

Gemeinde

**Rosenberg**

Neckar-Odenwald-Kreis

## **Bebauungsplan**

# **„Bei den drei Morgen“**

Gemarkung Rosenberg

## **Begründung**

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

**Entwurf**

Planstand: 28.11.2018

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

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

Beratende Ingenieure und freie 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>1</b>
3.1	Lage und Abgrenzung	1
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungsrecht	3
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>3</b>
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Schutzgebiete	5
<b>5.</b>	<b>Plankonzept</b>	<b>5</b>
5.1	Städtebauliches Konzept	5
5.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	7
5.3	Plandaten	8
<b>6.</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>9</b>
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
6.2	Örtliche Bauvorschriften	11
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	13
<b>7.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>13</b>
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	13
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	14
7.3	Immissionen	15
7.4	Verkehr	15
<b>8.</b>	<b>Angaben zur Planverwirklichung</b>	<b>15</b>
8.1	Zeitplan	15
8.2	Bodenordnung	16
8.3	Kosten und Finanzierung	16

# **1. Anlass und Planungsziele**

## **1.1 Planerfordernis**

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Bei den drei Morgen“ wird durch die anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Rosenberg erforderlich.

## **1.2 Ziele und Zwecke der Planung**

Im Plangebiet soll ein attraktives Wohnquartier mit hohen Wohnqualitäten im Anschluss an die Ortsrandbebauung entstehen. Durch den Bebauungsplan sollen neue Wohnbaugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser geschaffen werden.

Ziel ist es, Rosenberg als attraktiver Wohnstandort zu sichern sowie die Auslastung der dort konzentrierten Infrastruktur langfristig zu gewährleisten. Eine abschnittsweise, bedarfsorientierte Erschließung des Plangebietes ist vorgesehen; die genaue Abschnittsbildung wird im Zuge der Erschließungsplanung im weiteren Verfahren festgelegt.

# **2. Verfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im sogenannten zweistufigen Normalverfahren nach § 3 und § 4 BauGB.

# **3. Plangebiet**

## **3.1 Lage und Abgrenzung**

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Rosenberg, zwischen der L 518 (Hauptstraße) und der Gemeindeverbindungsstraße nach Bofsheim (Dörrhöfer Weg).

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist.

Umfasst sind die Flurstücke ganz oder teilweise (t): 776 (t), 815, 817, 820, 821, 822, 823/1, 823/2, 824, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 834, 835, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853 und 855, 856/1, 6267 (t), 6273 (t)

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4,38 ha.

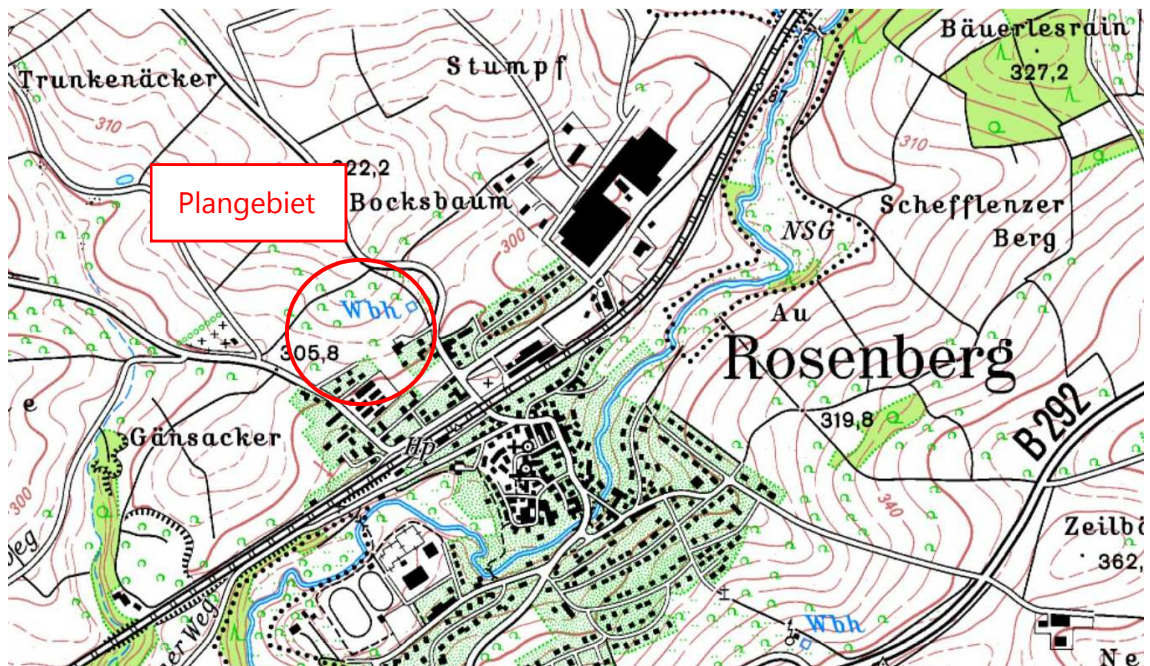


Abb. 1: Auszug aus der Topograph. Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2010)

