



Gemeinde Plankstadt

## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Quartier um die Friedrichschule“



Begründung, Stand 08.11.2023

Gemeinde Plankstadt

# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Quartier um die Friedrichschule“

**Auftraggeber:**

Gemeinde Plankstadt  
Herr Bürgermeister Nils Drescher  
Schwetzinger Straße 28  
68723 Plankstadt  
Tel. +49 6202/2006-0

**Verfasser:**

**KE** LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH  
Heilbronner Straße 28  
70174 Stuttgart  
[www.kommunalentwicklung.de](http://www.kommunalentwicklung.de)  
Margarethe Stahl – Geschäftsbereichsleiterin  
Tel. +49 711 6454-2199  
[margarethe.stahl@lbbw-im.de](mailto:margarethe.stahl@lbbw-im.de)  
Mareike Fetzner, Projektleiterin  
Tel. +49 711 6454-2144  
[mareike.fetzner@lbbw-im.de](mailto:mareike.fetzner@lbbw-im.de)  
Sandra Grau, Projektsachbearbeiterin  
Tel. +49 711 6454-2119  
[sandra.grau@lbbw-im.de](mailto:sandra.grau@lbbw-im.de)

Stuttgart, den 08.11.2023

## Inhalt

<b>A.</b>	<b>Planungsvorhaben</b> .....	<b>3</b>
1.	Anlass und Erfordernis der Planung .....	3
2.	Ziel der Planung .....	4
3.	Übergeordnete Planungen .....	4
3.1	Landesentwicklungsplan und Regionalplan.....	4
3.2	Flächennutzungsplan .....	5
4.	Plangebiet .....	6
4.1	Lage und Beschreibung.....	6
4.2	Eigentumsverhältnisse .....	7
4.3	Vorhandene Verkehrserschließung .....	7
4.4	Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen.....	8
5.	Bebauungsplanverfahren .....	8
5.1	Geltungsbereich des Bebauungsplans .....	8
5.2	Bestehende Rechtsverhältnisse .....	8
5.3	Rechtsverfahren .....	9
6.	Flächenberechnung.....	9
7.	Umweltbelange / Klima.....	9
8.	Gutachten .....	10
8.1	Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Quartier um die Friedrichschule“ 29. März 2023 (Koehler & Leutwein) .....	10
<b>B.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>12</b>
1.	Art der baulichen Nutzung .....	12
1.1	Mischgebiet (MI 1, MI 2, MI 3) .....	12
1.2	Gemeinbedarfsfläche (GB 1, GB 2).....	12
1.3	Allgemeines Wohngebiet (WA).....	12
1.3.1	Allgemeines Wohngebiet (WA 1.1 / WA 1.2 und WA 3.1 / WA 3.2).....	12
1.3.2	Allgemeines Wohngebiet (WA 2).....	13
2.	Maß der baulichen Nutzung .....	13
2.1	Grundflächenzahl GRZ.....	13
2.2	Vollgeschosse .....	14
2.3	Höhe der baulichen Anlagen .....	14
2.4	Maximale Traufhöhe ( $TH_{max}$ ) .....	14
2.5	Maximale Gebäudehöhe ( $GH_{max}$ ) .....	14
3	Bauweise.....	14
4.	Überbaubare Grundstücksflächen.....	15
5.	Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze .....	15
6.	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung .....	15
7.	Private Grünflächen.....	16
8.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
9.	Gehrechte.....	16
10.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	16

11.	Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung.....	17
<b>C.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>17</b>
1.	Äußere Gestaltung der Anlagen .....	17
1.1	Dachform/-neigung .....	17
1.2	Dachdeckung .....	17
1.3	Dachaufbauten .....	17
1.4	Solaranlagen auf Dächern.....	18
2.	Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen .....	18
2.1	Einfriedungen .....	18
3.	Werbeanlagen .....	18
4.	Freileitungen.....	18
5.	Stellplatzverpflichtung.....	18
<b>D.</b>	<b>Aufstellung.....</b>	<b>18</b>

## A. Planungsvorhaben

### 1. Anlass und Erfordernis der Planung

Der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans „Quartier um die Friedrichschule“ ist zum einen, Planungsrecht zu schaffen und zum anderen bestehende planungsrechtliche Festsetzungen auf die aus heutiger Sicht relevanten Rechtsgrundlagen anzupassen. Dabei sollen die bestehenden Ziele aus dem aktuellen Sanierungsgebiet „Ortsmitte II“, welches nordwestlich des Plangebiets angrenzt, durch die Aufstellung gesichert werden. Ziel ist hierbei insbesondere den Erhalt der Schule und gleichzeitig historische bzw. denkmalgeschützte Strukturen zu erhalten.

