisch und wirtschaftlich optimiert werden.

Umweltuntersuchung

Die untersuchten Bodensubstanzen sind aufgrund unauffälliger Werte in die Einbauklasse Z0 einzustufen. Das Material darf uneingeschränkt (z.B. zur Verfüllung) verwendet werden. Jedoch bezieht sich dieser Hinweis lediglich auf die umwelttechnische Eignung zum Wiedereinbau des Materials.

Werden im Zuge der Aushubarbeiten organoleptisch auffällige Materialien angetroffen, so sind diese zu separieren und der Gutachter bzw. die örtliche Bauleitung unverzüglich zu informieren.

Sonstiges

Das ingenieurgeologische Modell des Baugrunds, welches die Grundlage der bau- bzw. umwelttechnischen Empfehlungen bildet, resultiert aus punktuellen Aufschlüssen. Es kann daher lokal zu Abweichungen des Schichtverlaufs kommen. Außerdem können zeitliche Änderungen des Baugrunds (z.B. durch Witterungseinflüsse) insbesondere bei längeren Abständen zwischen Untersuchung und Baumaßnahme nicht ausgeschlossen werden.

Im Zuge der Erd- und Gründungsarbeiten ist daher sorgfältig zu überprüfen, ob die angetroffenen Baugrundverhältnisse mit den im Gutachten erfassten übereinstimmen. Sollte dies nicht der Fall sein oder Zweifel bestehen, so ist der Gutachter unverzüglich zur weiteren Beratung heranzuziehen.

Generell ist es zu empfehlen, eine Abnahme von Baugruben bzw. der Gründungssole durchführen zu lassen. Die Angaben des Baugrundgutachtens beziehen sich auf den gegenwärtigen Planungsstand und sind in dieser Hinsicht als vorläufig anzusehen. Bei Planungsänderungen ist der Gutachter einzubeziehen.

Das Aushubmaterial im Gebiet ist nicht belastet (Z0) und zum Großteil zur Wiederverfüllung geeignet. Das Material wird zu Aufschüttung der öffentlichen Verkehrsflächen und zur Rohrgrabenverfüllung der Kanäle und Wasserleitungen im Gebiet genutzt. Der Oberboden kann für Bankette verwendet werden.

8.2 Schadstoffbeprobung

Um einem Hinweis auf möglichen Verunreinigungen des Bodens durch PFT/PFC nachzugehen wurde eine Schadstoffbeprobung durchgeführt. (Rbs Wave, April 2022). Diese kam zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

In der Probe 4 und der Probe 7 wurde PFT in geringer Konzentration nachgewiesen.

- Probe 4: Gehalt von 6,5 µg/kg TS

- Probe 7: Gehalt 7,2 µg/kg TS

Die übrigen Proben waren unauffällig.

Nach [1] ist das PFT belastete Bodenmaterial im Bereich der Probenahmestellen 4 und 7 zu deponieren. Um den belasteten Bereich weiter einzugrenzen zu können, empfiehlt es sich zusätzliche tiefenhorizontierte Probenahmen durchzuführen.

[1] Entsorgung von PFC-haltigem Bodenaushubmaterial II (Stand 08.04.2019)

Im Rahmen der Erschließung werden die erforderlichen Maßnahmen ergriffen werden um Verunreinigungen zu entfernen.

9 Schalltechnisches Gutachten

Um mögliche Lärmeinwirkungen auf das Gebiet zu prüfen wurde ein schalltechnisches Gutachten angefertigt. (Modus Consult, April 2022) Dieses kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Verkehrslandeplatz Speyer:

Beim Flughafen Speyer handelt es sich zwar um einen "Verkehrslandeplatz", jedoch wurde für diesen weder in Baden-Württemberg, noch in Rheinland-Pfalz Lärmschutzbereiche festgesetzt, die Auflagen zum Schallimmissionsschutz im laufenden Bebauungsplanverfahren erforderlich machen.