### 3.2 Bestandssituation

#### Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Südöstlich des Plangebiets schließt sich die gemischt bebaute Ortsrandlage an. Nach Nordosten wird das Plangebiet von der L 518 (Hauptstraße) und im Südwesten durch den Dörrhöfer Weg begrenzt. Nach Norden und Westen schließen sich in den Gewannen „Suhläcker“ und „Gänsäcker“ intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen an.

Östlich des Plangebiets, unterbrochen durch die Landwirtschaftsfläche „Leimengrube“, befindet sich in rund 350 m Entfernung das Gewerbegebiet Nord-Ost mit einer Niederlassung des Maschinenbauunternehmens „GETRAG B.V. & Co. KG“, welches einen der wichtigsten Arbeitgeber in der Region darstellt.

In nordwestliche Richtung liegt in rund 80 m Entfernung zum Plangebiet der Friedhof von Rosenberg.

#### Grün- und Freiflächen

Einen Großteil der Flächen (3,13 ha) im Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (Ackerflächen der Wertstufe 3). Dazwischen befinden sich verteilt über das Plangebiet Grünland mit wenigen Gehölzbeständen.

#### Topographie und Bodenverhältnisse

Das Plangebiet fällt in südliche Richtung zur Ortslage von 314 m+NN im Nordosten gleichmäßig auf 300m+NN im Südosten ab. Leidglich ein kleiner Teilbereich im Westen beim Friedhof fällt in Richtung Westen in Richtung Martinsklinge ab.



Abb. 2: Luftbildaufnahme vom Plangebiet (Quelle LUBW)

### **Altlastensituation**

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

### **3.3 Seitheriges Planungsrecht**

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 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg ist die Gemeinde Rosenberg dem Mittelbereich Buchen zugewiesen. Rosenberg liegt an den großräumigen Landesentwicklungsachsen Mannheim - Heidelberg - Eberbach - Mosbach - Adelsheim/Osterburken (- Tauberbischofsheim) bzw. Heilbronn – Neckarsulm (- Adelsheim/Osterburken) – Tauberbischofsheim (- Würzburg).

#### **Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar**

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Rhein-Neckar, ist das Plangebiet „Siedlungsfläche-Planung“ dargestellt. Weitere gebietsbezogenen Ausweisungen in der Raumnutzungskarte existieren nicht.

Gemäß Plansatz 1.4.1.2 (Grundsatz) sollen sich, im Rahmen der Wohnbauflächenentwicklung, zusätzliche Wohnbauflächen zur Sicherung einer bedarfsgerechten und nachhaltigen Versorgung in der Metropolregion Rhein-Neckar an flächensparenden

Siedlungskonzepten orientieren, unmittelbar an der bestehenden Siedlungsstruktur anknüpfen sowie vorrangig in räumlicher Nähe zu Haltestellen des regionalbedeutsamen ÖPNV konzentriert werden.

Die fußläufige Erreichbarkeit der Bus- bzw. Bahnhaltestellen im nahegelegenen Ortskern unterstützt somit die zukunftsfähige Siedlungsentwicklung im Einzugsbereich und ermöglicht eine hohe Auslastung der Verkehrsinfrastruktur.

