

**GEMEINDE REILINGEN
RHEIN-NECKAR-KREIS**

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS-
PLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIF-
TEN
„ZWISCHEN HOCKENHEIMER STRASSE
UND GRAF-ZEPPELIN-STRASSE“**

BEGRÜNDUNG

AUGUST 2023

INHALT

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung	5
3. Verfahren	5
4. Übergeordnete Planungen	6
4.1 Regionalplan	6
4.2 Flächennutzungsplan	7
5. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen	7
6. Bisheriges Baurecht	7
7. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation	8
7.1 Vorhandene Nutzungen	8
7.2 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	9
7.3 Vorhandene Erschließung	10
7.4 Technische Infrastruktur	10
7.5 Bodenschutz	10
7.6 Immissionsschutz	11
8. Beschreibung des Vorhabens	11
9. Planungsrechtliche Umsetzung der Baukonzeption	14
9.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	14
9.1.1 Art der baulichen Nutzung	14
9.1.2 Maß der baulichen Nutzung	14
9.1.3 Bauweise	15
9.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche	15
9.1.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	16
9.2 Örtliche Bauvorschriften	16
9.2.1 Regelungen zur Dachgestaltung	16
9.2.2 Zahl notwendiger Stellplätze	16
9.3 Grünordnung	17
9.4 Verkehrserschließung	19
9.5 Versorgung	19

9.6 Entwässerung	19
9.7 Auswirkungen der Planung auf die planungsrechtliche Situation in der Umgebung	20
10. Durchführungsvertrag	20
11. Bodenordnung	21

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt im Nordosten der Gemeinde Reilingen und umfasst die bestehenden Wohngebäude auf den Grundstücken Hockenheimer Straße 59 und Graf-Zeppelin-Straße 18-20. Es weist eine Fläche von 2.290 m² auf.



Lage des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 58/8, 58/3, 57, 55, 53/3, 50/1 und 4683
- im Osten durch die westliche Grenze der Hockenheimer Straße (Flurstück 39/2)
- im Süden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 40 und 57/1
- im Westen durch die östliche Grenze der Graf-Zeppelin-Straße (Flurstück 60/8)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 58, 58/1 und 4684 vollständig.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 7 BauGB.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Die Gemeinde Reilingen unterliegt einer stetigen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine Wohnbebauung. Dieser Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken möchte die Gemeinde in einem städtebaulich verträglichen Maß nachkommen, indem vorzugsweise die bestehenden Potenziale zur Nachverdichtung und Innenentwicklung innerhalb der bestehenden Ortslage in Anspruch genommen werden, bevor weitere Bauflächen im Außenbereich erschlossen werden. Zugleich besteht erheblicher Bedarf nach Mietwohnungen für einkommensschwächere Bevölkerungskreise.

Die Kommunale Wohnungsbaugesellschaft (KWG) Reilingen GmbH beabsichtigt für die Grundstücke 58, 58/1 und 4684 zwischen der Hockenheimer Straße und der Graf-Zeppelin-Straße eine Neubebauung. Die vorhandenen Gebäude Graf-Zeppelin-Straße 18 und 20 sollen abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. Zudem soll im rückwärtigen Bereich des Gebäudes Hockenheimer Straße 59 ein zusätzliches Wohnhaus entstehen.

Die Planungsabsicht der Kommunalen Wohnungsbaugesellschaft (KWG) Reilingen GmbH entspricht grundsätzlich der oben dargestellten Zielsetzung der Gemeinde, vorrangig bestehende innerörtliche Baulandpotenziale für die weitere bauliche Entwicklung zu nutzen.

Planungsrechtlich ist der gesamte Bereich zwischen der Hockenheimer Straße und der Graf-Zeppelin-Straße als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu werten. Bauvorhaben sind demnach nur zulässig, wenn sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Da sich im gesamten Blockbereich kein Wohngebäude in zweiter Reihe befindet, überschreitet das geplante zusätzliche Gebäude auf dem Flurstück 4684 (Hockenheimer Straße 59) den Rahmen des Einfügens aufgrund der vorgesehenen Bautiefe.

Zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens wird daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Diese erfolgt in Form eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Planerische Zielsetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist insbesondere die Nutzung eines bestehenden Baulandpotenzials innerhalb der bebauten Ortslage für eine Wohnnutzung.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Schaffung eines planungsrechtlichen Rahmens für die weitere Entwicklung der vorhandenen Bebauung sowie für die Bebauung einer unbebauten Fläche innerhalb der bereits bebauten Ortslage und dient daher der Nachverdichtung. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Die sonstigen Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da

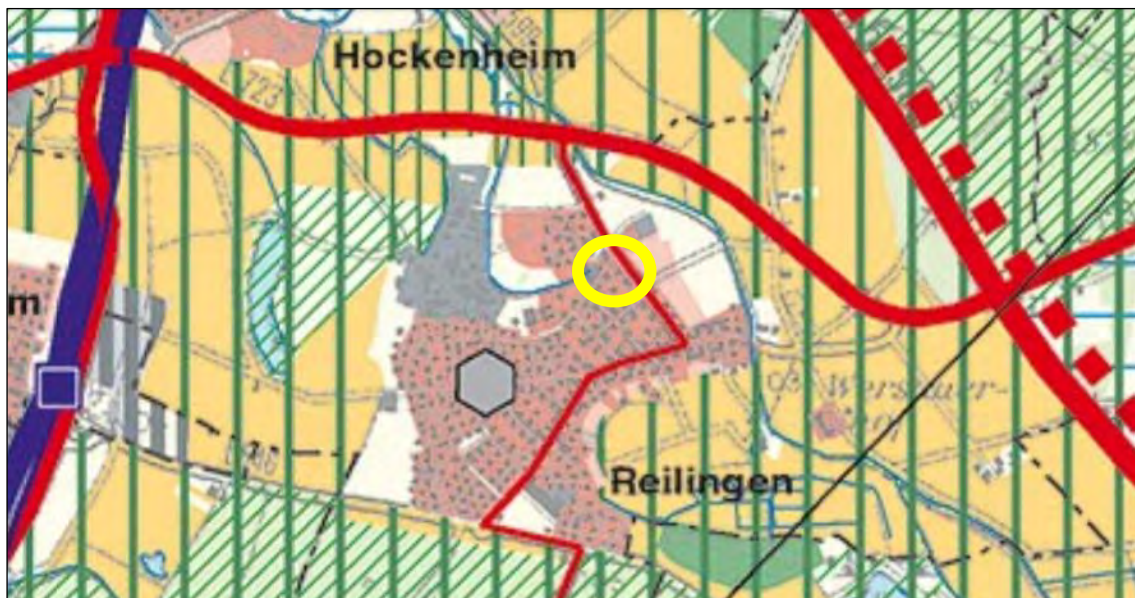
- die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt
- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung und auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet. Ungeachtet dessen sind die maßgebenden Umweltbelange erfasst und in die Abwägung eingestellt. Weiterhin wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan