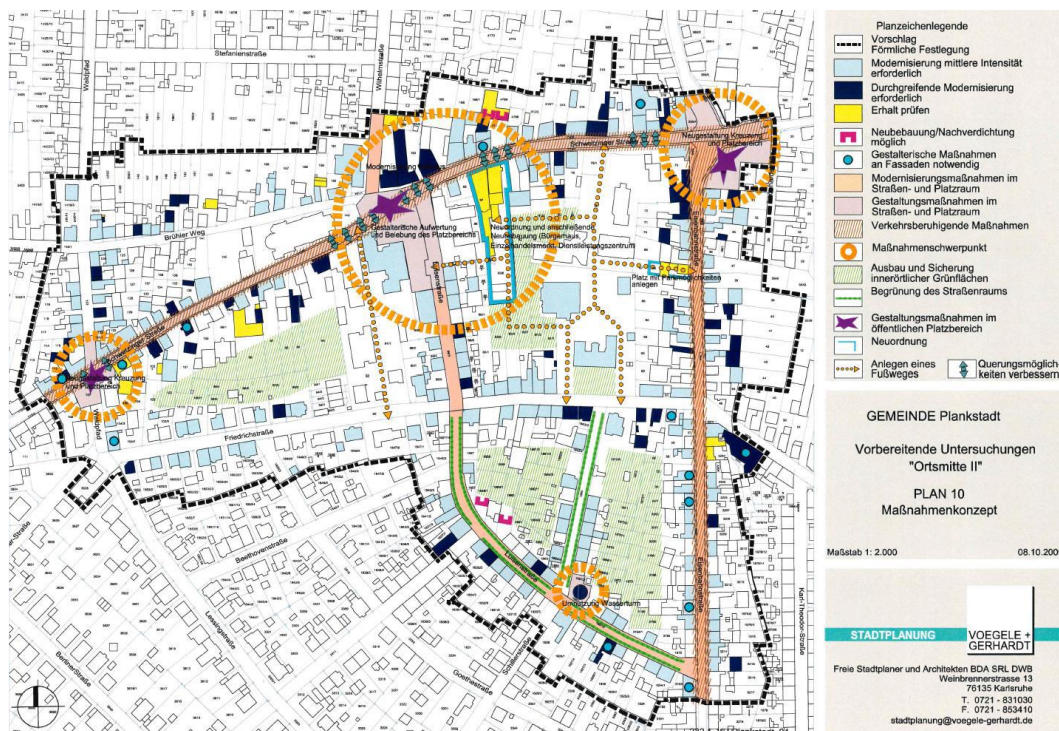


Abbildung 1: Maßnahmenkonzept "Ortsmitte II", Städtebauliches Gemeindeentwicklungskonzept Plankstadt 2040, Stand 15.03.2019

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, Möglichkeiten zur städtebaulichen Ergänzung der bisher vorhandenen Baustrukturen zu schaffen und den bisherigen Gebietscharakter im Grundsatz zu erhalten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans (und örtlicher Bauvorschriften) erforderlich.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im bebauten Siedlungsraum handelt, die Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO über 20.000 m<sup>2</sup> liegt aber mit der Überplanung keine wesentlichen Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind (Gebiet bereits weitgehende überbaut und zum Teil überplant), wird der Plan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt.

Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG bestehen nicht. Damit sind auch die Verfahrensvoraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 5 Hs. 2 BauGB erfüllt.

## 2. Ziel der Planung

Der Bebauungsplan soll aufgestellt werden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung um die Friedrichschule im Ortskern zu ermöglichen und die Ziele der Innenentwicklung zu fördern. Dabei sollen die bestehenden Qualitäten des Gebiets aufrechterhalten und der Gebietscharakter dauerhaft gesichert werden.

## 3. Übergeordnete Planungen

### 3.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan

Der Landesentwicklungsplan weist Plankstadt als grenzüberschreitenden Verdichtungsraum Rhein-Neckar aus. Verdichtungsräume sind als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und weiterzuentwickeln.

Für die Gemeinde Plankstadt hat der Einheitliche Regionalplan Rhein Neckar vom 15.12.2014 Gültigkeit. Dabei handelt es sich um eine Gesamtplanung auf regionaler Ebene für etwa 15 Jahre und dient als Grundlage des wesentlichen Kristallisationspunkts der Zusammenarbeit in der Metropolregion Rhein-Neckar.

Die Gemeinde Plankstadt wird nach dem Regionalplan als Siedlungsschwerpunkt Gewerbe abgebildet. In diesen Bereichen ist die Bestandssicherung und Weiterentwicklung vorhandener Betriebe vorrangig die Aufgabe der Gemeinde.



