



NECKARSULM

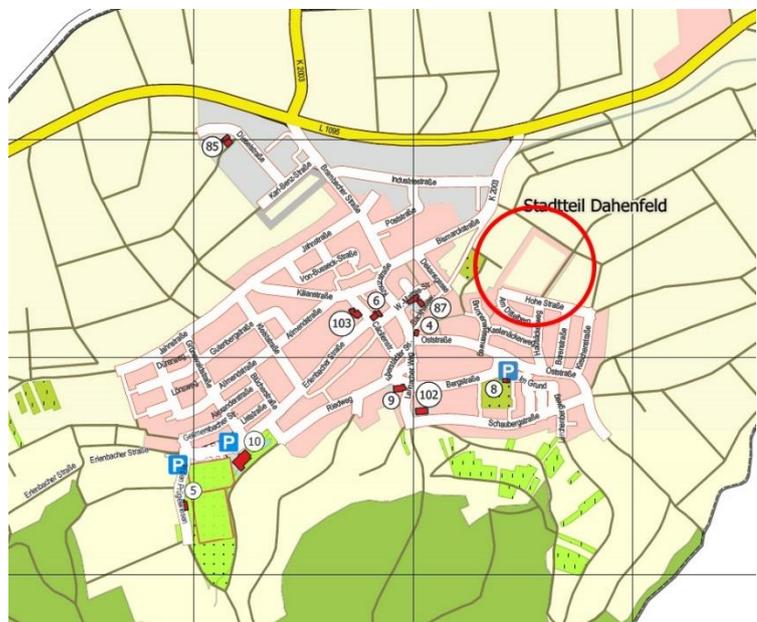
Amt für Stadtentwicklung und Baurecht,
den 24.06.2025
Az.: A 611-621.4-31.07

Bebauungsplan "Kastenäcker-Nord", Plan Nr. 31.07 und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

Begründung

Umschreibung des Plangebiets, Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand des Ortsteils Dahenfeld und wird wie folgt begrenzt: Im Norden durch die Grundstücke mit der Flst. Nr. 1351, 1429 (teilweise), 1424 (teilweise), im Osten durch das Grundstück mit der Flst. Nr. 1428/1, im Süden durch die Hohe Straße und im Westen durch die Grundstücke mit der Flst. Nr. 1449, 1450, 1451, 1452, 1454, 1455, 1456, 1457, 1458, 1459, 1460, 1461, 1462, 1464, 1465 und 1466 begrenzt.



Stadtplan Neckarsulm, Auszug Ortsteil Dahenfeld

Maßgebend ist der Abgrenzungsplan des Amts für Stadtentwicklung und Baurecht, Abt. Stadtplanung vom 21.03.2022.

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Neckarsulm hat in seiner Sitzung am 19.05.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans "Kastenäcker-Nord", Plan Nr. 31.07, beschlossen. Der Einleitungsbeschluss wurde am 25.05.2022 ortsüblich bekannt gegeben.

Umweltbericht

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Umweltbericht durch HELBIG UmweltPlanung erstellt, der Bestandteil der Begründung ist.

1. Erfordernis der Planaufstellung

Das zuletzt im Ortsteil Dahenfeld entwickelte Wohnbaugebiet „Brunnengasse, 1. Änderung“ hat die letzte große Fläche im Innenbereich der Innenentwicklung und Nachverdichtung zugeführt. Somit stehen im Ortsteil Dahenfeld keine weiteren Wohnbaugrundstücke mehr zur Verfügung. Im sonstigen Stadtgebiet von Neckarsulm standen zuletzt lediglich noch im Stadtteil Obereisesheim Grundstücke für Einfamilienhäuser zur Verfügung, jedoch sind auch diese zwischenzeitlich vermarktet. Gleichzeitig besteht eine sehr hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im gesamten Stadtgebiet, auch im Ortsteil Dahenfeld.

