



Gemeinde

Waldbrunn

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan „Bräunlesrot II“

Gemarkung Waldkatzenbach

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Vorentwurf

Planstand: 02.05.2024

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

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

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner



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

INHALT

1.	Anlass und Planungsziele	1
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
2.	Verfahren	1
3.	Plangebiet	1
3.1	Lage und Abgrenzung	1
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungs- und Baurecht	4
4.	Übergeordnete Planungen	4
4.1	Vorgaben der Raumordnung	4
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Schutzgebiete	6
5.	Plankonzept	6
5.1	Städtebauliches Konzept	6
5.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	6
5.3	Plandaten	9
6.	Planinhalte	9
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
6.2	Örtliche Bauvorschriften	12
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	12
7.	Auswirkungen der Planung	13
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	13
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	13
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	13
7.4	Hochwasserschutz und Starkregen	14
7.5	Immissionen	14
7.6	Verkehr	14
8.	Angaben zur Planverwirklichung	14
8.1	Zeitplan	14

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Aufgrund anhaltender Nachfrage nach Wohnbauplätzen in der Gemeinde Waldbrunn ist die Bereitstellung von Baugrundstücken für den örtlichen Bedarf dringend erforderlich. Zudem soll damit im zentralen Siedlungskörper der Gemeinde die Auslastung der Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen langfristig gesichert werden.

Hierzu soll am westlichen Ortsrand des Ortsteils Waldkatzenbach ergänzend ein kleines Baugebiet realisiert werden.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die Deckung des örtlichen Eigenbedarfs nach Wohnbauland. Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Sicherung des Baugebiets unter Beachtung der Umweltbelange sowie der Sicherung der ländlichen Siedlungsstruktur gemäß den städtebaulichen Zielvorstellungen.

2. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren mit zweistufiger Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 BauGB.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand in rund 250 m Entfernung vom Ortskern des Ortsteils Waldkatzenbach.

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

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1,1 ha.

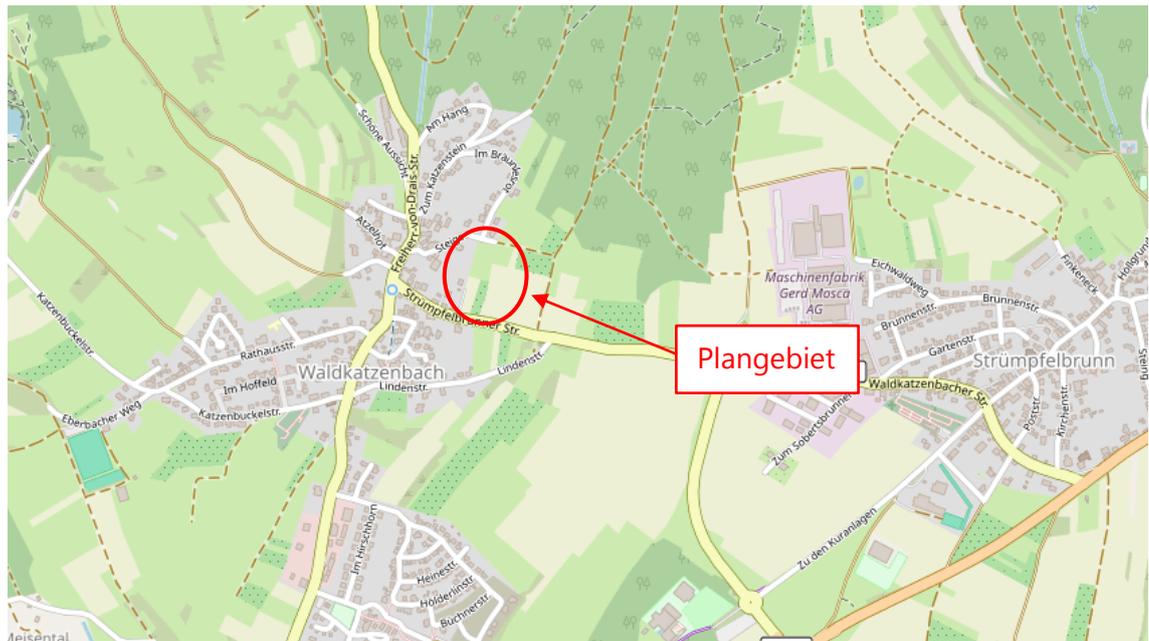


Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: OpenStreetMap Contributors, openstreetmap.org/copyright, 02.02.2024)