Modellflugplatz:

Unzulässige Lärmeinwirkungen durch den Modellflugbetrieb im Geltungsbereich des Bebauungsplans können von daher ausgeschlossen werden.

Schienenverkehrslärm:

Im Plangebiet werden die Lärmpegelbereiche von I bis II ermittelt. Bereiche mit Lärmpegelbereichen von II (oder geringer) stellen aufgrund der heute üblichen Baustandards keine erhöhten Ansprüche an die Schalldämmung der Außenhaut des Gebäudes. Es werden daher keine zusätzlichen passiven Maßnahmen erforderlich.

Zusätzlich wird an Gebäuden, an denen der maßgebende Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) nachts überschritten wird, der Einbau von schalldämmten Lüftern an allen in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen empfohlen.

Freizeitlärm:

Es werden keine weiteren Schallschutzmaßnahmen im Hinblick auf einwirkende Freizeitlärmgeräusche erforderlich.

Kleintierzuchtverein:

Eine Einschränkung der Betriebstätigkeiten auf dem Grundstück des Kleintierzuchtvereins Oberhausen 1919 e.V. durch die heranrückende Wohnbebauung kann ausgeschlossen werden.

10 Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

Die Neubauflächen werden als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Teilbereich 1 werden gegenüber der nach § 4 BauGB vorgesehenen Nutzungen allgemein zulässigen Nutzungen kaum Einschränkungen vorgenommen. Lediglich die nach § 4(2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke werden ausgeschlossen, weil im Plangebiet weder ein Bedarf noch eine angemessene Entwicklungschance zu erkennen ist. Die nach § 4(3) Nr. 1 und 3 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund der fehlenden Flächeneignung und da es bessere Alternativstandorte im Gemeindegebiet gibt, ausgeschlossen. Die nach § 4(3) Nr. 2 ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe sind allgemein zulässig. So soll beispielsweise die Nutzung der Einliegerwohnung durch nicht störende Gewerbetreibende wie Versicherungsmakler o. ä. ermöglicht werden.

Im Teilbereich 1 sind somit zulässig:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

In den Teilbereichen 2 und 2a liegt der Schwerpunkt auf der Wohnnutzung. Um Nutzungskonflikten vorzubeugen (Zu- und Abfahrten, mögliche betriebsbedingte Lärm- und Geruchsbelastung ggfls. auch zu Nachtstunden und an Wochenenden) werden die nach § 4(2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen.

Die nach § 4(2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden ausgeschlossen, weil kirchliche und kulturelle Einrichtungen an anderer Stelle innerhalb der Ortslage bevorzugt anzusiedeln sind. Für Anlagen mit gesundheitlichem und sportlichem Hintergrund ist in dem vorliegenden Plangebiet weder ein Bedarf noch eine angemessene Entwicklungschance zu erkennen, was auch für die nach § 4(3) Nr. 1 und 3 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und für Tankstellen gilt.

Ausnahmsweise zulässig sind nicht störende Gewerbebetriebe. So können in dem von Wohnnutzung geprägten Gebiet nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden, um eine Wohngebietsverträgliche Heimarbeit zu ermöglichen.

In den Teilbereichen 2 und 2a sind somit zulässig:

- Wohngebäude
- Nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für soziale Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahlen GRZ, die Zahl der Vollgeschosse, die Bezugshöhe und darüber hinaus durch die maximalen Wand- und Gebäudehöhen gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil.