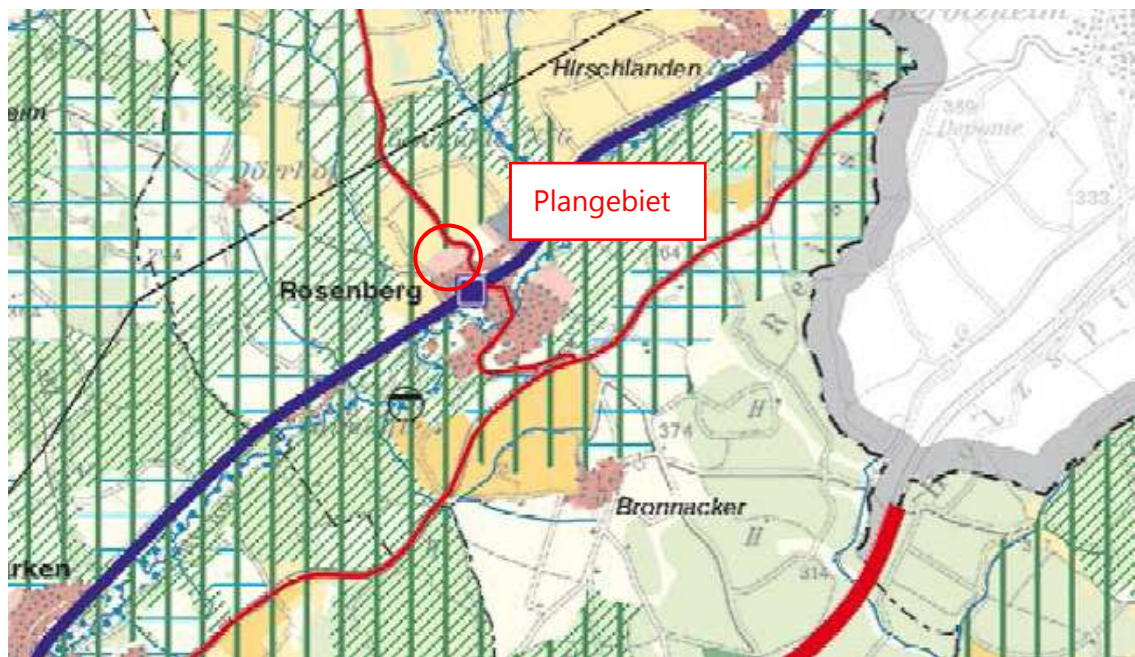


Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

#### 4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbands „Osterburken“ als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Die Planung folgt somit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

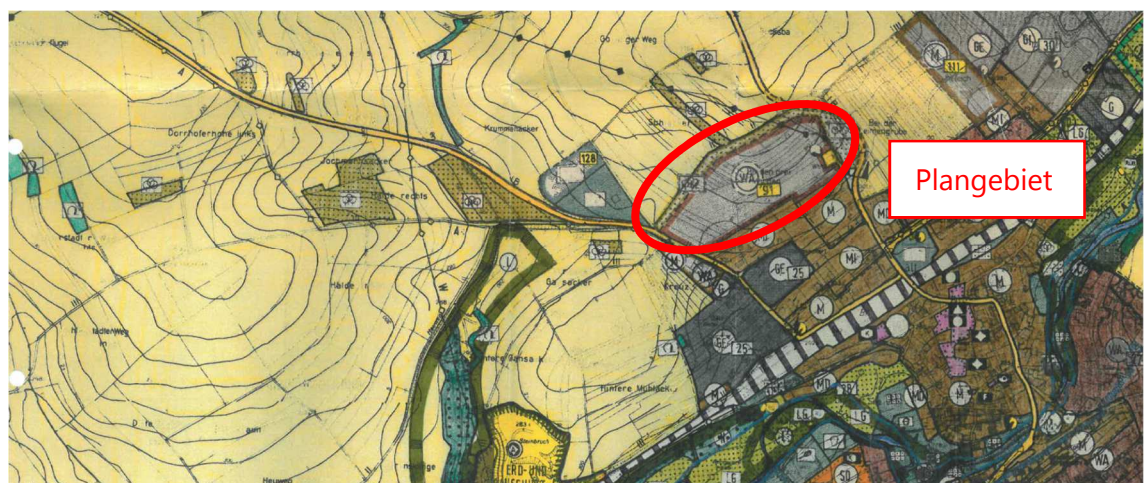


Abb. 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbades Osterburken (Quelle: IFK-Ingenieure)

### 4.3 Schutzgebiete

Im Plangebiet selbst werden keine Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt.

Die „Martinsklunge“ sowie der „Vordere-“ und „Hintere Gänsäcker“ westlich des Plangebiets sind als FFH- bzw. Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Sie beginnen in rund 200 m Entfernung. Durch die geplante Regenwasserableitung über die „Martinsklunge“ wird das FFH-Gebiet möglicherweise tangiert.



Abb. 5: Luftbild des Plangebiets mit ausgewiesenen Schutzgebieten (Quelle LUBW)

## 5. Plankonzept

### 5.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht entsprechend der örtlich stark nachgefragten Wohnformen eine überwiegende Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vor.

Im Plangebiet wird durchgängig eine maximale Trauf- und Firsthöhe festgesetzt, die eine eingeschossige Bebauung mit Dachgeschossausbau ermöglicht, damit eine städtebaulich verträgliche Einbindung in die Ortsrandlage erreicht wird.

Die gebietsinterne Erschließung erfolgt, ausgehend vom Dörrhofer Weg im Westen über einen HAUPTERSCHLIEßUNGSRING und eine Stichstraße welche an den HAUPTERSCHLIEßUNGSRING anbindet. Zusätzlich erfolgt im Norden eine weitere verkehrliche Anbindung des Gebiets über die L 518.