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Der südwestliche und der nordöstliche Teil werden dabei als Wiesen- und Ackerland genutzt. Im südöstlichen Teil befindet sich eine Christbaumkultur. Der zentrale und nördliche Bereich wird als Wiesen- bzw. vorrangig Weidefläche bewirtschaftet. Im nordwestlichen Teil befindet sich eine teilweise gehölzbestandene Fläche, in der Brennholz gelagert wird. Ein großer Baum am Rande des Plangebiets prägt den nördlichen Teil. Unmittelbar neben dem Baum befindet sich der Mast (s. Abb. 4) einer Niederspannungsfreileitung, die quer durch den nordwestlichen Teil des Plangebiets verläuft.



Abb. 2: Plangebiet Blick nach Süden / Plangebiet Blick nach Norden
(Quelle: IFK Ingenieure, 05.02.2024)

Nördlich des Plangebiets verläuft die Straße Im Bräunlesrot in Richtung Norden, die das Wohnbaugebiet Bräunlesrot erschließt. Von Westen führt die Straße Steige in die Straße Im Bräunlesrot. Ein in Richtung Osten weiterführender Wirtschaftsweg bildet deren Verlängerung.

Westlich an das Plangebiet gliedert sich die aufgelockerte dörfliche Wohnbebauung mit großen Gartengrundstücken.

Südlich verläuft die Strümpfelbrunner Straße (K 3926).

Östlich schließen sich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an – nordöstlich teilweise gehölzbestandene Wiesenflächen.



Abb. 3: Luftbild (Quelle: Google Earth, 02.02.2024)

Topographie

Das Plangebiet fällt mit ca. 12 % Gefälle von (Süd-)Osten in Richtung (Nord-)Westen ab. Der höchste Punkt mit einem Höhenniveau von 495,5 m ü.NN befindet sich am südöstlichsten Rand. Der tiefste Punkt mit einem Höhenniveau von auf 485,0 m ü.NN befindet sich am nordwestlichsten Rand.

Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet ist über die Strümpfelbrunner Straße (K 3926) an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Nach Norden ist es über die Straßen Im Bräunlesrot und Steige an das örtliche Verkehrsnetz der angrenzenden Wohnbebauung angebunden.



Abb. 4: Blick nach Norden Straße Im Bräunlesrot / Blick nach Osten Straße Steige
(Quelle: IFK Ingenieure, 05.02.2024)

Über die Haltstelle „Waldkatzenbach, Ort“ in rd. 300 m Luftlinie südwestlicher Richtung ist das Plangebiet an den ÖPNV der Buslinien 821, 837 und 840 angebunden.

Technische Ver- und Entsorgung

Nördlich und südlich befinden sich bereits Mischwasserkanäle der örtlichen Kanalisation, an die das Plangebiet angeschlossen werden kann.

Die Versorgung mit Strom, Wasser und Telekommunikationsdiensten kann über das bestehende Leitungsnetz in der Straße Im Bräunlesrot oder ggf. über die Strümpfelbrunner Straße erfolgen.

Altlastensituation

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

3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

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

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002

Im Landesentwicklungsplan wird die Gemeinde Waldbrunn dem „ländlichen Raum im engeren Sinne“ zugeordnet. Waldbrunn befindet sich zwischen den Mittelbereichen Mosbach und Eberbach und liegt der Entwicklungsachse Heidelberg – Neckargemünd – Eberbach – Mosbach (– Neckarsulm) am nächsten.

Gemäß Plansatz 1.4 (Grundsatz) sind zur Sicherung der Standortattraktivität der Städte und Gemeinden und zur Gewährleistung einer angemessenen Versorgung mit Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung Wohnungsbau sowie zur städtebaulichen Erneuerung und Entwicklung an den voraussehbaren Bedürfnissen und Aufgaben der Gemeinden auszurichten.