Die GRZ entspricht der geplanten Bauweise, den vorgesehenen Grundstücksgrößen sowie der geplanten Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur. Es handelt sich dabei um einen in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgegebenen Maximalwert, dessen Ausnutzung durch überbaubare Flächen begrenzt werden kann. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gemäß § 19(4) BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen aber bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Vor diesem Hintergrund darf in den jeweils festgesetzten Teilbereichen mit Tiefgaragen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Die Erhöhung ist erforderlich, weil der Bebauungsplan mit seinen örtlichen Bauvorschriften auch die Anzahl nachzuweisender Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Tiefgaragen können den Eingriff in den Boden durch ihr intensiv begrüntes Dach teilweise ausgleichen und tragen durch die im Straßenbild nicht mehr sichtbaren Autos zu einer geringeren Oberflächenversiegelung, einer besseren Grün- und Freiflächenstruktur und einem besseren Mikroklima (Verdunstungskälte, Feinstaubbindung) bei. Deshalb ist eine Inanspruchnahme der Grundstücksflächen durch Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,8 vertretbar.

Über die Höhenfestsetzungen und die Bezugshöhe wird die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption ermöglicht und die Einpassung der geplanten Bebauung in den umgebenden Gebäudebestand und die Landschaft gesichert.

Zur Begrenzung übermäßiger Höhenentwicklungen ist bei reinen Pultdächern sowohl die GH als auch die WH maßgeblich. Die Gebäudehöhe ist bei Pultdächern das Maß zwischen der BZH und dem höheren Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die Wandhöhe bei Pultdächern ist das Maß zwischen der BZH und dem niedrigeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Im Teilbereich 1 sollen Mehrfamilienhäusern mit zwei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss ermöglicht werden. Dementsprechend werden eine maximal zulässige Wandhöhe von 10 m sowie zwei Vollgeschosse festgesetzt. So ist sichergestellt, dass das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet wird. Eine Überschreitung der Wandhöhen im Teilbereich 1 ist nicht zulässig.

Um in den Teilbereichen 2 und 2a bei flexibler Wahl der Dachformen unverhältnismäßig hohe Fassaden zu vermeiden, können die festgesetzten Wandhöhen unter bestimmten Umständen überschritten werden. Eine Überschreitung der Wandhöhen bei Gebäuden mit Flachdach oder flachgeneigtem Dach bis 2 m ist dort zulässig, sofern die Außenwände des obersten Geschosses um mind. 1.50 m von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurück versetzt werden. Bei Gebäuden mit geneigten Dächern wird das Überschreiten der tatsächlich realisierten Wandhöhe mit Gauben und Zwerchgiebeln bis 2,00 m zugelassen. Außerdem kann die maximale Wandhöhe bei Gebäuden mit geneigten Dächern mit zurückspringenden Gebäudeteilen bis 2.00 m überschritten werden darf, wenn die Rücksprungtiefe mind. 1.50 m beträgt und die Breite des zurück springenden Gebäudeteils nicht mehr als 1/3 der zugehörigen Gebäudebreite ausmacht. Darüber hinaus ist die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, sodass sichergestellt ist, dass das oberste Geschoss als Nicht – Vollgeschoss ausführt wird.

Aufgrund der Topographie wird für den Teilbereich 2a eine etwas höhere Wand- und Gebäudehöhe festgesetzt.

Aus Gründen der Rechtssicherheit und für ein geordnetes Siedlungsbild ist bei Doppelhäusern die im zeichnerischen Teil festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe zwingend umzusetzen.

Eine Unterschreitung ist nur zulässig, wenn die gleiche Wandhöhe für beide Doppelhaushälften gesichert ist.

10.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

In der abweichenden Bauweise a1 werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser errichtet. Die Gebäudelänge darf höchstens 30 m betragen. Durch die Festsetzung wird die Errichtung von Mehrfamilienhäusern im Gebietsinneren ermöglicht und gleichzeitig sichergestellt, dass keine übermäßig langen Gebäude entstehen. In der abweichenden Bauweise a2 sind Einzelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge bis 16,0 m und Doppelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge bis 9,0 m pro Doppelhaushälfte zulässig. Die Längenbegrenzung sichert die geplante städtebauliche Struktur und ermöglicht eine flexible Bebauung. Diese Bauweise stellt eine mit dem Bestand verträgliche Erweiterung der städtebaulichen Struktur sicher. Im zeichnerischen Teil werden zur Steuerung der städtebaulichen Dichte Flächen festgesetzt, auf denen nur Einzelhäuser, oder nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Aufgrund der über die Grundstücksgrenzen hinweg durchgehenden Baufenster ist im Hinblick auf die Wahlmöglichkeit Einzel- / Doppelhaus dafür Sorge zu tragen, dass an die Grundstücksgrenze einer errichteten Doppelhaushälfte auch direkt angebaut werden kann - und nicht etwa ein Einzelhaus mit entsprechendem Grenzabstand entsteht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. Durch die Anordnung der Baufenster wird eine sinnvolle Bebauung innerhalb des Plangebiets gewährleistet. Zusätzlich wird hierdurch eine maßvolle Ausnutzung der Flächen sichergestellt.