Die verkehrliche Erschließung wird durch ein Fußwegenetz ergänzt. Grundidee für das Fußwegenetz ist eine fußläufige Verknüpfung mit dem Ortskern einerseits und zum anderen mit dem umgebenden Landschaftsraum (siehe zu Details auch Kap. 5.2).

Die Erschließung und die Anordnung der Baufenster folgen in ihrer hangparallelen Ausrichtung der Topographie. Es ist eine bedarfsorientierte Erschließung in mehreren Bauabschnitten vorgesehen. Der erste Bauabschnitt umfasst den südwestlichen Bereich am Dörrhöfer Weg mit max. 23 Bauplätzen. Weitere Bauabschnitte werden je nach Bedarf schrittweise vorgesehen.

Die öffentlichen Grünflächen im Westen und am nördlichen Rand des Plangebiets dienen als gebietsinterne Ausgleichsflächen sowie zur Einbindung des Plangebietes in den Landschaftsraum.

### **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 deshalb ein umfassendes Maßnahmenbündel zum Klimaschutz erarbeitet und verbindlich festgesetzt:

- Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses durch Festsetzung zur versickerungsfähiger Beläge.
- Freigabe der Dachflächen für eine Dachbegrünung zur Verbesserung des Kleinklimas und Reduzierung der Regenwasserabflüsse
- Erhaltung von Grünstrukturen und Vorgabe von Pflanzgeboten auf den Baugrundstücken zur Verbesserung des Kleinklimas Die vorgesehenen Grünflächen im Westen und im Norden des Plangebietes sorgen für eine Eingrünung des Plangebiets. Im nördlichen Bereich können einzelne Baumbestände erhalten werden und durch Anpflanzungen von weiteren Bäumen und Sträuchern ökologisch aufgewertet werden. Die genannten Freiraumstrukturen im Planungsgebiet tragen dazu bei, dass die vom Planungsgebiet ausgehenden klimatische Negativeffekte vermindert werden.
- 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 in den Planstraßen vorgesehenen Baumpflanzungen und aufgrund der großzügig bemessenen Baugrundstücke mit einer geringen Bebauungsdichte bleibt die Ventilationsfunktion der Straßenzüge gewährleistet.
- Beschränkung von Schotter- und Steingärten auf den Baugrundstücken zur Vermeidung von Hitzeinseln und Verbesserung des lokalen Kleinklimas
- Süd-Ost bis Südwestausrichtung der Baufelder zur Solarenergiegewinnung. Laut den Örtlichen Bauvorschriften (vgl. Kap. 6.2) ist die Verwendung der Dächer zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie zulässig, sodass auch hier ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden kann. Aufgrund der Exposition (Südhang!) bieten sich die Nutzung von Solarenergie- und Photovoltaikanlagen an. Dem Ziel der Reduzierung von Treibhausgasemissionen wird damit Rechnung getragen. Ein weiterer verstärkter Einsatz erneuerbarer Energien, über die ohnehin schon strengen fachgesetzlichen Vorgaben hinaus, wird an dem Standort für nicht sinnvoll und erforderlich erachtet.



- Grünpuffer zum Außenbereich u. a. zum Schutz vor Starkregenereignissen. Aufgrund der örtlichen Topographie ist das Risiko von Starkregenereignissen für das Plangebiet eher als gering einzustufen. Der Wasserabfluss des nördlichen angrenzenden Außengebiets erfolgt überwiegend nicht in Richtung Plangebiet, sondern parallel dazu in Richtung Südwesten. Zur Vorsorge wird zum Außengebiet hin ein 10m breiter Grünpuffer angelegt

Dieses Maßnahmenbündel zum Klimaschutz bzw. zur Klimaanpassung wird für dieses aufgelockert geplante, ländliche Baugebiet mit geringer Verdichtung für ausreichend erachtet. Zusammenfassend ergibt sich mit den genannten Maßnahmen eine dem Standort angemessene klimagerechte Planung.

## 5.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

### Verkehrerschließung

Das Plangebiet wird zum einen über den Dörrhofer Weg von Westen erschlossen (Planstraße 1) und zum anderen erfolgt eine zweite Anbindung im Norden an die L 518 (Planstraße 4). Diese zweite Anbindung wurde bereits mit dem RP Karlsruhe als zuständigem Straßenbaulastträger vorabgestimmt. Demnach wird eine Aufweitung des bisher an dieser Stelle einmündenden Wirtschaftsweg erforderlich und die Landesstraße muss ausgebaut werden. Dabei wird ein Aufstellbereich für Linksabbieger auf der L 518 erforderlich. Die detaillierte technische Planung zum Ausbau der L 518 wird in einer fachtechnischen Genehmigungsplanung ausgearbeitet.