Mit der Entwicklung der Fläche wird im Ortsteil Waldkatzenbach eine angemessene Versorgung mit Wohnraum gewährleistet und somit dem Plansatz Rechnung getragen.

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet bereits nachrichtlich als Siedlungsfläche Wohnen (Planung) dargestellt und grenzt im Osten an einen regionalen Grünzug. Regionalplanerische Ziele werden durch die Planung jedoch nicht verletzt.

Gemäß Plansatz 1.4.2.1 (Ziel) steht jeder Kommune in der Metropolregion Rhein-Neckar eine Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung zu.

Die Planung entspricht somit den Vorgaben und Darstellungen des Regionalplans.

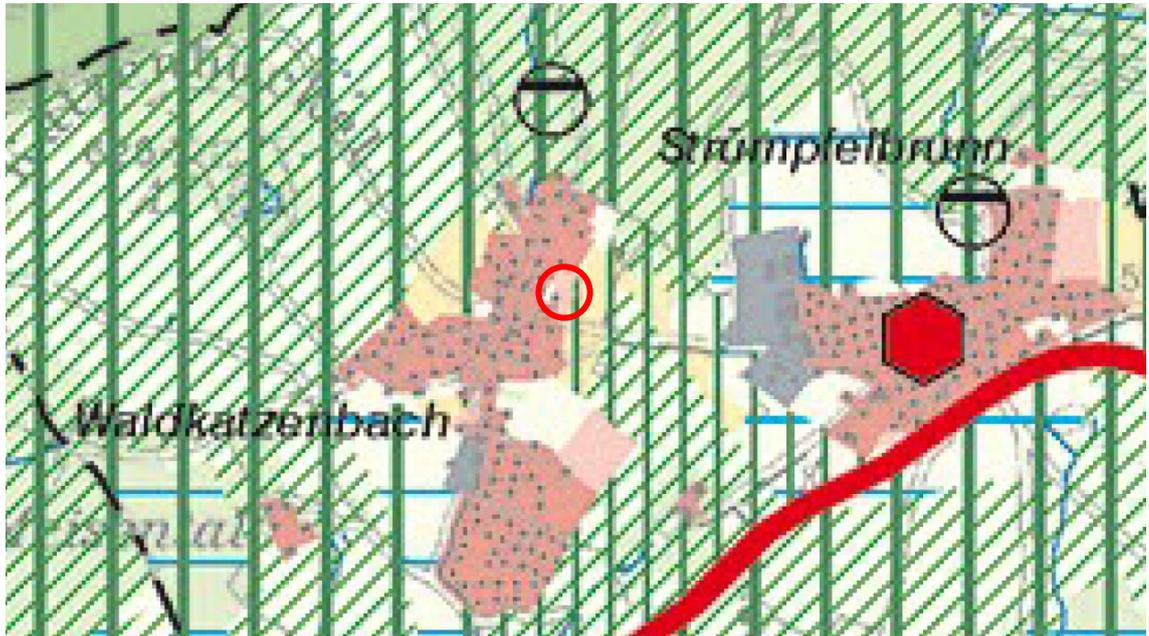


Abb. 5: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

4.2 Flächennutzungsplan

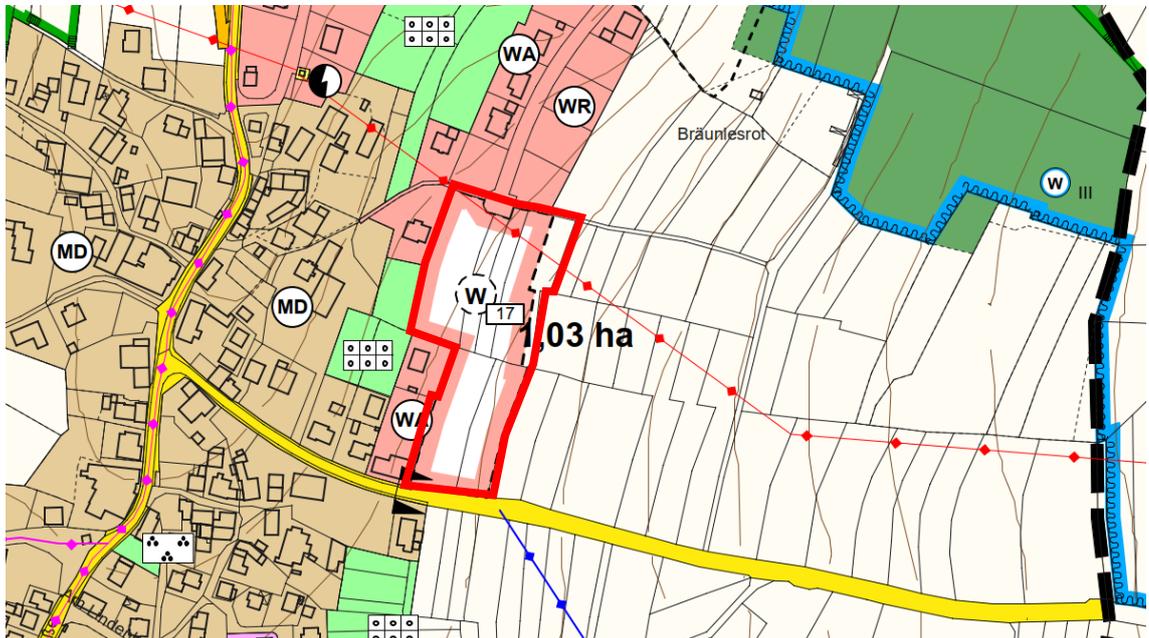


Abb. 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des GVV Neckargeraich-Waldbrunn bereits als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Ein sehr schmaler Randbereich im Nordosten ist als Fläche für die Landwirtschaft darstellt.

Um seiner Funktion als vorbereitender Bauleitplan gerecht zu werden, wird dem Flächennutzungsplan eine gewisse Darstellungsunschärfe zugesprochen. Eine Konkretisierung der Darstellungen soll auf Ebene des Bebauungsplans erfolgen.

Von daher kann die Planung als vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Die Planung folgt somit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

4.3 Schutzgebiete

Naturpark „Neckartal Odenwald“

Das Plangebiet liegt in der Erschließungszone des Naturparks „Neckartal-Odenwald“.

Weitere Schutzgebiete sind nicht betroffen.