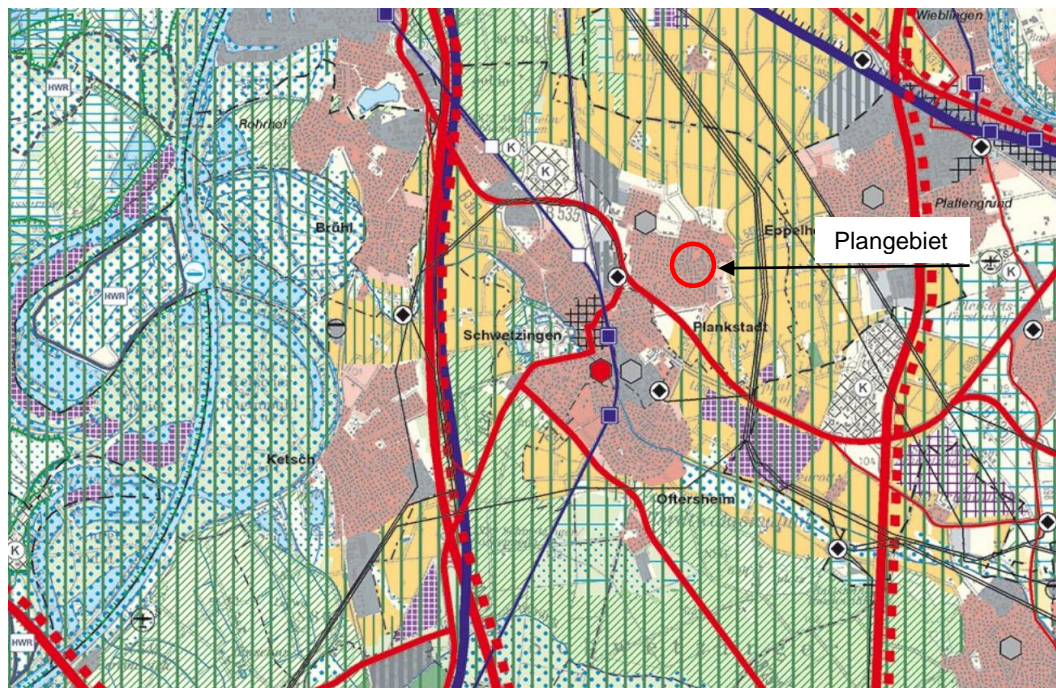


Abbildung 2: Ausschnitt Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (Quelle: Metropolregion Rhein-Neckar)

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim mit Datum vom 07.07.2020 weist das Plangebiet als Wohnbaufläche aus. Zudem besitzt das Plangebiet Sonderzuweisungen wie Bildung und Seelsorge. Der Bebauungsplan setzt entsprechend der Bestandssituation entlang der Schwetzingener Straße Mischgebiet, im Süden angrenzend Allgemeines Wohngebiet sowie Gemeinbedarfsflächen für „Kirche und Erziehung“ und „Schule und Sport“ fest. Innerhalb der Mischgebietsflächen ist Wohnnutzung zulässig und die Gemeinbedarfsflächen sind entsprechend dem Bestand festgesetzt. Die Entwicklung des Plangebietes ist somit, aufgrund des Schwerpunktes der innerstädtischen Wohnnutzung im Mischgebiet, der Festsetzung der Wohnnutzung sowie der ergänzenden Gemeinbedarfsflächen somit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

Das Plangebiet wird nach §13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung entwickelt.

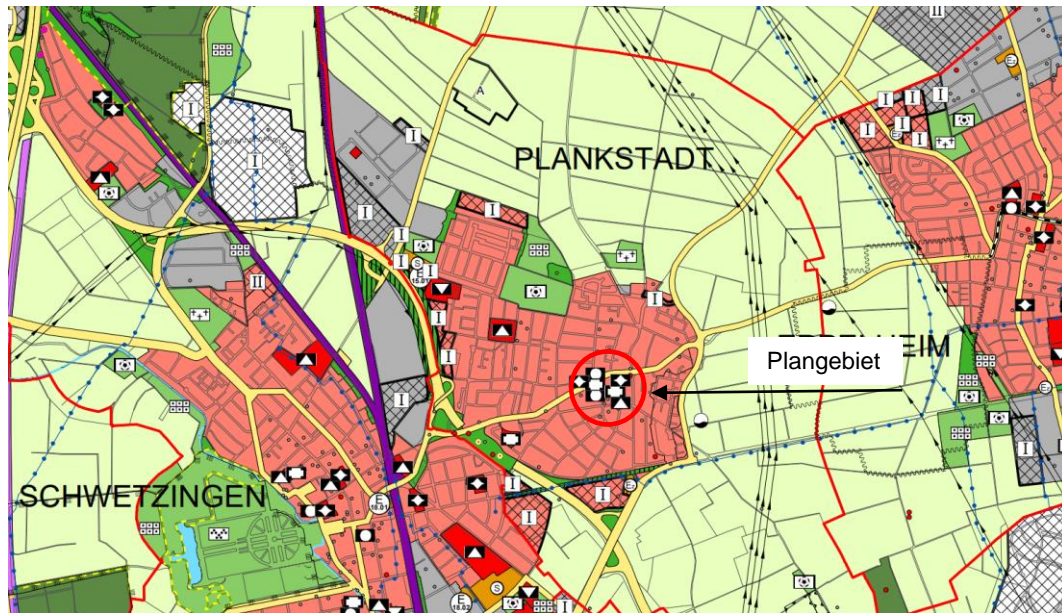


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Heidelberg-Mannheim

#### 4. Plangebiet

##### 4.1 Lage und Beschreibung

Das Plangebiet hat eine Größe von 34.219 m<sup>2</sup> und bildet den Ortskern von Plankstadt. Begrenzt wird die Fläche im Norden durch die Schwetzingener Straße, im Osten durch Eisenbahnstraße, im Süden durch die Friedrichstraße und im Westen durch die Luisenstraßen. Momentan ist der Bestand durch eine mehrgeschossige Bebauung mit teilweiser rückwärtiger baulicher Verdichtung oder Grünflächen geprägt. Die Baukörper sind überwiegend giebelständig entlang der Straße orientiert und variieren zwischen zwei bis drei Geschossen. Bei den Dachformen sind fast ausschließlich Satteldächer mit vereinzelt Dachgauben vorzufinden. Zentral im Plangebiet befinden sich die Friedrichschule, der Kindergarten, die Sporthalle mit Hallenbad sowie die evangelische Kirche mit dem Gemeindehaus von Plankstadt.

Westlich von Plankstadt befindet sich die Stadt Schwetzingen, welche durch die B 535 getrennt wird.