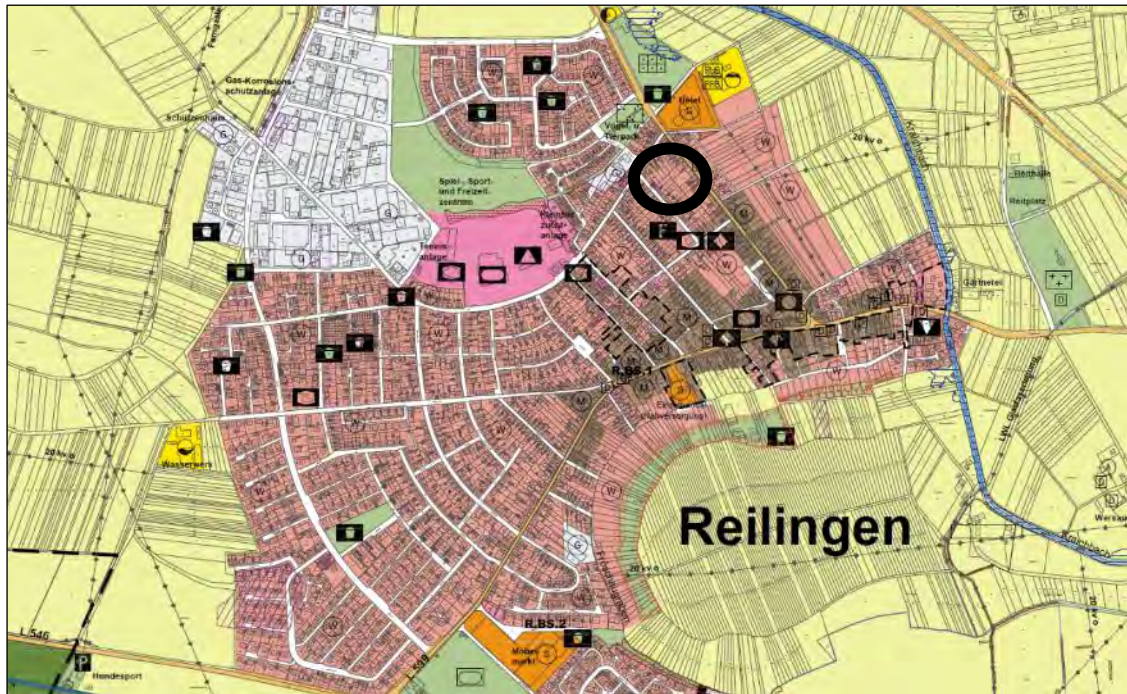
Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen im Bestand dargestellt.



Auszug aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2014 der Verwaltungsgemeinschaft Hockenheim - Altlußheim - Neulußheim – Reilingen stellt das Planungsgebiet als Wohnbaufläche dar. Im direkten Umfeld folgen weitere Wohnbauflächen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Hockenheim - Altlußheim - Neulußheim – Reilingen

Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

5. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen

Innerhalb des Plangebiets bestehen keine förmlichen naturschutzrechtlichen Unterschutzstellungen.

Ebenso liegen für das Planungsgebiet keine wasserrechtlichen Schutzgebietsausweisungen vor.

6. Bisheriges Baurecht

Das Plangebiet ist nicht durch einen Bebauungsplan überplant und ist dementsprechend als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im unbeplanten Innenbereich ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und

Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf dabei nicht beeinträchtigt werden.

Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der Baunutzungsverordnung, beurteilt sich gemäß § 34 Abs. 2 BauGB die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässig wäre. In der näheren Umgebung sind weit überwiegend Wohngebäude vorhanden. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht daher einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

7. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

7.1 Vorhandene Nutzungen

Das Plangebiet ist Teil einer zusammenhängenden Blockrandbebauung, welche weit überwiegend der Wohnnutzung dient. So befinden sich, wie im gesamten Block, jeweils straßenseitig das Wohngebäude und im rückwärtigen Bereich private Grünflächen oder Nebenanlagen.

Die beiden bestehenden Gebäude im Planungsgebiet dienen ausschließlich Wohnzwecken. Daneben befinden sich im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Hockenheimer Straße 59 die dem Gebäude zugeordneten Anwohnerstellplätze. Das Planungsgebiet ist im Bestand ungefähr zur Hälfte versiegelt.



Blick auf das Planungsgebiet (Quelle: Google maps)

7.2 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebietes besitzt nur in einem kleinen Teilbereich, welcher als private Gartenfläche genutzt wird, eine höhere ökologische Wertigkeit. Hier befinden sich einige Laubbäume, kleinere Rasenflächen und Kulturpflanzen.