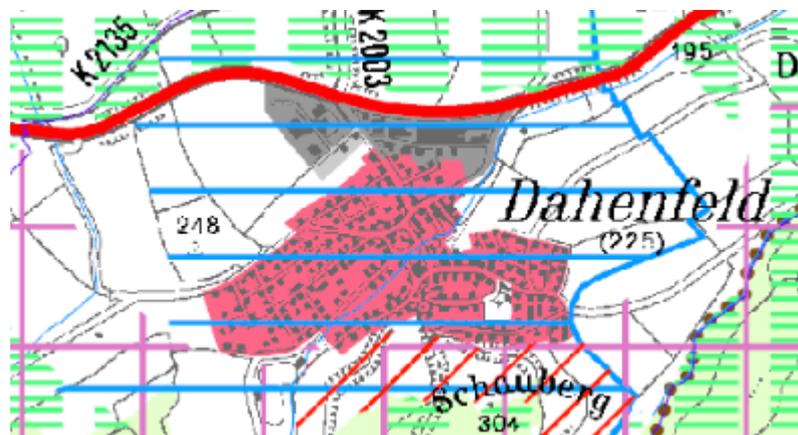
Durch verschiedene Innenentwicklungsprojekte werden derzeit ausschließlich Flächenpotenziale für den Geschosswohnungsbau erschlossen, sodass die Stadt Neckarsulm das Erfordernis sieht, speziell im Hinblick auf die Bedürfnisse junger Familien auch Wohnbaugrundstücke für Einfamilienhäuser zu erschließen. Mit der nun vorgesehenen Erweiterung des bestehenden Wohnbaugebiets „Kastenäcker-Nord“ sollen Bauplätze für 20 freistehende Einfamilienhäuser und drei Mehrfamilienhaus erschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Regionalplan

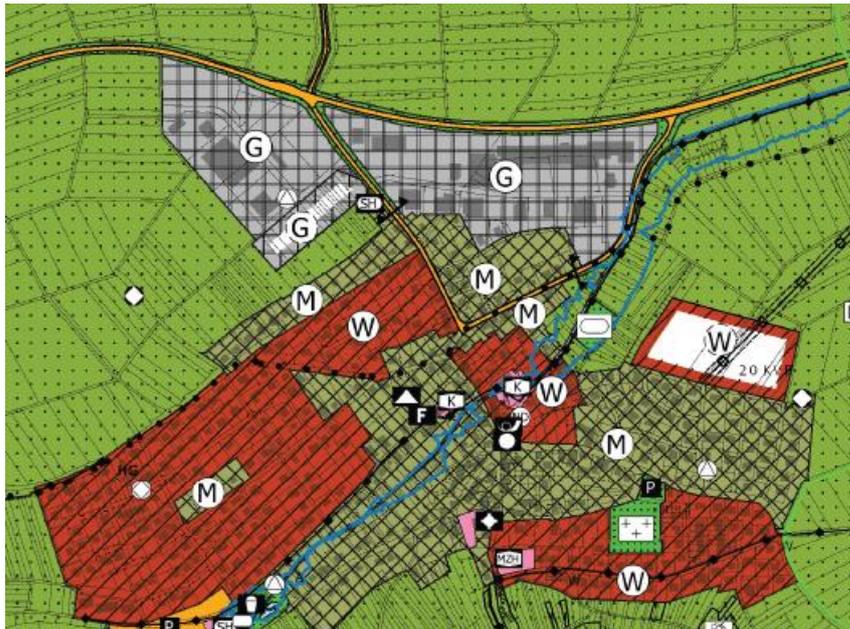
Im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 konsolidierte Fassung vom 11. April 2025 ist über dem Plangebiet ein "Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen" ausgewiesen. Das hiermit fachlich abgegrenzte Wasserschutzgebiet „Neckarsulm-Dahenfeld“. Die Nutzungsfähigkeit des Wasservorkommens wird durch einen im Vergleich zum Flächennutzungsplan reduzierten Flächenverbrauch gewährleistet. Darüber hinaus wird der natürliche Wasserkreislauf durch eine Gebietsentwässerung sichergestellt, die zunächst in einem Mulden-Graben-System erfolgt und anschließend in ein Mulden-Rigolen-System eingeleitet wird. Auf den privaten Flächen wird durch diverse Maßnahmen die Förderung des Wasserkreislaufs sowie die Nutzung von Regenwasser gewährleistet. Zu den Maßnahmen zählen Gründächer, die Reduzierung versiegelter Flächen durch gärtnerisch gestaltete Freiflächen sowie die Nutzung von Zisternen.



Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 Raumnutzungskarte, Auszug Ortsteil Dahenfeld

2.2 Flächennutzungsplan

Die 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Neckarsulm-Erlenbach-Untereisesheim ist seit dem 27.01.2018 rechtskräftig. Das Plangebiet ist hierin als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Von der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Fläche von circa 2,7 Hektar werden lediglich etwa 1,7 Hektar entwickelt. Die Abweichung zwischen der Planung des Bebauungsplans und der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Fläche ist darauf zurückzuführen, dass der Erwerb mehrerer Grundstücke nicht realisiert werden konnte.



FNP der VVG Neckarsulm-Erlenbach-Untereisesheim, Auszug Ortsteil Dahenfeld

2.3 Geltendes Planungsrecht

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ehemalige Außenbereichsfläche, welche im Zuge der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der VVG Neckarsulm-Erlenbach-Untereisesheim als geplante Wohnbaufläche dargestellt wurde. Den Wohnbauflächendarstellungen im FNP ging dabei eine ausführliche Bedarfsbegründung sowie eine Alternativenprüfung voraus. Dabei wurde unter anderem festgestellt, dass eine Entwicklung von landwirtschaftlich genutzten Flächen mit einer geringeren Vorrangflächenstufe als „I“, bei der Siedlungsentwicklung von Dahenfeld nicht möglich ist, da sich im Dahenfeld nur Vorrangflächen mit der Stufe I und II vorfinden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt somit eine erstmalige Überplanung des Geltungsbereichs. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans schließt hierbei direkt nördlich an das bestehende Baugebiet „Kastenäcker-West“ an.

3. Planungsziele und Planungsgrundsätze

3.1 Bestehende Nutzungen

Die Flächen innerhalb des Plangebiets werden derzeit fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Entlang der östlichen Abgrenzung verläuft ein befestigter

Feldweg. Durch das Gebiet verläuft, von Neuenstadt am Kocher kommend, eine 20 KV-Freileitung entlang der östlichen Abgrenzung.

3.2 Erschließung

Das Plangebiet wird an die am östlichen Ortsrand verlaufende Hohe Straße an das bestehende Verkehrsnetz angebunden. Der bestehende befestigte Feldweg, der entlang der östlichen Abgrenzung verläuft, wird zur Haupterschließungsstraße ausgebaut über den dann die weitere Erschließung über Stichstraßen innerhalb des Gebietes erfolgt. Zur besseren Anbindung des Gebiets und zur Vermeidung einer weiteren Verkehrsbelastung des Ortskerns erfolgt durch den Ausbau eines bestehenden Feldwegs eine zusätzliche äußere Anbindung an die Bismarckstraße. Die zweite Erschließung ist als einspurige Straße mit Ausweichbuchten geplant. Durch die Realisierung als einspurige Straße, wird im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden der zusätzlicher Flächenverbrauch minimiert.

Die Aufteilung der Verkehrsflächen orientiert sich in ihrer Ausgestaltung (Dimensionierung, Errichtung öffentlicher Stellplätze, Straßenbegleitgrün) an den bestehenden Erschließungsflächen.

3.3 Städtebauliches Konzept

Dem Bebauungsplan liegt das städtebauliche Konzept des Amtes für Stadtentwicklung und Baurecht mit Stand vom 15.01.2025 zugrunde.

Das Konzept nimmt im Grundsatz die bestehende Bebauungsstruktur sowie das bestehende Erschließungssystem des Baugebiets „Kastenäcker-West“ wieder auf und sieht 20 Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser und drei Baugrundstück für Mehrfamilienhäuser vor. Hierdurch wird unter Berücksichtigung der gebietstypischen Bebauung eine moderat höhere Bebauungsdichte erreicht, welche aus der Zielsetzung einer effizienteren Flächennutzung resultiert. Durch die moderat höhere Bebauungsdichte wird eine Bruttowohndichte von 61 EW/ha erreicht. Damit wird das im Regionalplan Heilbronn-Franken 2030 vorgegebene Ziel einer Bruttowohndichte von 60 EW / ha für Mittelzentren erreicht.

Die neu entstehenden Wohnhäuser sollen sich an den bestehenden Kubaturen orientieren. Höhenentwicklung und Dachform werden aus dem Bestand abgeleitet, sodass für die Mehrfamilienhäuser entlang der Hohe Straße zwei Vollgeschosse ermöglicht werden. Für die Einfamilienhäuser, die sich hinter den Mehrfamilienhäusern in Richtung Norden entwickeln, wird ein Vollgeschoss (jeweils mit nutzbarem Dachgeschoss) ermöglicht.