5. Plankonzept

5.1 Städtebauliches Konzept

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

Die Konzeption sieht die Fortführung der bestehenden Straße Im Bräunlesrot in Richtung Süden vor. Diese knüpft dort an die Strümpfelbrunner Straße (K 3926) und bildet somit die Erschließungsachse für das Baugebiet mit direkter Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz.

Beidseits der geplanten Straße sieht der städtebauliche Entwurf eine zweigeschossige Bebauung mit Einzelhäusern vor. Aufgrund der Westhanglage mit ca. 10 % mittlerer Steigung wird dabei das jeweils untere Geschoss als Hanggeschoss entstehen.

Zur Ein- und Durchgrünung des Baugebiets sind auf den Baugrundstücken Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen. Entlang der Kreisstraße sind sie insbesondere im südlichen Bereich vorgesehen, um dort eine optische Trennwirkung zu erzielen. Im nordöstlichen Randbereich sollen die Pflanzungen vorrangig auf einer private Grünfläche angeordnet werden. Zur Durchgrünung des Straßenraums sollen zudem Einzelbäume gepflanzt und des Weiteren der markante Baum im nördlichen Plangebiet erhalten werden.

5.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über die Verlängerung der Erschließungsachse „Im Bräunlesrot“ mit Anbindung an die Strümpfelbrunner Straße (K 3926).

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung des Baugebiets erfolgt über eine Verlängerung der Straße im Bräunlesrot. Dabei sind im Bereich der nördlichen Zufahrt und mittig im Plangebiet Verschwenkungen vorgesehen, die einen „Durchschuss“ vermeiden und zur Verkehrsberuhigung beitragen sollen.