Abbildung 4: Plangebiet „Quartier um die Friedrichschule“ (Luftbild LUBW Stand 2021)

## 4.2 Eigentumsverhältnisse

Während die Gemeinbedarfsflächen der Schule/ des Hallenbads (Flst. Nr. 77) im Eigentum der Gemeinde befeindet, ist das Flurstück Nr. 76 und 76/1 Eigentum der evangelischen Kirche. Die restlichen Grundstücke befinden sich im Privatbesitz.

## 4.3 Vorhandene Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist durch die bestehende umschließende Ringerschließung bereits erschlossen. Über die B 535 wird die regionale Erschließung sichergestellt. In unmittelbarer Nähe befindet sich zudem eine Autobahnauffahrt auf die A3, sodass auch die überörtliche Erschließung gewährleistet wird. Durch die Gemeinde verkehrt ein Bus der Linie 713 des BRN (Busverkehr Rhein-Neckar) zwischen Schwetzingen – Plankstadt – Eppelheim. Zudem gibt es in der Gemeinde Plankstadt einen Bürgerbus, welcher bis zu acht Fahrgäste befördern kann und auf einer festgelegten Route nach Fahrplan fährt. Die Haltestelle „Rathaus“ befindet sich dabei westlich des Plangebiets „Quartier um die Friedrichschule“ bei der Feuerwehr. Hier können die Bürger und Bürgerinnen zur Linie 713 umsteigen. Nordöstlich des Gebiets liegt zudem die Haltestelle „Ladenburger Straße“. Der Bürgerbus fährt stündlich durch den Ortskern.

#### 4.4 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Anschlussmöglichkeiten an die Ver- und Entsorgungssysteme sind durch die vorhandenen Erschließungsstraßen gegeben.

### 5. Bauungsplanverfahren

#### 5.1 Geltungsbereich des Bauungsplans

Der gesamte Geltungsbereich des Bauungsplans „Quartier um die Friedrichschule“ umfasst eine Fläche von ca. 3,4 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von dem Flurstück Nr. 112 (Schwetzinger Straße),
- im Osten von dem Flurstück Nr. 53 (Eisenbahnstraße),
- im Süden von dem Flurstück Nr. 60 (Friedrichstraße),
- im Westen von dem Flurstück Nr. 89/3 (Luisenstraße).



Abbildung 5: Abgrenzung Geltungsbereich Bauungsplan „Quartier um die Friedrichschule“

#### 5.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet liegen bisher keine verbindlichen planungsrechtlichen Festsetzungen vor. Demzufolge wurde das Gebiet bisher nach §34 BauGB entwickelt. Ein Vorhaben ist danach zulässig,

wenn es sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegt, 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.

Direkt westlich angrenzend befinden sich die Bebauungspläne „Schwetzinger Straße / Luisenstraße, 2. Änderung“ und „Friedrichstraße / Schwetzinger Straße“ sowie westlich der Bebauungsplan „Bruchhäuser Weg, 1. Änderung“.

### 5.3 Rechtsverfahren

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs der Gemeinde geschaffen und die Innenentwicklung des Plangebiets planungsrechtlich ermöglicht werden. Der Bebauungsplan „Um die Friedrichschule“ wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13 a BauGB liegen vor, da das Gebiet mit 3,4 ha eine zulässige Grundfläche besitzt und aufgrund der bereits bestehenden Bebauung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

## 6. Flächenberechnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 3,42 ha. In der vorliegenden Planung ist folgende Unterteilung vorgesehen:

<b>Bebauungsplan Abgrenzung</b>	<b>ca. 3,42 ha</b>		
<b>Neue Baufläche</b>			
Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,74 ha	=	21,64 %
Mischgebiet	ca. 0,75 ha	=	21,93 %
Gemeinbedarfsfläche	ca. 1,10 ha	=	32,16 %
Verkehrsflächen (inkl. Gehweg, Parken)	ca. 0,40 ha	=	11,70 %
Private Grünflächen	ca. 0,43 ha	=	12,57 %
<b>gesamt</b>	<b>ca. 3,42 ha</b>	<b>=</b>	<b>100,00 %</b>

## 7. Umweltbelange / Klima

Das Plangebiet umfasst ein Bestandsgebiet, welches bereits bebaut ist. Damit die vorhandene Durchgrünung, die sich positiv auf das Klima im Ortskern auswirkt, erhalten bleibt, werden im rückwärtigen Bereich die privaten Hausgärten als private Grünflächen festgesetzt. Die zur Nachverdichtung zulässige Bebauung in zweiter Reihe (WA 2) ist nur mit begrünten Flachdächern zulässig,

damit die Auswirkungen auf Erwärmung der rückwärtigen Bereiche durch die zusätzliche Bebauung möglichst gering gehalten wird.

Zudem werden die eingemessenen Bestandsbäume durch das Pflanzgebot dauerhaft gesichert, sodass das gleichzeitig das bestehende Ortsbild bestehen bleibt und die Auswirkungen auf das Klima im Ortskern durch die Nachverdichtung gering gehalten werden.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein nach § 28 BNatSchG naturschutzrechtlich geschützter Baum (Naturdenkmal „Stieleiche bei der evangelischen Kirche“). Das Naturdenkmal ist im Bebauungsplan als solches gekennzeichnet und wird ebenfalls durch das Pflanzgebot dauerhaft gesichert. Dadurch wird der besondere Schutzstatus des Naturdenkmals hervorgehoben und der Erhalt des Baums gesichert.

Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG bestehen nicht.

Dahingehend kann man von keiner Beeinträchtigung der Umweltbelange ausgehen.

Demnach werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung nach §13 a BauGB die Grundzüge der Planung nicht berührt und die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

## 8. Gutachten

### 8.1 Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Quartier um die Friedrichschule“ 29. März 2023 (Koehler & Leutwein)

Die Schalltechnische Untersuchung hat für das Plangebiet folgendes Ergebnis:

Durch Verkehrslärm der umgebenden Verkehrsemittenten ergeben sich im Inneren sowie im südlichen Bereich des Plangebietes entlang der Friedrichstraße hin verträgliche Belastungen. In den nördlichen Bereichen des Plangebietes entlang der Schwetzingen Straße und im nördlichen Bereich der Luisen- und Eisenbahnstraße ergeben sich erhöhte Lärmbelastungen mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 und auch teilweise der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Misch- bzw. allgemeine Wohngebiete. Da aktive Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der städtebaulichen Situation nicht umgesetzt werden können, sind im Bebauungsplan passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Grundrissgestaltung und entsprechend gedämmten Außenbauteilen für Wohn- und Aufenthaltsräume festzusetzen, welche Wohn-, Aufenthalts-, Sozial- oder Büroräume vor unzumutbaren Lärmeinflüssen des Verkehrslärms schützen. Die sind bei baulichen Änderungsmaßnahmen umzusetzen.



Eine zusätzliche zukünftige Verkehrserzeugung des Plangebietes wird nicht berücksichtigt, da davon ausgegangen wird, dass durch das Planverfahren keine maßgebliche zusätzliche Verkehrserzeugung entsteht.

Durch Gewerbelärm im Plangebiet und dessen Umfeld ergeben sich in allen Beurteilungszeiträumen Unterschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Misch- und allgemeine Wohnnutzungen sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum.

Bezüglich des Glockenläutens der evangelischen Kirche innerhalb des Plangebiets sowie der katholischen Kirche „St. Nikolaus“ westlich des Plangebietes ergeben sich keine unzumutbaren Lärmbelastungen, da das sakrale Glockenschlagen nur zu Gebetszeiten und Gottesdiensten stattfindet und dies unter dem Gesichtspunkt der freien Religionsausübung und dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme als eine zumutbare Einwirkung hinzunehmen ist. Das weltliche Stunden- und Viertelstundenschlagen findet nur im Tageszeitraum zwischen 7:00 bzw. 6:00 und 22:00 Uhr statt, weshalb eine nächtliche Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch Glockengeläut ausgeschlossen werden kann.

Bei Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen bestehen aus schallschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen das Planvorhaben.

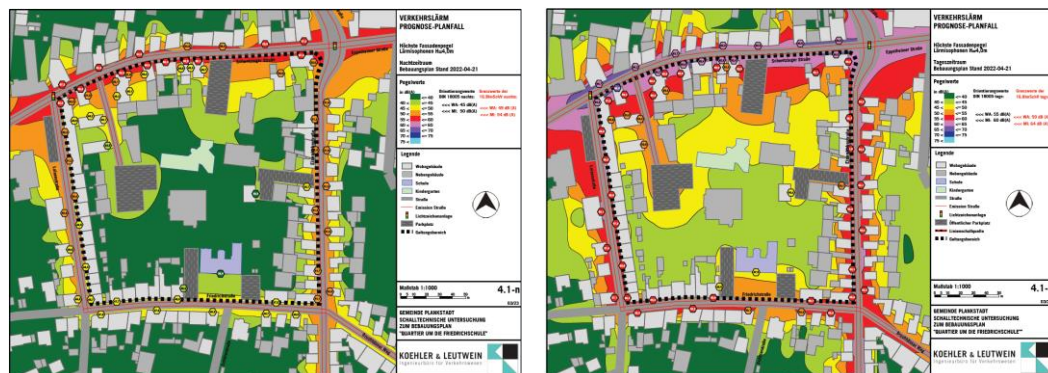


Abbildung 6: Verkehrslärm tags / nachts

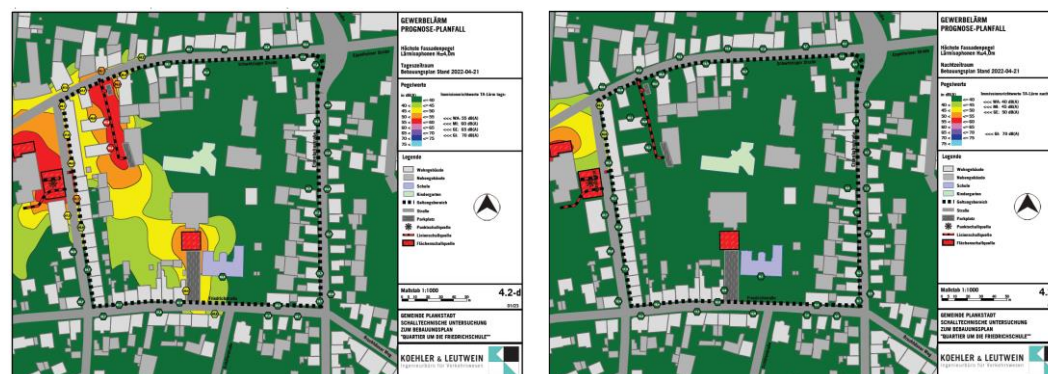


Abbildung 7: Gewerbelärm tags / nachts

## **B. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

#### **1.1 Mischgebiet (MI 1, MI 2, MI 3)**

Es wird für Bereiche des Plangebiets die Festsetzung Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO getroffen, um den Charakter des Ortskerns zu stärken.