Private Gartenfläche mit vorgelagerten Anwohnerstellplätzen im Bereich des Anwesens Hockenheimer Straße 59

Die sonstigen Grundstücksflächen besitzen keine ökologische Wertigkeit, da sie in Form der Gebäude und Hofflächen vollständig versiegelt sind. Alte Schuppen oder Scheunen mit Lebensraumpotenzial für gebäudebrütende Vogelarten oder Fledermäuse sind nicht vorhanden.

Im Bereich der privaten Grünflächen kann nicht abschließend ausgeschlossen werden, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten die Bestimmungen jedoch nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot und das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt zudem nicht vor,

soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Sollten bei der vorgesehenen ergänzenden Bebauung einzelne Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten betroffen sein, so ist angesichts der ähnlichen Biotopstrukturen in den umgebenden Hausgärten im Umfeld des Plangebiets gewährleistet, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Ebenso ist eine Störung, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population einer möglicherweise vorhandenen Art führen könnte, angesichts der geringen Größe des Plangebiets und der ähnlichen Biotopstrukturen im Planungsgebiet sowie im Umfeld auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Belange können daher nicht so weitgehend betroffen sein, dass der Vollzug des Bebauungsplans an artenschutzrechtlichen Verboten scheitern könnte.

7.3 Vorhandene Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der geplanten Gebäude erfolgt im Südwesten über die Graf-Zeppelin-Straße. Der gegebene Ausbauzustand dieser Straßen ist für die bestehende und geplante Nutzung ausreichend. Ausbauerfordernisse ergeben sich nicht.

Die Erschließung des ebenfalls im Geltungsbereich liegenden Gebäudes Hockenheimer Straße 59 bleibt unverändert.

7.4 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist über die angrenzenden Straßen bereits vollständig mit Strom, Wasser, Abwasser und Telefon erschlossen, sodass die ergänzende Bebauung im Blockinnenbereich durch einen kurzen privaten Erschließungsweg angebunden werden kann. Grundlegende Ausbauerfordernisse sind nicht erkennbar.

7.5 Bodenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich laut den Ergebnissen der historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis der Altstandort „Zigarrenfabrik, Hockenheimer Straße 59“. Der Altstandort wurde aus der weiteren Altlastenbearbeitung herausgenommen und ist im Bodenschutz-/Altlastenkataster unter der Obj. Nr. 3059 als „A-Fall (Archivieren)“ verzeichnet. Es wird darauf hingewiesen, dass es auch bei „A-Fällen“ nicht gänzlich auszuschließen ist, dass bei Erdarbeiten lokal abfallrelevantes Bodenmaterial ange-troffen werden könnte.

7.6 Immissionsschutz

Die Planung selbst ruft keine zusätzlichen relevanten lärmbezogenen Umweltauswirkungen hervor.

Bei den einzigen wesentlich auf das Plangebiet einwirkenden Schallquellen handelt es sich um die an das Plangebiet angrenzenden Verkehrswege Graf-Zeppelin-Straße und Hockenheimer Straße. Die Graf-Zeppelin-Straße dient ausschließlich als Anliegerstraße der Erschließung der angrenzenden Gebäude, wodurch keine überdurchschnittliche Lärmeinwirkung zu erwarten ist.

Die Hockenheimer Straße besitzt dagegen auch eine Verbindungsfunktion vom umgebenden überörtlichen Straßennetz in die Gemeinde hinein. Eine relevante Belastung durch Durchgangsverkehr ist allerdings aufgrund der vorhandenen Ortsumgehung nicht mehr vorhanden. Beide Straßen sind auf Tempo 30 begrenzt. Daher kann in Bezug auf den Verkehrslärm davon ausgegangen werden, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden können. Zudem ist für geplante Gebäude grundsätzlich gemäß § 14 LBO der erforderliche Schallschutz nachzuweisen. Ein diesbezüglicher Nachweis kann im Baugenehmigungs- bzw. im Kennznisgabeverfahren gefordert werden.