Der 6,50 m breite Straßenraum ist dabei in einen 1,5 m breiten Gehweg und eine Bruttostraßenbreite von 5,0 m aufgeteilt. Eine Fahrbahnbreite von 4,85 m netto ermöglicht dabei einen reibungslosen Begegnungsverkehr (Pkw/Pkw). Ergänzend sind wechselseitige 12 m lange Parkstreifen mit einer Breite von 2,15 m vorgesehen, die durch abschließende Pflanzbeete begrenzt werden. An diesen Stellen reduziert sich die Nettofahrbahnbreite auf 3,25 m und sorgen durch die Einengung für eine zusätzliche Verkehrsberuhigung. Um hier den Gehweg mit 1,5 m Breite fortführen zu können, wird der Straßenraum geringfügig auf 6,90 m aufgeweitet. Zwei weitere Parkplätze sind im nördlichen Bereich des Plangebiets an der Straße „Steige“ vorgesehen.

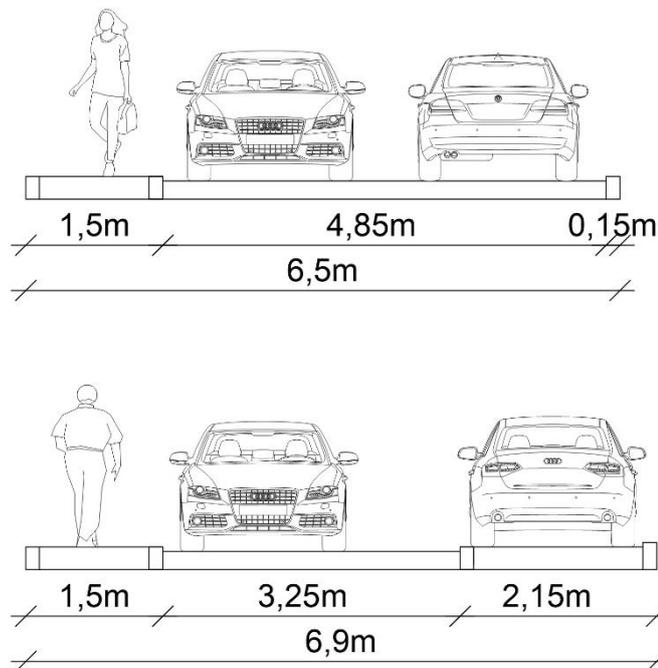


Abb. 7: Systemschnitte Straßenraum

Da entlang der K 3926 bereits Planungsabsichten für beidseitig der Kreisstraße geführte Radwege bestehen, wurde für den Bereich südlich des Plangebietes eine Lösung zur Radwegführung analog zur Musterlösung „Sonderform für Radwegende (2)“ des Ministeriums für Verkehr Baden-Württemberg ausgearbeitet, um den voraussichtlichen Flächenbedarf zu berücksichtigen. Für die Radwegführung wurde im südöstlichen Plangebiet Flächen für den an dieser Stelle 2,0 m breiten Radweg und beidseitige Verkehrsgrünflächen vorgesehen.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Telekommunikationsdiensten kann über ein Anknüpfen an das bestehende Leitungsnetz im Norden und Süden des Baugebiets erfolgen.

Die Entwässerung wird im Trennsystem vorbereitet. Der Anschluss der geplanten Regen- und Schmutzwasserkanäle erfolgt jedoch mittelfristig an die bestehenden Mischwasserkanäle nördlich und südlich des Plangebiets.

Löschwasserbedarf

Der Löschwasserbedarf für den Grundschatz soll über das zu erstellende Leitungsnetz gedeckt werden, dies ist von der Gemeindeverwaltung zu prüfen.

Die Straßen im Gebiet sind für den Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr geeignet. Erforderliche Abstellflächen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge auf den Baugrundstücken sowie eventuelle Rettungswege sind im baurechtlichen Verfahren nachzuweisen.