Zugunsten der Sicherung eines angemessenen Grünflächenanteils auf den Grundstücken sind Terrassen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Größe von 20 qm zulässig.

10.4 Garagen / Carports, Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen

Zugunsten der Freiflächenqualität sind oberirdische Garagen, Carports und Tiefgaragen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den entsprechend festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Festsetzungen zum Mindestabstand von Garagen/Carports und Nebenanlagen von den öffentlichen Erschließungsstraßen sind ein Beitrag für ein attraktives Erscheinungsbild der Straßenräume. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.2 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

10.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Im Hinblick auf die Wohnruhe und zugunsten eines angemessenen Grünflächenanteils auf Privatgrundstücken verbietet sich eine unkontrollierte und weitergehende Verdichtung. Daher ist es erforderlich in den Teilbereichen 2 und 2a maximal 2 Wohnungen pro Wohnungseinheit zuzulassen. Im Teilbereich 1 sollen verdichtete Wohnformen in Form von Mehrfamilienhäusern entstehen. Von einer Begrenzung der Wohneinheiten wird hier abgesehen.

10.6 Öffentliche und private Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz dient der Errichtung eines Spielplatzes, daher ist diese gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und zu unterhalten. In diesem Bereich sollen Spielmöglichkeiten für Kinder angeboten werden. In den öffentlichen Grünflächen sind Fußwege zulässig, damit die notwendigen Verbindungen hergestellt werden können. Diese Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen bzw. als Erdwege anzulegen, um so die Versickerungsfähigkeit zu gewährleisten.

Zur Sicherung der privaten Gartenflächen werden sie als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Garten“ festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird hier ein zukunftsfähiges Entwicklungspotenzial ermöglicht, ohne wesentliche Auswirkungen auf Umweltbelange. Dadurch, dass Nebenanlagen begrenzt und nur in untergeordnetem Umfang errichtet werden dürfen und ist der Eingriff in Natur und Landschaft als geringfügig zu betrachten.

10.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Die entsprechend festgesetzten Flächen oder Maßnahmen dienen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und der Vermeidung bzw. Verminderung von Eingriffen in die Schutzgüter.

10.8 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen sichern eine standortgerechte Gebietseingrünung in angemessenem Umfang.

10.9 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen

Zur Sicherung und Herstellung der vorhandenen oder auszubauenden Straßenkörper im Gebiet sind auf den Grundstücksflächen innerhalb eines Abstands von 1,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze, in der erforderlichen Höhe und Breite zu dulden.

10.10 Technische Vorkehrungen zum Schallschutz

Die Festsetzung sichert die aus dem Gutachten hervorgehende Schutzkonzeption.

11 Örtliche Bauvorschriften

11.1 Dächer

Die zulässigen Dachformen sichern die Einfügung des Wohngebietes in die bestehende Ortsstruktur und gewähren eine ausreichende Gestaltungsfreiheit. Zur Flexibilisierung sind für untergeordnete Nebenanlagen, Garagen und Carports auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Geneigte Dächer im Sinne dieser Bauvorschrift sind folgende Dachformen: Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Krüppelwalmdach sowie versetzte Pultdächer. Bei versetzten Pultdächern ist der Versatz auf max. 1.50 m begrenzt.