Gewerbliche Nutzungen mit städtebaulich relevantem Emissionspotenzial sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

8. Beschreibung des Vorhabens

Die Kommunale Wohnungsbaugesellschaft (KWG) Reilingen GmbH beabsichtigt, die vorhandenen Gebäude Graf-Zeppelin-Straße 18 und 20 abzurechen und durch den Neubau eines Mehrfamilienhauses zu ersetzen. Weiterhin ist eine Nachverdichtung in Form eines weiteren Mehrfamilienhauses im Innenbereich der zusammenhängenden Blockrandbebauung im rückwärtigen Bereich des Gebäudes Hockenheimer Straße 59 geplant. Das Gebäude Hockenheimer Straße 59 selbst bleibt unverändert. Die beiden geplanten Mehrfamilienhäuser sind in zweigeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachstuhl vorgesehen und verfügen zusammen über insgesamt 15 Wohneinheiten.

Die erforderlichen Stellplätze werden ebenerdig auf den beiden Grundstücken untergebracht. Die Zufahrt zu den Stellplätzen der beiden neu geplanten Gebäuden erfolgt über die Graf-Zeppelin-Straße. Die Stellplätze des Gebäudes Hockenheimer Straße 59 erfolgt – wie bislang - über eine Gebäudedurchfahrt zur Hockenheimer Straße.

Gemeinde Reilingen - Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften „Zwischen Hockenheimer Straße und Graf-Zeppelin-Straße“
Entwurfssfassung vom 28.08.2023



Konzeption des Vorhabenträgers, Lageplan auf Basis Planung Architekturbüro Vögele, Stand 22.08.2023

Gemeinde Reilingen - Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften „Zwischen Hockenheimer Straße und Graf-Zeppelin-Straße“
Entwurfssfassung vom 28.08.2023



Konzeption des Vorhabenträgers, Grundrisse, Architekturbüro Vögele, Stand 22.08.2023

9. Planungsrechtliche Umsetzung der Bebauungskonzeption

Zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens werden folgende Regelungen werden getroffen:

9.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1.1 Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von der geplanten und der angrenzend vorhandenen dominierenden Wohnnutzung wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe aufgrund ihres großen, mit den Zielen der Planung nicht zu vereinbarenden Platzbedarfs und Tankstellen aufgrund ihres besonderen Störpotenzials unzulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke werden aufgrund des durch diese Nutzungen zu erwartenden Verkehrsaufkommens und der damit möglichen Mehrbelastung der angrenzenden bestehenden Wohnbebauung nicht zugelassen. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Anlagen für Verwaltungen werden aus den gleichen Gründen nur ausnahmsweise zugelassen. Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit kann eine Feinsteuerung im Baugenehmigungsverfahren je nach zu erwartender Störwirkung auf die Wohnnutzung erfolgen.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird zudem entsprechend § 12 Abs. 3a BauGB explizit geregelt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

9.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird für die geplante Neubebauung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Durch diese GRZ soll eine der innerörtlichen Lage angepasste angemessene bauliche Dichte ermöglicht werden. Daher wird der Orientierungswert für die die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO ausgeschöpft. Für das Bestandsgebäude Hockenheimer Straße 59, das erhalten bleiben soll, wird unter Berücksichtigung des Bestands und des vorgesehenen Grundstückszuschnitts eine Grundflächenzahl von 0,6 zugelassen. Damit erfolgt eine Orientierung an den Werten, die in einem besonderen Wohngebiet regelmäßig zulässig ist.