Erdmassenausgleich / -management

Bei der Erschließung fallen Erdmassen beim Aushub der Kanalleitungen einschließlich Gräben/Mulden, bei der Wasserversorgung, bei Kabelarbeiten und beim Straßenbau an. Bei der Erschließungsplanung ist darauf zu achten, so wenig Erdaushub wie möglich zu generieren. Die Straßen sind über das Urgelände planen, um einen möglichst geringen Erdaushub zu verursachen und anfallende Erdmassen wieder vor Ort zu verwerten. Der Leitungsgrabenaushub für Ver- und Entsorgungsleitungen ist, soweit möglich, in den entsprechenden Leitungsgräben wieder einzubauen bzw. verwenden. Aufgrund gewisser Vorgaben (Trennsystem, Richtlinien zum Einbau von Leitungen, etc.) ist überschüssiges Aushubmaterial, das durch Rohrverdrängungen, Leitungszonen und notwendigen Trag-schichten aus Fremdmaterial entsteht, nicht zu vermeiden.

Das überschüssige Aushubmaterial soll, soweit verwertbar, vor Ort zum Ausgleich der Topographie im Baugebiet eingesetzt werden. Nicht direkt verwertbares Aushubmaterial soll gemäß den gültigen Vorschriften auf einem Zwischenlagerplatz beprobt werden. Je nach Beprobungsergebnis soll das überschüssige Aushubmaterial anschließend entweder einer Verwertung zugeführt oder fachgerecht entsorgt werden.

Die gesetzlichen Vorgaben sind dabei einzuhalten.

5.3 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebiets verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebiets	11.446 m ²	
Nettowohnbauland	9.652 m ²	85,9 %
Verkehrsflächen	1.517 m ²	11,6 %
davon: Straßenfläche	870 m ²	7,7 %
Gehweg/Gehstreifen	283 m ²	2,5 %
Parkierung	109 m ²	0,9 %
Verkehrsgrün	63 m ²	0,5 %
Radweg	19 m ²	
Wirtschaftsweg	3 m ²	0,0 %
Privatweg	170 m ²	
Private Grünflächen	277 m ²	2,5 %

Städtebauliche Kennwerte

Wohnbaugrundstücke	16
Wohneinheiten (WE)*	24
Bruttowohndichte **	52
Öffentliche Parkplätze	8

* Annahme: 1,5 Wohneinheiten je Wohnhaus und 2,1 Einwohner je Wohneinheit

** 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

Entsprechend dem Planungsziel, ein kleines Wohnbaugebiet in einer ländlich strukturierten Ortsrandlage zu schaffen, wird die Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Dabei werden zur Anpassung an die bestehende Bebauungs- und Nutzungsstruktur im Umfeld Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und Anlagen für

kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird entsprechend des Orientierungswertes für Allgemeine Wohngebiete auf 0,4 festgesetzt, um im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die bestmögliche Ausnutzung der Fläche und eine große Flexibilität bei der Bebauung zu ermöglichen. Es werden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen, um den Ansprüchen der Bauherren an die Wohnfläche zu genügen, ohne dass eine volle Ausnutzung der Grundfläche erforderlich wird.

Aufgrund der Hanglänge werden in Anlehnung an das bestehende Baugebiet „Bräunlesrot“ die Trauf- und Firsthöhen so festgesetzt, dass talseits der Erschließungsstraße eine eingeschossige Ansicht (Traufhöhe 4,5 m, Firsthöhe 8,5 m) und bergseits der Erschließungsstraße eine zweigeschossige Ansicht (Traufhöhe 6,5 m, Firsthöhe 10,5 m) entstehen wird. Das jeweils untere Vollgeschoss wird dann als Hanggeschoss ausgebildet. Die Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen, die sich eng am Straßenniveau orientieren. Abweichungen von der festgesetzten Fußbodenhöhe sind mit der ausgeführte Erdgeschossfußbodenhöhe, die an der Oberkante Rohfußboden zu messen ist, um bis zu 0,5 m nach oben oder unten zulässig.