Für Doppelhäuser werden aus Gründen der einheitlichen Gestaltung dieselben Dachformen, Dachneigungen und Firstrichtungen festgesetzt.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikelemente sind aus Gründen der Nachhaltigkeit ausdrücklich zugelassen.

Dachaufbauten

Dachaufbauten treten auf flach geneigten Dächern unverhältnismäßig stark in Erscheinung. Deshalb sind Dachaufbauten nur auf geneigten Dächern ab 25° Dachneigung zulässig. Die weiteren Vorschriften zu Dachaufbauten gewährleisten ausreichend Spielraum für eine individuelle Umsetzung, sichern aber auch den erwünschten gestalterischen Maßstab für das Plangebiet.

Dacheinschnitte

Aus baugestalterischen Gründen sind Dacheinschnitte in Kombination mit Gauben oder Gegengiebeln auf derselben Dachseite nicht zulässig.

11.2 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. Es ist daher erforderlich, im vorliegenden Fall, den zu erbringenden Stellplatznachweis in Abhängigkeit der Wohnungsgröße auf bis zu 2 Stpl. / WE festzusetzen. Bruchzahlen sind aufzurunden. Gefangene Stellplätze (Stellplätze, deren Zufahrt über einen davorliegenden Stellplatz erfolgt, z. B. Stellplatz vor einer Garage) sind anrechenbar.

11.3 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Als Beitrag zur Durchgrünung des Plangebietes und Schaffung einer attraktiven Freifläche im Geltungsbereich sind die nicht überbauten Flächen, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege benötigt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind Zierflächen (Flächen die nicht als Flächen für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege genutzt werden) aus Kies- und Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung. Konstruktiv bedingte Kies- und Schotterstreifen (z.B. Kiesrandstreifen entlang der Hauswand) sowie Gartenwege sind davon ausgeschlossen.

Zur Begrenzung der Grundstücks-Versiegelung sind Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Wege und Plätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. wassergebundene Decke, wasserdurchlässige Pflasterung, Rasengittersteine oder Schotterrasen) auszuführen.

11.4 Werbeanlagen

Aufgrund des Wohncharakters des Plangebiets sind Werbeanlagen mit dem Hinweis auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung nur an der Gebäudefassade oder an der Grundstücks-Einfriedung an der Stätte der Leistung mit einer eingeschränkten Größe von max. 0,50 qm bzw. Gesamtfläche von 1,00 m² pro Gebäude zulässig. Unzulässig sind darüber hinaus Selbst-leuchtende Werbeanlagen, Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches.

11.5 Einfriedungen

Zugunsten des Siedlungsbildes sind Einfriedungen ausschließlich als lebende Einfriedungen (Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m) oder als hinterpflanzte Metall- oder Holzzäune (bis zu einer Höhe von 1,50 m) zulässig. Kunststoffbahnen in Stabgitterzäunen sowie Gabionen mit Steinverfüllungen sind von der Verwendung ausgeschlossen. Zwischen der Unterkante der Einfriedung und dem Boden (Erdreich) ist ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Sockel sind unzulässig.

11.6 Böschungen und Stützmauern zur Außenraumgestaltung

Entsprechend der baugestalterischen Absichten für das Plangebiet beträgt die maximal zulässige Böschungsneigung entlang der Grundstücksgrenzen 45°. Böschungen sind zu begrünen und gegen Erosion zu sichern. Stützmauern zur Außenraumgestaltung und Terrassierung des Grundstücks dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Größere Höhen sind durch einen horizontalen Versatz von mindestens 1,00 m zu terrassieren. Die Vorschriften zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken gelten nicht bei der Sicherung des Geländes zur Herstellung der öffentlichen Erschließung.