Die innergebietsliche HAUPTerschließung verläuft von Westen kommend Richtung Nordosten und bildet im Zentrum des Plangebiets einen Ring (Planstraße 2). Der westliche Teilbereich des Plangebiets wird durch eine rund 80 m lange Stichstraße angebunden (Planstraße 3). Im Norden

Besonderer Wert wurde auf den Ausbau des Fußwegenetzes gelegt:

- Um eine fußläufige Verbindung zum Ortskern zu ermöglichen, wird im Osten eine Fußwegeanbindung an die Hauptstraße geschaffen.
- Ein weiterer Fußweg im Nordwesten stellt die Verbindung zum Landschaftsraum und in Richtung Friedhof her. Der Fußweg dient dabei auch als Leitungstrasse für die Regenwasserableitung.

Die Straßenraumbreite beträgt im Bereich der HAUPTerschließung 7,50 m und beinhaltet einen 1,50 m breiten Gehweg. Der untergeordnete Stichweg hat eine Straßenraumbreite von 6,00 m und wird im Mischungsprinzip ohne separaten Gehweg ausgebildet. Im Straßenraum werden ergänzend Parkplätze in Form von Senkrechtstellplätzen verteilt über das Plangebiet angeordnet.

Die detaillierte Straßenplanung wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durch das Ingenieurbüro Sack+Partner ausgearbeitet.

## Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Wasser, Strom und Telekommunikation soll über die bestehenden Leitungsnetze der Ortslage erfolgen. Für die Wasserversorgung werden Ringleitungen realisiert.

Das Plangebiet wird überwiegend im Trennsystem entwässert. Das anfallende Schmutzwasser soll Richtung Ortslage geleitet werden und dort an die bestehende Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

Das Grundkonzept der Niederschlagswasserableitung sieht vor, das anfallende Regenwasser der Topographie folgend nach Südwesten zu leiten und dort dem Wammersgraben (Martinsklunge) und dann der Kirnau zuzuführen. Eine Rückhaltung des Regenwassers erfolgt im Anschluss an das Plangebiet westlich des Dörrhofer Wegs. Lediglich der im Bebauungsplan gekennzeichnete Bereich im südlichen Teil des Plangebiets mit insgesamt 8 Bauplätzen wird aus topographischen Gründen im Mischsystem entwässert. Die detaillierte technische Planung und Definition des Retentionsvolumens wird bis zum Satzungsbeschluss mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt.

Die detaillierte Erschließungsplanung und Entwässerungskonzeption wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durch das Ingenieurbüro Sack+Partner erarbeitet.

Der ehemalige Wasserhochbehälter am Ortsrand des Plangebiets dient heute zur Löschwasserversorgung und wird deshalb erhalten und planungsrechtlich gesichert.

## 5.3 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich wie folgt:

### Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	4,38 ha	100 %
Nettobauland (Wohngebiet)	31.423 m <sup>2</sup>	71,8 %
Verkehrsflächen	6.193 m <sup>2</sup>	14,1 %
davon: Straßenfläche (inkl. Gehweg)	5.311 m <sup>2</sup>	12,1 %
Fußweg	184 m <sup>2</sup>	0,4 %
Parkierung	93 m <sup>2</sup>	0,2 %
Verkehrsgrün	249 m <sup>2</sup>	0,6 %
Wirtschaftsweg und Weganschlüsse	356 m <sup>2</sup>	0,8 %
Grünflächen	6.147 m <sup>2</sup>	14,1 %
davon: Öffentliche Grünflächen - Ausgleichsflächen	4.456 m <sup>2</sup>	10,2 %
Öffentliche Grünfläche - Spielplatz	661 m <sup>2</sup>	1,5 %
Private Grünfläche	1.030 m <sup>2</sup>	2,4 %

### Städtebauliche Kennwerte

Wohnbaugrundstücke	44
Durchschnittliche Grundstücksgröße	714 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten (WE)*	66
Bruttowohndichte **	35 Einw./ha
Öffentliche Parkplätze	7

\* Annahme: 1,5 Wohneinheiten je Einfamilienhaus und 2,3 Einwohner je WE

\*\* Einwohner je Hektar Bruttobauland

## 6. Planinhalte

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

### 6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

Gemäß der Zielsetzung der Entwicklung eines Wohngebietes (s. Kapitel 5.1) erfolgt die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets.

Zum Ausschluss von Nutzungsunverträglichkeiten, hohen Verkehrsbelastungen und aufgrund der Zielsetzung, ein Wohnquartier mit hohem Wohnwert zu ermöglichen, werden bis auf die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Lediglich „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ sind ausnahmsweise zulässig.

#### Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird entsprechend einem Wohngebiet durchgängig auf 0,4 festgesetzt.

#### Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

Die Festlegung von Höhenlage und Höhe der Gebäude soll eine räumlich verträgliche Ausbildung des öffentlichen Raums gemäß der städtebaulichen Konzeption sowie eine landschafts- und ortsgerechte Einbindung des Baugebiets bzw. der einzelnen Baukörper sicherstellen.

Die Höhe der Gebäude werden durch First- und Traufhöhen bezogen auf das natürliche Gelände bzw. Straßenniveau begrenzt.

Um überhohe Gebäudeansichten zu vermeiden, wird für einseitig geneigte Pultdächer die Firsthöhe auf 3,0 m unter der im Planeintrag zeichnerisch festgesetzten maximalen Firsthöhe begrenzt

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

Aufgrund der angestrebten aufgelockerten ländlichen Bauweise werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen entsprechend Planeintrag festgesetzt. Durch den großzügigen Zuschnitt der Baufelder, soll eine flexible Bebauung ermöglicht werden.

Um eine flexible Bebauung zu ermöglichen wird die Gebäudehaupt- / Firstrichtung überwiegend senkrecht oder parallel zu den Baugrenzen zugelassen. Lediglich am Gebietsrand erfolgt zur Schaffung eines harmonischen Siedlungsabschlusses eine zwingende Festsetzung.

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

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken trägt zur Minimierung möglicher Konflikte mit parkenden Fahrzeugen im öffentlichen Straßenraum bei. Deshalb werden die Standorte von Garagen und überdachten Stellplätzen nicht auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt.

Um dabei jedoch Behinderungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen zu vermeiden, muss bei senkrechter Zufahrt mit Garagen und Carports zum Rand von Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 5,0 m an der Seite der Zufahrt eingehalten werden. Stellplätze sind bei senkrechter Zufahrt direkt im Anschluss an die Verkehrsfläche zulässig. Aus Gründen der Verkehrssicherheit muss bei längs zur Verkehrsfläche angeordneten Garagen und Carports ein seitlicher Abstand von 2,0 m zu dieser eingehalten werden.

In der rückwärtigen Grundstückszone, der Hauptzufahrt abgewandten Baugrenze und rückwärtigen Grundstücksgrenze, sind Garagen und überdachte Stellplätze unzulässig, um diesen Bereich von einer Bebauung freizuhalten, um eine attraktiv durchgrünte Gartenzone sicherzustellen.

Die Errichtung von Nebenanlagen bis 20 m<sup>3</sup> Volumen sowie Terrassen und Terrassenüberdachungen bis 30 m<sup>2</sup> werden zur individuellen Grundstücksgestaltung auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.

### **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten wird auf 2 Wohneinheiten bei Einzelhäusern und 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte begrenzt, um eine zu starke, für die örtliche Situation untypische Verdichtung zu vermeiden.

### **Verkehrsflächen**

Die öffentlichen Straßenräume werden dem städtebaulichen Konzept folgend (s. Kapitel 5.1) differenziert festgesetzt. Die dargestellte Straßenraumaufteilung ist dabei Empfehlung für die Ausführung.

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

Zum Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

- Vorgaben zur Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Vorgaben zur regelmäßigen Mahd im Vorfeld der Bau- und Erschließungsarbeiten
- CEF-Maßnahme: Aufhängen von Nistkästen
- Grünfläche mit Ersatzlebensstätten für Zauneidechsen (Maßnahme <1>)
- Erhaltung der Grünstrukturen um den Wasserhochbehälter (Maßnahme <2>)
- Grünfläche mit Pflanzgebot auf dem Kinderspielplatz (Maßnahme <3>)
- Pflanzgebot auf den Grünflächen am Dörrhöfer Weg (Maßnahme <4>)
- Vergrämung der Zauneidechsen
- Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen
- Getrennte Erfassung und Ableitung des Niederschlagswassers
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Vorgaben zur Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung
- Beschränkung von Stein- und Schottergärten zum Schutz des Kleinklimas

## **Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

Im Plangebiet werden folgende Pflanzgebote und Pflanzbindungen festgesetzt.

- Pflanzgebot Grünfläche am nördlichen Gebietsrand <1> mit Ersatzlebensstätten
- Pflanzbindung Grünfläche um den Wasserbehälter <2>
- Pflanzgebot Kinderspielplatz <3>
- Pflanzgebot Grünflächen am Dörrhöfer Weg <4>
- Pflanzgebot Verkehrsgrün
- Pflanzgebot Baum und Strauchpflanzungen in den Baugrundstücken

## **6.2 Örtliche Bauvorschriften**

Nach § 9 Abs. 4 BauGB können die Länder durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können. Eine solche Regelung ist in § 74 LBO enthalten und berechtigt den Erlass von örtlichen Bauvorschriften.