Angesichts der städtebaulichen Zielsetzung einer Innenverdichtung an geeigneten Stellen wird eine Regelung zur Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) ergänzt. Über die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO regelmäßig zulässige Überschreitung der GRZ durch Garagen und Stellplätze, durch bauliche Anlagen unter der Erdoberfläche sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um 50 % hinaus wird eine Gesamtversiegelung bis 0,85 zugelassen. Damit wird

insbesondere eine oberirdische Anordnung der Stellplätze im Interesse des Neubaus von preisgünstigem innerörtlichem Wohnraum ermöglicht. Eine Gesamtversiegelung von 0,85 überschreitet das Maß, dass sich gemäß § 17 BauNVO regelmäßig in Mischgebieten, Dörflichen Wohngebieten oder Besonderen Wohngebieten ergeben kann, nur geringfügig und ist damit grundsätzlich als innerhalb der verdichtet bebauten Ortslagen verträglich anzusehen.

Um sicher zu stellen, dass sich die neu entstehende Bebauung in Bezug auf Bauhöhe und Baumasse in die umgebend angrenzende Bebauung einfügt, wird die Zahl der Vollgeschosse im Allgemeinen Wohngebiet auf maximal zwei beschränkt. Ausnahmsweise kann für das Anwesen Hockenheimer Straße 59, das bestehen bleiben soll, ein drittes Vollgeschoss zugelassen werden, wenn sich dieses im Dachgeschoss befindet. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass das bestehende Dachgeschoss aufgrund der vorhandenen Dachgauben gegebenenfalls die Schwelle zum Vollgeschoss überschreiten könnte.

Für die Neubebauung wird – ausgehend von der Umgebungsbebauung und der konkreten Planung - eine maximal zulässige Trauf- und Gebäudehöhe von 7,50 m bzw. 12,00 m vorgegeben. Für das bestehende Anwesen Hockenheimer Straße 59 wird diesbezüglich kein Regelungsbedarf gesehen.

Um Vor- oder Rücksprünge in der Dachgestaltung z.B. durch Dacheinschnitte oder ein vorspringendes Treppenhaus zu ermöglichen, wird eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhen in Bereichen mit Fassadenrücksprüngen um bis zu 1,5 m sowie durch Zwerchhäuser und Gauben bis maximal 1 m unter tatsächlicher Gebäudehöhe zugelassen. Voraussetzung ist jedoch, dass diese Überschreitungen maximal ein Drittel der Gebäudelänge einnehmen.

9.1.3 Bauweise

Als Bauweise wird für das bestehende Gebäude an der Hockenheimer Straße entsprechend dem Bestand die geschlossene Bauweise festgesetzt. Es ist somit an die seitlichen Grenzen anzubauen.

Für die geplante Neubebauung wird entsprechend der Vorhabenplanung die offene Bauweise festgesetzt.

9.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Diese orientieren sich an der konkreten Vorhabenplanung, wurden jedoch generalisierend unter Beachtung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Grenzabstände mit einem geringfügigen Spielraum abgegrenzt. Damit sollen insbesondere zum Hauptgebäude zählende Terrassen oder Treppenabgänge ermöglicht werden.

9.1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Zum Schutz der ohnehin nur geringen nicht-versiegelbaren Grundstücksflächen wird geregelt, dass Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. innerhalb der für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten ausgewiesenen Flächen zulässig sind. Die Abgrenzung der für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten ausgewiesenen Flächen ergibt sich aus der konkreten Vorhabenplanung.

Regelungen zu Nebenanlagen werden als städtebaulich nicht erforderlich erachtet. Nebenanlagen sind daher ohne räumliche Einschränkungen zulässig.

9.2 Örtliche Bauvorschriften

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung soll auf bauordnungsrechtliche Festsetzungen - insbesondere auf Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen - soweit möglich verzichtet werden. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden daher auf Festsetzungen zur Dachgestaltung und zur Zahl notwendiger Stellplätze beschränkt.

9.2.1 Regelungen zur Dachgestaltung

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung wird für die geplante Neubebauung auf die Festsetzung einer Mindestdachneigung verzichtet. Zulässig sind Flachdächer sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 40°. Die Beschränkung der maximalen Dachneigung ist erforderlich, um einen Missbrauch durch sehr steile Mansarddächer zu vermeiden. Hierdurch könnte die Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse unterlaufen und ein deutlich größeres Bauvolumen geschaffen werden.