Teilbereich	Art der Nutzung
①	WA
maximale GRZ	Bauweise
0,4	a1
max. Wandhöhe	max. Gebäudehöhe
10 m	-
max. Vollgeschosse	Hausform
II	E
Dachform; Dachneigung	
FD; 0° - 5°	

Teilbereich	Art der Nutzung
②	WA
maximale GRZ	Bauweise
0,4	a2
max. Wandhöhe	max. Gebäudehöhe
7 m	11 m
max. Vollgeschosse	Hausform
II	ED
Dachform; Dachneigung	
FD, GD; 0° - 45°	

Teilbereich	Art der Nutzung
2a	WA
maximale GRZ	Bauweise
0,4	a2
max. Wandhöhe	max. Gebäudehöhe
8 m	12 m
max. Vollgeschosse	Hausform
II	ED
Dachform; Dachneigung	
FD, GD; 0° - 45°	

Planzeichenlegende

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

WA: Allgemeines Wohngebiet

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

0,4: Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

WH: maximal zulässige Wandhöhe

GH: maximal zulässige Gebäudehöhe

II: maximale Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

a1 / a2: abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen Nr. 3)

△ △: Hausform: Doppel- / Einzelhaus

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Strassenverkehrsfläche (Gehwege sind nachrichtlich)

P: Öffentliche Parkierungsfläche

Fußweg

Öffentliches Verkehrsgrün (nachrichtlich)

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität)

Versickerungsfläche

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Spielplatz

Private Grünfläche

Garten: Private Grünfläche Zweckbestimmung Garten

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Pflanzgebot (siehe textliche Festsetzungen Nr. 8.3)

Pflanzgebot Einzelbäume

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

TG: Tiefgaragenfläche

CP/GA: Fläche für Carports / Garagen

Abgrenzung unterschiedlicher Teilbereiche

Höhenpunkte der geplanten Erschließung in m ü NN (nachrichtlich)

Müll: Aufstellfläche für Abfallbehälter (nachrichtlich)

Örtliche Bauvorschriften

0° - 45°: Zulässige Dachneigung

FD: Flachdächer (bis 5° Dachneigung)

GD: Giebelgedächte (siehe örtliche Bauvorschriften Nr. 1)

Füllschema Nutzungsschablone

Teilbereich	Art der Nutzung
maximale GRZ	Bauweise
max. Wandhöhe	max. Gebäudehöhe
max. Vollgeschosse	Hausform
Dachform / Neigung	

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB am 24.09.2020

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2(1) BauGB am 29.07.2021

Entwurfsbilligung und Gemeinderatsbeschluss zur frühzeitigen Beteiligung am 06.08.2021

Örtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung vom 16.08.2021

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB mit Text und Begründung in der Fassung vom 01.07.2021 vom 24.09.2021

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TOBs) gemäß § 4 (1) BauGB vom 11.08.2021 bis 24.09.2021

Entwurfsbilligung und Gemeinderatsbeschluss zur öffentlichen Auslegung am 13.12.2021

Örtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung vom 03.01.2022

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB mit Text und Begründung in der Fassung vom 22.11.2021 bis 04.02.2022

Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TOBs) gemäß § 4 (2) BauGB vom 22.12.2022 bis 11.02.2022

Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gem. § 4a (3) i. V. m. § 3 (2) BauGB am 23.05.2022

Örtliche Bekanntmachung der erneuten Offenlage gem. § 4a (3) i. V. m. § 3 (2) BauGB am 25.07.2022

Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 4a (3) i. V. m. § 3 (2) BauGB bis 23.09.2022

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) i. V. m. § 4 (2) BauGB vom 22.07.2022 bis 23.09.2022

Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB am

in der Fassung vom

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text sowie der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Bauvorschriften eingehalten worden sind.

Oberhausen - Rheinhausen, den 16.08.2023

Manuel Schmitt
Bürgermeister

Örtliche Bekanntmachung und Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 18.08.23

Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen

Bebauungsplan

"Erlengewann Viehtriebgewann"

M. 1:1000 DIN A1
M. 1:2000 DIN A3

08.04.2022