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

Im Hinblick auf moderne Bauformen und um eine große gestalterische Flexibilität zu ermöglichen werden im Baugebiet alle Dachformen bis zu einer Dachneigung von 45° zugelassen.

Die Dachfarbengestaltung wird zur Erhöhung des Gestaltungsspielraums weit gefasst. Neben den klassischen Rot- und Brauntönen werden auch grau bis dunkelgrau und anthrazit als Dachfarbe zugelassen.

Dachbegrünungen sind dabei bei Flachdächern generell zulässig und aufgrund der ökologischen Vorteile wünschenswert.

Um Blendwirkungen zu vermeiden, werden grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben zur Dachdeckung und Fassadengestaltung mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen für unzulässig erklärt.

### **Einfriedungen und Stützmauern**

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und aus gestalterischen Gründen dürfen Einfriedungen und Stützmauern entlang von öffentlichen Verkehrsflächen eine Gesamthöhe von 1,0 m nicht überschreiten. Des Weiteren sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen bei lebenden Einfriedigungen die Pflanzlisten im Textteil zu beachten.

Einfriedungen zum Außenbereich sind aus Gründen der landschaftlichen Einbindung des Plangebiets bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Stützmauern sind zur verträglichen Geländemodellierung der Baugrundstücke bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig, bzw. bei größeren Höhen abzustaffeln.

### **Geländeveränderung**

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

### **Regelung zur Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**

Um dem hohen örtlichen Motorisierungsgrad ausreichend Rechnung zu tragen und Konflikte durch Parksuchverkehr im Plangebiet zu vermeiden, wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, eine höhere Stellplatzverpflichtung festzusetzen.

Nach Angaben des statistischen Landesamtes kommen in Rosenberg auf 10 Einwohner 6,2 Pkw. Es ist somit mit einer weit über dem Ansatz der Stellplatzverpflichtung der LBO liegenden Kfz-Dichte zu rechnen. Da zusätzlich das Straßenprofil nicht geeignet ist, neben den Parkplatzflächen für Besucher noch weiteren ruhenden Verkehr aufzunehmen, ist die Ausweisung einer ausreichenden Zahl an Stellplätze auf den Baugrundstücken unumgänglich.

Der Stellplatzschlüssel wird deshalb auf 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht.

### **Niederspannungsfreileitungen**

Zur Vermeidung von Verkehrsbeeinträchtigungen sind Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet unzulässig.

### **6.3 Nachrichtliche Übernahmen**

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Aufschüttungen / Abgrabungen
- Geotechnische Hinweise
- Baugrunduntersuchung
- Regenwasserzisternen
- Herstellung des Straßenkörpers
- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper
- Einzelfallprüfung der Niederschlagswasserbeseitigung bei gewerblicher Nutzung
- Hinweis zur Tiefenlage des Misch- bzw. Schmutzwasserkanals

## **7. Auswirkungen der Planung**

### **7.1 Umwelt, Natur und Landschaft**

Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und diese in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der Umweltbericht wurde nach Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung durch das Büro für Umweltplanung – Simon ausgearbeitet. Der Umweltbericht ist als Bestandteil der Begründung den Planunterlagen beigelegt.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung – Simon ein Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung erstellt. Die dabei ermittelten Eingriffe durch den Bebauungsplan können durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches nur teilweise ausgeglichen werden.

Bezüglich des Schutzgutes Pflanzen und Tiere und des Schutzgutes Boden sowie Landschaftsbild und Erholung sind Beeinträchtigungen zu erkennen, die erheblich und damit Eingriffe im Sinne der Naturschutzgesetze sind.

Die Schutzgüter Klima und Luft sowie Grund- und Oberflächenwasser werden durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt.

Grünflächen innerhalb des Wohngebietes und am nördlichen und westlichen Gebietsrand, sowie die Pflanzmaßnahmen in den Bauflächen sorgen für eine gute Durchgrünung und einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft. Das Landschaftsbild wird neugestaltet und der Eingriff damit ausgeglichen.

Beim Schutzgut Pflanzen und Tiere können die Eingriffe durch die Pflanzmaßnahmen in den Baugrundstücken und in den öffentlichen Grünflächen am Gebietsrand nur teilweise ausgeglichen werden.

Es besteht ein Kompensationsdefizit von 73.817 Ökopunkten.