Für das bestehende Anwesen Hockenheimer Straße 59 ergeben sich die Regelungen zu Dachform und -neigung aus dem Bestand bzw. den umgebenden Baustrukturen.

9.2.2 Zahl notwendiger Stellplätze

Durch die Festsetzung zur Zahl der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze wird unter Berücksichtigung der Nähe zu Angeboten des öffentlichen Personennahverkehrs eine ausreichende Zahl an Stellplätzen auf dem privaten Baugrundstück sichergestellt und somit eine übermäßige Inanspruchnahme des öffentlichen Straßenraums vermieden. Gleichzeitig wird im Bebauungsplan in Bezug auf die im Planungsgebiet bestehenden Nutzungen eine abschließende Regelung zur Zahl notwendiger Stellplätze getroffen und somit Klarheit der maßgebenden Anforderungen für das baurechtliche Verfahren geschaffen.

Wohnungen, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, werden in diesem

Zusammenhang begünstigt. Damit soll einerseits ein Anreiz zur Errichtung solcher Wohnungen für einkommensschwächere Bevölkerungskreise gegeben werden und andererseits wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die Bewohner dieser Wohnungen in der Regel eher in unterdurchschnittlichem Umfang über PKW verfügen.

9.3 Grünordnung

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2.290 m² auf und zeigt sich aktuell bestehende Wohnbaugrundstücke mit entsprechenden privaten Gartenflächen.

Der Flächenbedarf der Planung lässt sich wie folgt bilanzieren:

Nutzung	Bestand	Planung	Differenz
<i>Versiegelte Flächen</i>			
Gebäude (bei Planung: GRZ 0,4)	440 m ²	1.020 m ²	
Sonstige versiegelte Flächen (bei Planung: Überschreitung der GRZ bis 0,85)	790 m ²	930 m ²	
Summe versiegelte Fläche	1.230 m²	1.950 m²	+ 720 m²
<i>Unversiegelte Flächen</i>			
Private Gartenfläche bei GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO	1.060 m ²	340 m ²	
Summe unversiegelte Flächen	1.060 m²	340 m²	- 720 m²
Gesamtsumme	2.290 m²	2.290 m²	

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere durch die zulässig werdende zusätzliche Flächenversiegelung (ca. 720 m²) und aufgrund der Rodung einzelner Gehölze zu erwarten.

Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb eines bestehenden Wohngebietes bleibt die Wirkung auf das Siedlungsbild auf das direkte Umfeld des Plangebiets beschränkt. Die kleinräumliche Veränderung des Siedlungsbildes kann als geringfügig bewertet und hingenommen werden.

Bei den von der Versiegelung betroffenen Freiflächen handelt es sich ausschließlich um private Gartenflächen, die nur eine mäßig gute Lebensraumeignung für die typischen Vogelarten und sonstigen Tierarten der Siedlung und des Siedlungsrandes aufweisen.

Nachteilige Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt können vermieden werden, wenn das Niederschlagswasser entsprechend den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht wird.

Ein Ausgleich der Eingriffe in das Bodenpotenzial und in das Arten- und Biotopotenzial der betroffenen Gartenflächen ergibt sich jedoch nicht.

Dieser Eingriff in Natur und Landschaft wird jedoch vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung einer Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung hingenommen, zumal mit der Nutzung innerörtlicher Flächen eine weitere Ausdehnung der Siedlungsflächen in die freie Landschaft hinein vermindert werden kann.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten für den Bereich des Plangebiets Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig. Ein Ausgleich ist damit nicht erforderlich.