Insbesondere um Konflikte im Ortskern mit einem großen Anteil an Wohnnutzung zu vermeiden sind Gartenbaubetriebe, Vergnügungsstätten sowie Tankstellen nicht Bestandteil der Festsetzung und somit unzulässig.

Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sofern sie den Gebietscharakter nicht unangemessen beeinträchtigen und keine Problematiken hinsichtlich Lärmemissionen und Lärmimmissionen für die Bewohner und Bewohnerinnen entstehen, zugelassen werden.

#### **1.2 Gemeinbedarfsfläche (GB 1, GB 2)**

Gemeinbedarfsflächen eröffnen die Möglichkeit, die Art der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche zu regeln. Um die schulische sowie sportliche Entwicklung im Ortskern Plankstadts zu erhalten, dient die Gemeinbedarfsfläche (GB 1) der Schule und Sport.

Die weitere Gemeinbedarfsfläche (GB 2) dient zur Sicherstellung der kirchlichen sowie erzieherischen Zwecke.

#### **1.3 Allgemeines Wohngebiet (WA)**

##### **1.3.1 Allgemeines Wohngebiet (WA 1.1 / WA 1.2 und WA 3.1 / WA 3.2)**

Östlich und westlich der Gemeinbedarfsflächen werden die Bereiche als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, um den Übergang zu den angrenzenden Wohngebieten zu stärken.

Um den Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebiets zu stärken und insbesondere um Konflikte zu vermeiden sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden, sofern sie den Gebietscharakter nicht unangemessen beeinträchtigen und keine Problematiken hinsichtlich Lärmemissionen und Lärmimmissionen für die Bewohner und Bewohnerinnen entstehen.

### 1.3.2 Allgemeines Wohngebiet (WA 2)

Östlich und westlich der Gemeinbedarfsflächen werden die Bereiche als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, um den Übergang zu den angrenzenden Wohngebieten zu stärken. Neben Wohngebäuden sind für die Bebauung in zweiter Reihe auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zulässig.

Um den Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebiets zu stärken und insbesondere um Konflikte zu vermeiden sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sofern sie den Gebietscharakter nicht unangemessen beeinträchtigen und keine Problematiken hinsichtlich Lärmemissionen und Lärmimmissionen für die Bewohner und Bewohnerinnen entstehen.

Entsprechend der Ziffer B 5 der textlichen Festsetzung und der Ziffer C 5 der Örtlichen Bauvorschriften sind die für die Wohnnutzung in der s. g. zweiten Reihe erforderlichen Stellplätze über eine 3,10 m breite Zufahrt von der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße aus zu erschließen. Damit sind die Grundstücke bereits erschlossen und es ist keine zusätzliche Festsetzung von Fahrrechten bzw. Erschließungsstraßen erforderlich.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

Für die Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die maximal zulässige Anzahl von Vollgeschossen und die maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

### 2.1 Grundflächenzahl GRZ

Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Baunutzungsverordnung für die Mischgebiete (MI) auf eine Höchstgrenze von 0,6 festgesetzt. Durch das Einhalten der Obergrenze des Orientierungswertes der baulichen Nutzung wird gewährleistet, dass sich das Baugebiet in das bestehende Ortsbild einfügt und innerhalb des Baugebietes ausreichend Frei- und Grünflächen vorhanden bleiben.

Für die Allgemeinen Wohngebiete wird gemäß § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Diese entspricht der in § 17 BauNVO definierten Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 50 % überschritten werden, d. h. im Allgemeinen Wohngebiet darf die GRZ auf einen Wert von bis zu 0,6 überschritten werden.

## 2.2 Vollgeschosse

Entsprechend der angrenzenden bestehenden Bebauung wurde die Anzahl der Vollgeschosse, bei den Gebäuden, die sich entlang der Straßen anordnen, auf maximal drei Vollgeschosse begrenzt. Für die Bebauung in zweiter Reihe im WA 2 sind maximal zwei Vollgeschossen und im MI 3 entsprechend des Bestandes ein Vollgeschoss zulässig. Dadurch entlang der öffentlichen Erschließung das heute schon harmonische Bild der durchgängigen Raumkanten erhalten. Im Innenbereich sollen sich die Gebäude in zweiter Reihe der Raumkante unterordnen, weshalb hier nur Gebäude mit einem Vollgeschoss im MI 3 und mit zwei Vollgeschossen im WA 2 zulässig sind.

## 2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung durch Eintragung in der Nutzungsschablone festgelegt. Durch die Festsetzung der maximalen Trauf- und Gebäudehöhe werden Gebäudehüllen festgesetzt, innerhalb derer der Bauherr sein Gebäude entwickeln kann. Aufbauten zur Belüftung, Belichtung und Aufzugsüberfahrten dürfen aufgrund ihrer technischen Erforderlichkeit die Höhengrenze bei Flach- und Pultdächern bis zu 1,0 m überschreiten. Die festgesetzten Höhen orientieren sich an den bestehenden Gebäudestrukturen und berücksichtigen die erforderlichen Geschosshöhen, je nach Anzahl der zulässigen Vollgeschosse.