Im Schutzgut Boden können die Eingriffe nicht durch Maßnahmen im Geltungsbereich ausgeglichen werden. Es entsteht ein Kompensationsdefizit von 206.517 Ökopunkten. Das verbleibende Gesamtdefizit von 280.334 Ökopunkten wird durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen. Dafür werden folgende Maßnahmen herangezogen:

- Maßnahmen der Gewässerentwicklung an der Kirnau (Rückbau von Betonschwellen, um die Durchgängigkeit für Fische und Kleinlebewesen zu gewährleisten)

Die Zuordnung von 68.033 Ökopunkten gleicht die Eingriffe durch den Bebauungsplan aus. Es verbleiben 191.167 Ökopunkte, die dem Ökokonto der Gemeinde Rosenberg gutgeschrieben werden können.

Aufgrund der geplanten Ableitung des anfallenden Regenwassers in die im FFH-Gebiet liegende „Martinsklunge“ wird durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung – Simon eine Natura2000-Vorprüfung durchgeführt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass das FFH-Gebiet nicht erheblich beeinträchtigt wird. Details zur Natura2000-Vorprüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

## 7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wurde unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

### Europäische Vogelarten

Für die als Nahrungsgäste eingeordneten Vogelarten kann ausgeschlossen werden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG eintreten. Brutvögel, Jungvögel und Nester mit Eiern können zu Schaden kommen, wenn während der Brutzeit Gehölze beseitigt werden. Durch die folgende Vermeidungsmaßnahme kann der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden werden:

- Rodung des verbliebenen Birnbaum nur im Winterhalbjahr sowie Räumung von verbliebenem Holz, Astwerk und Schnittgut.
- Mulchen der Flächen in künftigen Baufeldern von Beginn der Vegetationsperiode bis Baubeginn zur Vermeidung von Vegetation und Bodenbruten.
- CEF-Maßnahmen: Aufhängen von vier Nistkästen für Höhlenbrüter und zwei Nistkästen für Stare. Die Maßnahme wird durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Gemeinde und Landratsamt gesichert.



## **Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie**

### Fledermäuse

Die bereits gefälltten Obstbäume haben möglicherweise als Einzel- oder Zwischenquartier gedient. Winter- oder Wochenstubenquartiere gab es in dem Gebiet jedoch nicht.

Durch die Fällung des noch bestehenden Birnbaums im Winterhalbjahr kann ausgeschlossen werden, Fledermäuse verletzt oder getötet werden, da diese in ihren Winterquartieren sind.

### Zauneidechse

Im Plangebiet konnten zwei adulte Eidechsen als reproduzierendes Vorkommen nachgewiesen werden. Die nordwestlichen und westlichen Flächen wurden deshalb als Lebensstätten bewertet. Zudem wurde eine juvenile Eidechse im Nordosten gesichtet. Aus diesem Grund werden auch dort die Flächen als Lebensstätte bewertet.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme – Ersatzlebensstätte: Herstellung einer Ersatzlebensstätte in den geplanten Grünflächen am Nordwestrand des Plangebietes noch vor der Maßnahme „Vergrämung der Zauneidechsen“
- Maßnahme „Vergrämung der Zauneidechsen“: Abgrenzung der bisherigen Lebensstätten mit einem Reptilienzaun und anschließende Mahd und Räumung der Flächen, um ein Abwandern der Eidechsen in die neuen Lebensstätten zu erreichen.

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

## **7.3 Immissionen**

Durch die geplante Nutzung im Plangebiet ist mit keinen Immissionen in den benachbarten Siedlungsbereichen der Ortsrandlage zu rechnen. Umgekehrt sind keine immissionssträchtigen gewerblichen oder landwirtschaftlichen Betriebe im Planungsumfeld vorhanden.

## **7.4 Verkehr**

Der zu erwartende zusätzliche Verkehr aus dem künftigen Wohngebiet führt zu keinen planbedingten erheblichen wesentlichen Auswirkungen. Der Verkehr des Baugebiets wird direkt auf das klassifizierte Straßennetz, welches vorrangig dem überörtlichen Verkehr dient, abgeleitet.

# **8. Angaben zur Planverwirklichung**

## **8.1 Zeitplan**

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Anfang 2019 abgeschlossen werden und die Erschließung in der ersten Jahreshälfte 2019 erfolgen.

## **8.2 Bodenordnung**

Zur Bildung und Bereitstellung der Baugrundstücke wird ein Umlegungsverfahren erforderlich.

## **8.3 Kosten und Finanzierung**

Die Erschließungsplanung für das Baugebiet wird parallel zum Bebauungsplan erstellt. Eine Angabe zu den voraussichtlichen Kosten der Erschließung ist erst nach einem hinreichend genauen Stand dieser Planungen möglich. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen einer Erschließungsträgerschaft.

Aufgestellt:

Rosenberg, den

DIE GEMEINDE:

DER PLANFERTIGER:

**IFK – INGENIEURE**  
**Leiblein - Lysiak - Glaser**  
**Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach**  
**E-Mail: info@ifk-mosbach.de**