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

Aufgrund der Ortsrandlage und im Hinblick auf die aufgelockerte ländliche Umgebungsbebauung werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Um eine flexible Bauweise zu ermöglichen, bestimmen sich die überbaubaren Grundstücksflächen durchgängig durch Baugrenzen.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze sind aus Gründen der Flexibilität außerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig.

Um die rückwärtige Gartenzone der Baugrundstücke möglichst von Bebauung freizuhalten, werden Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur den dafür vorgesehenen Flächen (in der Regel in den seitlichen bzw. vorderen Abstandsfläche) zugelassen.

Ebenso werden aus diesem Grund außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur Nebenanlagen bis max. 40 m³ umbauter Raum zugelassen.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Aufgrund des ländlich geprägten Charakters von Waldkatzenbach werden die maximal zulässigen Wohneinheiten für die vorgesehene Bebauung auf zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude bei Einzelhäusern und auf eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte bei Doppelhäusern beschränkt.

Verkehrsflächen

Als unverbindliche Richtlinien für die Ausführung wurden Fahrbahnflächen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zur Regelung von Zu- und Abfahrt zwischen Grundstücksflächen und öffentlicher Verkehrsfläche und zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit werden Zu- und Ausfahrtsverbote festgesetzt.

Zur planungsrechtlichen Sicherung einer Zufahrt zum Flurstück 970/1 wird ein 3 m breiter Streifen des Flurstücks 970 in den Bebauungsplan miteinbezogen und eine private Verkehrsfläche festgesetzt.

Private Grünflächen

Der durch den Entwässerungsgraben vom Baugrundstück abgetrennte Grundstücksteil wird aufgrund seiner eingeschränkten Nutzbarkeit als private Grünfläche festgesetzt. Zur Eingrünung sind die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen vorrangig dort vorzunehmen.

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

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

- versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen zur Reduzierung der Versiegelung und zur direkten Rückführung von Niederschlagswasser in den Wasserkreislauf
- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen, um Schwermetalleinträge in das Grundwasser zu vermeiden.
- Festsetzung von insektenschonender Beleuchtung zum Schutz nachtaktiver Tiere
- langfristig: Getrennte Regenwasserableitung zur direkten Rückführung von Niederschlagswasser in den Wasserkreislauf.
- Vorgaben zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Erschließung des hinterliegenden Flurstücks 970/1 wird ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt.

Zur Sicherung des geplanten Entwässerungsgrabens und der bestehenden Wasserversorgungsleitung wird jeweils zu Gunsten der Gemeinde Waldbrunn ein Leitungsrecht festgesetzt.

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Zur Ein- und Durchgrünung des Baugebiets werden Pflanzgebote für Baum- und Strauchpflanzungen auf den Baugrundstücken vorgegeben. In Teilbereichen werden Flächen festgesetzt, in denen die Pflanzungen vorrangig dort vorzunehmen sind. Ansonsten sind für eine größere Flexibilität die Standorte der Pflanzungen freigestellt.

Im Straßenraum sind Einzelbäume zu pflanzen, die der Durchgrünung dienen.

Der im Norden bestehende Einzelbaum wird durch ein Erhaltungsgebot gesichert.

6.2 Örtliche Bauvorschriften

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO erlassen. Diese werden unter „II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN“ im textlichen Teil aufgeführt.

Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

In Anlehnung an die bestehende Bebauung Im Bräunlesrot werden ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 15-35° zugelassen.

Für Carports und Garagen sind aus ökologischen Gründen nur begrünte Flachdächer zulässig.

Zusätzlich werden Vorgaben zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten getroffen, um eine verträgliche Gestaltung der Dachlandschaft zu gewährleisten.

Dächer sind Ortsbildverträglich in den Farben ziegelrot, rotbraun bis dunkelbraun, anthrazit oder grau einzudecken. Aus gestalterischen Gründen werden grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben – auch bei Fassaden – ausgeschlossen.

Werbeanlagen

Um eine Beeinträchtigung durch beleuchtete, sich bewegende sowie mit Lauf-, Wechsel und Blinklicht ausgestattete Werbeanlagen im Wohngebiet auszuschließen, sind diese unzulässig.