## 2.4 Maximale Traufhöhe ( $TH_{\max}$ )

Für die zulässige Neubebauung orientiert sich die Traufhöhe an den Anforderungen eines zwei- bis dreigeschossigen Gebäudes sowie an dem Bestand. Dadurch soll entlang der öffentlichen Straßen (z. B. Straße „Friedrichstraße“) das bestehende harmonische Bild einer einheitlichen Raumkante geschützt werden.

Auf die Festsetzung von Firsthöhen wurde verzichtet, da für den öffentlichen Raum die Traufhöhen als Begrenzung der Raumkante prägend sind und bereits im Bestand durch die unterschiedlichen Gebäudebreiten und Dachneigungen die Firsthöhen unterschiedlich sind.

## 2.5 Maximale Gebäudehöhe ( $GH_{\max}$ )

Die höchstzulässigen Gebäudehöhen beziehen sich bei Flach- und Pultdächern auf den höchsten Punkt des Gebäudes über Normalnull. Durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe soll erreicht werden, dass sich die Gebäude in die bestehende Bebauung einfügen und die bestehenden maximalen Gebäudehöhen durch Neu- oder Aufbauten nicht überschritten werden können.

## 3 Bauweise

Für die Bereiche nordöstlich sowie südwestlich wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. (MI 1 und WA 3.1 / WA 3.2). Die Gebäude werden ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Ausnahme ist eine vorhandene Bebauung, die eine Abweichung erfordert.



Für die Bebauung in zweiter Reihe (WA 2), sowie die nördlichen und südöstlichen Bereiche wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, um den bestehenden Gebietscharakter zu bewahren.

#### 4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Diese Ausweisung erfolgt flächenhaft und fasst die überbaubaren Flächen von mehreren geplanten Grundstücken zusammen. Dadurch wird eine höchstmögliche Flexibilität für die Bebauung ermöglicht und eine Anpassung der Grundstückszuschnitten ist entsprechend dem tatsächlichen Bedarf noch möglich.

Im WA 1.1 werden in die Grundstücke hineinragende Baugrenzen entsprechend der an dieser Stelle ortsbildprägenden Hofzugängen festgesetzt und diese dadurch planungsrechtlich gesichert. Die festgesetzten Baulinien sichern die bestehenden Raumkanten entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen, dadurch muss bei einer Neubebauung auf die Baulinie gebaut werden und die Raumkante wird wieder geschlossen.

#### 5. Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

##### **Nebenanlagen:**

Nebenanlagen sind, soweit sie als Gebäude mit einem Bruttorauminhalt von mehr als 15 m<sup>3</sup> einschließlich Vordach oder überdachter Terrasse beabsichtigt sind, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) zulässig, um durchgängige und qualitativ hochwertige Freiräume zu gewährleisten.

##### **Garagen, Carports und Stellplätze:**

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Damit wird die Erschließung der Bebauung in zweiter Reihe (WA 2) gesichert und unnötige Versiegelungen in seitlichen und rückwärtigen Grundstücksflächen verhindert.

#### 6. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Im Geltungsbereich sind die Gehwege entlang der Schwetzingen Straße und der Eisenbahnstraße enthalten und werden auf durchgängig 2 m verbreitert. Die Gehwegbreiten an der Eisenbahnstraße liegen teilweise unter einem 1 m. Die bestehenden Gebäude haben, auch wenn sie in diese Gehwegbereiche hineinragen, Bestandsschutz. Bei einer späteren Neubebauung müssten die Gebäude zurückversetzt werden. Dadurch entstehen sicherere Fußwege zum Ortskern.

Die festgesetzte Verkehrsfläche mit Mischungsprinzip (gleichberechtigte Nutzung aller Verkehrsteilnehmer, z.B. durch höhengleicher Ausführung des Straßenraumes oder durch dichte Folge geschwindigkeitsdämpfender Maßnahmen) sichert die Erschließung in den rückwärtigen Bereich von der Schwetzingen Straße und erschließt den öffentlichen Parkplatz des Adler – Areal und

ermöglicht darüber auch die Fußwegeverbindung zur Schwimmhalle und Schulgelände entsprechend dem Maßnahmenkonzept für das Sanierungsgebiet „Ortsmitte II“ (Abbildung 1).

Ergänzend sichert ein Gehrecht entlang der Bauflächen (MI2, MI3, WA 3.1) von der Luisenstraße ausgehend über den Parkplatz und die Gemeinbedarfsflächen bis zur Eisenbahnstraße die Quer-Verbindung für die Fußgänger (siehe Ziffer B 9).

## 7. Private Grünflächen

Zur Sicherung qualitativ hochwertiger Freiräume und der Durchgrünung des Gebiets werden private Grünflächen gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Die Festsetzung über die privaten Hausgärten gewährleistet auch die Abstandseinhaltung zur Gemeinbedarfsfläche. Somit entsteht eine klare Abgrenzung.

## 8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Entwicklung von Natur und Landschaft und der Verbesserung des Kleinklimas innerhalb des Wohngebietes wurden Festsetzungen versickerungsfähigem Pflaster und zur Dachbegrünung getroffen. Ziel der Festsetzung ist die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren. Ferner werden Materialien zur Dachdeckungen ausgeschlossen, welche durch die Auswaschung von Schadstoffen eine mögliche Verunreinigung des versickernden Regenwassers verursachen könnten.