Ungeachtet dessen, dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans kein Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft erforderlich wird, werden im Rahmen des Bebauungsplans Festsetzungen getroffen, um die Auswirkungen auf Natur- und Landschaft zu mindern:

- Der Ausschluss von flächigen Dacheindeckungen aus unbehandelten Metallen dient den Grundwasser- und Bodenschutz, da Metalle vom Regen aus den Dachflächen ausgewaschen werden und sich durch die Versickerung oder Ableitung in Oberflächengewässern, Grundwasser und Boden anreichern können.
- Durch die Regelung, dass Pkw-Stellplätze, Zufahren und Wege wasser-durchlässig zu befestigen sind, soweit das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig innerhalb des Baugrundstücks zur Versickerung gebracht wird, kann der Eingriff in den Wasserhaushalt weiter minimiert werden.
- Der Ausschluss von sogenannten Schotter- und Kiesgärten soll sicherstellen, dass die nicht versiegelbaren privaten Grundstücksflächen auch als Pflanzflächen angelegt werden und damit für heimische Tierarten als Lebensraum zur Verfügung stehen.
- Die Beschränkung der Außenbeleuchtung auf nach unten abstrahlenden Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin dient dem Schutz nachtaktiver Insekten.
- Die Festsetzung, dass bei Einfriedungen zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten ist und dass durchgehende Mauersockel ausgeschlossen sind, dienen der Sicherung der Durchlässigkeit des Areals für Kleintiere.

9.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Weitere Maßnahmen sind nur im Rahmen privater Erschließungswege vorgesehen.

9.5 Versorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom, Telefon, Gas und Wasser ist durch die bereits bestehenden Erschließungsanlagen gewährleistet.

9.6 Entwässerung

Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt wie bislang über die vorhandene Kanalisation.

Für das Niederschlagswasser ergibt sich bei einer Neubebauung gemäß den

einschlägigen wasserrechtlichen Bestimmungen grundsätzlich eine Pflicht zur Versickerung. Die örtlich anstehenden überwiegend sandigen Böden erlauben eine Versickerung; der zur Verfügung stehende Flächenanteil von 15 % der Grundstücksfläche reicht für eine Versickerung grundsätzlich aus.

Die nähere Ausgestaltung der Niederschlagswasserentwässerung wird im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens zum Vorhaben geklärt.

9.7 Auswirkungen der Planung auf die planungsrechtliche Situation in der Umgebung

Mit Realisierung der Planung wird es zu einer Veränderung der planungsrechtlichen Situation in der Umgebung kommen. Zwar bleiben die umgebenden Flächen weiterhin dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet, jedoch ergibt sich durch den geplanten Neubau im Blockinnenbereich ein neues Gebäude, dass im Sinne von § 34 BauGB für die Umgebung prägend sein wird. Damit wird über das bisherige Baurecht hinaus auch für die im Umfeld befindlichen Grundstücke eine ergänzende Bebauung im Blockinnenbereich ermöglicht.

Die Gemeinde Reilingen hält diese ergänzende Bebauungsmöglichkeit im Umfeld des Planungsgebiets im Interesse einer Innenentwicklung innerhalb der Ortslage vor einer weiteren Außenentwicklung für städtebaulich vertretbar und sieht keinen tiefergehenden städtebaulichen Steuerungsbedarf, etwa durch Einbeziehung in einen Bebauungsplan.

10. Durchführungsvertrag

Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird zwischen der Gemeinde Reilingen und dem Vorhabenträger entsprechend § 12 BauGB ein Durchführungsvertrag geschlossen.

Inhalt des Vertrages ist unter anderem die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Durchführung des Vorhabens. Darüber hinaus verpflichtet sich der Vorhabenträger die Kosten der Aufstellung des Bebauungsplans sowie der für den Bebauungsplan von der Gemeinde Reilingen für erforderlich erachteten Fach- und Sondergutachten zu tragen.

Weiterhin wird der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, die Merkblätter „Artenschutz im Zusammenhang mit Baumaßnahmen“ und „Grundwasserschutz bei Bebauungsplänen außerhalb von Wasserschutzgebieten“ des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis zu beachten.

11. Bodenordnung

Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.