Stützmauern und Geländeänderungen

Um hohe Ausbildungen von Stützmauern zu vermeiden, werden diese auf 1,5 m Höhe beschränkt.

Um übermäßige Geländebewegungen zu vermeiden, werden Aufschüttungen und Abgrabungen ebenfalls auf 1,5 m gegenüber dem natürlichen Gelände beschränkt. Zudem erfolgt eine Beschränkung der Böschungsneigung zum Nachbargrundstück auf maximal 30°.

Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Um dem im ländlichen Raum höheren Pkw-Anteil pro Haushalt gerecht zu werden, wird die Stellplatzverpflichtung auf 2 Stellplätze pro Wohnung erhöht.

6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz

- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Regenwasserzisternen
- Herstellung des Straßenkörpers
- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper
- Starkregenereignisse
- Einfriedungen

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 wird nach Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung ausgearbeitet.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

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

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Um den Belangen des Klimaschutzes gerecht zu werden, werden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen zur Vermeidung und Verminderung von Auswirkungen der Planung auf das Klima getroffen:

- Pflanzgebote, um die Frischluftbildung zu gewährleisten.
- Die festgesetzte Dachbegrünung bei Carports und Garagen mit Flachdach trägt zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Reduzierung des Regenwasserabflusses bei.
- Der Ausschluss von Schottergärten und -schüttungen begünstigt die kleinklimatischen Verhältnisse.
- Die Verwendung der Dächer zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie ist verpflichtend, sodass auch hier ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden kann. Dem Ziel der Reduzierung von Treibhausgasemissionen wird damit Rechnung getragen.

- Bei der Festsetzung einer insektenschonenden Beleuchtung tragen die dafür eingesetzten energieeffizienten Leuchtmittel zur Energieeinsparung und somit indirekt zur Erreichung der Klimaschutzziele bei.

Die oben genannten Maßnahmen fördern aktiv Klimaschutz und Klimaanpassung. Etwas negativen Auswirkungen durch die Umnutzung des Plangebiets zum Wohngebiet kann somit entgegengewirkt werden. Durch die Maßnahmen werden dem Klimaschutz und der Klimaanpassung nach Einschätzung der Gemeinde ausreichend Rechnung getragen.

7.4 Hochwasserschutz und Starkregen

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

Es ist jedoch aufgrund der Hanglage zu erwarten, dass insbesondere im Falle von Starkregenereignissen Überflutungen durch auf das Plangebiet einströmendem Außengebietswasser entstehen können.

Es ist daher am Gebietsrand ein Grabensystem vorgesehen, das das Außengebietswasser nach Norden und Süden ableitet. Ergänzend hat der Bauherr sich ggf. durch weitere Maßnahmen vor Überflutungen durch Starkregenereignisse zu schützen.

7.5 Immissionen

Mit von der Umgebungsnutzung ausgehenden erheblichen Immissionen ist im geplanten Allgemeinen Wohngebiet nicht zu rechnen. Umgekehrt ist auch nicht damit zu rechnen, dass vom Plangebiet erhebliche Immissionen ausgehen, die die Umgebungsnutzung beeinträchtigen.

7.6 Verkehr

Es ist zu erwarten, dass der Großteil des durch das Plangebiet entstehenden Verkehrs in Richtung Süden / Strümpfelbrunner Straße abfließen wird.

Durch die Verlängerung der Straße im Bräunlesrot ist zudem zu erwarten, dass Verkehr aus der bestehenden, nördlich angrenzenden Wohnbebauung durch das Plangebiet in Richtung Strümpfelbrunner Straße abfließen wird.

Es sind daher Verschwenkungen sowie wechselseitige Parkstreifen mit Pflanzbeeten zur Verkehrsberuhigung vorgesehen.

8. Angaben zur Planverwirklichung

8.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Anfang 2025 abgeschlossen werden und die Erschließung in der zweiten Jahreshälfte 2025 erfolgen.

Aufgestellt:

Waldbrunn, den ...

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE
Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de