Im Bereich der rückwärtigen Baugrundstücke (WA 2) ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern. Dadurch wird bewirkt, dass bei den Neubauten möglichst viel Niederschlagswasser ortsnah versickert und die Auswirkungen auf die umgebende Bebauung möglichst gering gehalten werden kann.

## 9. Gehrechte

Im Plangebiet wird ein Gehrecht festgesetzt, das als vorgesehene Fußwegeverbindung die Durchquerung von außerhalb in das Plangebiet zur Gemeinbedarfsfläche dient. Dieses dient zur Sicherung der bereits im Jahr 2019 entwickelten Gemeindeentwicklungszielen (Städtebauliches Gemeindeentwicklungskonzept Plankstadt 2040, Stand 15.03.2019).

## 10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Da es sich bei dem Plangebiet um eine Bestandsbebauung handelt, sind die im Textteil aufgeführten Maßnahmen nur bei baulichen Änderungen oder Neubauten zwingend umzusetzen.

## 11. Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

### **Pflanzbindung (PfB) – Bestandsbäume**

Um das vorhandene Mikroklima und städtebauliche Ordnung weiterhin zu gewährleisten, ist es notwendig bei Fällung eines Bestandsbaums diesen gleichwertig an Ort und Stelle zu ersetzen. Hiervon ausgenommen ist der im zeichnerischen Teil gekennzeichnete naturschutzrechtlich geschützte Baum (ND), da hier besondere Vorschriften für eine Fällung oder die Durchführung sonstiger Maßnahmen gelten. Es ist in jedem Fall eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (Landwirtschaft-Naturschutz@Rhein-Neckar-Kreis.de) sowie ggf. eine naturschutzrechtliche Entscheidung erforderlich.

## **C. Örtliche Bauvorschriften**

Zur Einbindung des Plangebietes in das Ortsbild werden Örtliche Bauvorschriften aufgestellt, die im Wesentlichen zur Ausgestaltung folgender Planungsaspekte Festlegungen treffen:

### 1. Äußere Gestaltung der Anlagen

#### 1.1 Dachform/-neigung

Die Dachformen im Plangebiet sind aus der bestehenden und umliegenden Bebauung entwickelt. Aus diesem Grund werden überwiegend Satteldächer vorgeschrieben. Die Firstrichtungen sind gemäß den zeichnerischen Festsetzungen einzuhalten, um das bestehende Ortsbild zu erhalten.

Durch die Möglichkeit der Bebauung in zweiter Reihe besteht die Gefahr, dass das Ortsbild massiv beeinträchtigt wird. Aus diesem Grund dürfen die Gebäude im WA 2 ausschließlich als Flachdach bis maximal 7° ausgebaut werden.

#### 1.2 Dachdeckung

Die Vorgaben sollen zur harmonischen Ortsbildgestaltung beitragen. Insbesondere ortsuntypische grüne, gelbe oder Metall-Dacheindeckungen sollen verhindert werden. Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind zur Verbesserung des Kleinklimas im Gebiet und einer Substratstärke von mind. 10 cm (z.B. Gras-Kräuter-Mischung) zu begrünen.

#### 1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf Satteldächern sind zulässig, zugunsten des städtebaulichen Erscheinungsbilds jedoch hinsichtlich ihrer Gestaltung und ihrer Abmessungen reguliert. Dadurch wird eine bessere Ausnutzung des Dachgeschosses bei Satteldächern z. B. für eine Treppenanlage ermöglicht und ein einheitlicher Ortsrand über eine klar ablesbare Gebäudestruktur wird dennoch gewährleistet.

## 1.4 Solaranlagen auf Dächern

Bei geneigten Dächern müssen Solaranlagen in die Dachflächen integriert werden bzw. parallel zur Dachneigung angebracht werden. Diese Festsetzung dient der einheitlichen Gestaltung der Dachflächen. Bei Solaranlage, die die Dacheindeckung ersetzen dürfen auch großflächige Formate verwendet werden.

## 2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

### 2.1 Einfriedungen

Die Regelungen zur Höhe und Art der zulässigen Einfriedungen sowie zu Sichtschutzblenden dienen dem Erhalt des städtebaulichen Erscheinungsbilds und der Einbindung in das Landschaftsbild.

## 3. Werbeanlagen

Durch die Vorgaben der Anbringung der Werbeanlagen wird das bestehende Ortsbild geschützt und ermöglicht dennoch den dort ansässigen Unternehmen auf sich aufmerksam zu machen.

## 4. Freileitungen

Freileitungen sind aus Gründen der Ortsbildgestaltung wie im Bestand auch zukünftig bei Neuverlegungen unzulässig.

## 5. Stellplatzverpflichtung

Um das bestehende Wohnquartier und die umliegenden Straßen nicht zu überlasten, sind Kfz-Stellplätze in Verbindung mit Wohnfläche herzustellen.

## D. Aufstellung

### Aufstellung:

Gemeinde Plankstadt

Plankstadt, den

---

Nils Drescher, Bürgermeister



---

**Bearbeitung:**

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Stuttgart, den

---

Margarethe Stahl

---

Mareike Fetzner