Da das Gebiet im Süden direkt an die dort bestehende Wohnbebauung angrenzt und im Osten eine natürliche Abgrenzung durch eine bestehende Gehölzstruktur besteht, ergibt sich an dieser Stelle eine harmonische Ergänzung des Siedlungskörpers von Dahenfeld. Die neuen Ortsränder sind dabei durch eine durchlaufende Grünstruktur geprägt. Nach Norden und nach Osten hin wird der neu entstehende Siedlungsrand durch eine durchlaufende Baumreihe definiert.

3.3 Entwässerung

Während die Entwässerung des bestehenden Siedlungsgebiets im Mischsystem erfolgt, soll die Entwässerung des neuen Teilgebiets über ein Trennsystem in nördlicher Richtung erfolgen. Das Schmutzwasser wird separat vom Regenwasser gesammelt. Der Schmutzwasserkanal wird dabei über öffentliche Flächen verlegt, am Rande des Plangebietes zusammengefasst und dann über städtische Wirtschaftswege ins Tal des Brunnenwiesenbachs geführt, wo dann der Anschluss an den Sammler erfolgt.

Das Regenwasser der Häuser im Baugebiet wird über Zisternen gesammelt (Zisternenpflicht). Die Überläufe der Zisternen sowie die Abflüsse anderer befestigter privater und öffentlicher Flächen werden in Regenwasserkanälen gesammelt und parallel zu den Schmutzwasserkanälen nach Norden geführt. Im Norden des Plangebietes wird das Regenwasser durch ein offenes Mulden-Graben-System geleitet und einem Mulden-Rigolen-System zugeführt, das in einer zentralen Regenwasserbehandlungsanlage mit einer gewässerverträglichen Drosselung des Gebietsabflusses darstellt.

4. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Bebauung

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Gemäß der vorgesehenen Wohnnutzung im Plangebiet findet eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO statt. Dies entspricht der Gebietsausweisung des bestehenden Baugebiets Kastenäcker-West.

Zur Vermeidung eines erhöhten Zu- und Abfahrtsverkehrs sowie zur Sicherung der Wohnruhe im Gebiet werden in Verbindung mit § 1 (5) und (6) Nr.2 BauNVO allgemein zulässige Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 (2) Nr.3 BauNVO sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 (3) Nr.2 BauNVO, Gartenbaubetriebe gemäß § 4 (3) Nr.4 BauNVO und Tankstellen gemäß § 4 (3) Nr.5 BauNVO ausgeschlossen.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (§ 16 (2) Nr.1 BauNVO und § 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung einer Grundflächenzahl von 0,4 bestimmt.

Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) Nr.4 BauNVO und § 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als maximal zulässige Traufhöhe bestimmt. Als unterer Bezugspunkt wird die geplante Erdgeschossfußbodenhöhe (s. u.) festgesetzt, als oberer Bezugspunkt dient der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (Oberfläche Ziegel).

Ausnahmsweise darf die maximal zulässige Traufhöhe bei Einzelhäusern durch einen Zwerchgiebel überschritten werden, um zusätzlich Wohnfläche im Obergeschoss zu erhalten.

Die Steuerung der Höhe erfolgt über die Festsetzung der Traufhöhe als Maximalwert. Für die Einfamilienhäuser beträgt die maximal zulässige Traufhöhe 4,50 m, für die Mehrfamilienhäuser beträgt die maximal zulässige Traufhöhe 6,00 m. In Verbindung mit den Festsetzungen zur Dachform und –neigung sowie zur Firsthöhe wird eine einheitliche Gestaltung der Gebäudekubaturen erreicht.

4.1.3 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB

Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf maximal 0,50 m über der zugeordneten Erschließungsstraße liegen. Die EFH wird dabei in Abhängigkeit zur Oberfläche der zugeordneten Erschließungsstraße gemessen. Bei Eckgrundstücken beziehen sie sich auf die in Ost-West-Richtung verlaufenden Erschließungsstraßen.

Topografisch bedingte Abweichungen von der Erdgeschossfußbodenhöhe sind ausnahmsweise zulässig.

Abweichungen von der Erdgeschossfußbodenhöhe sind abzustimmen.

4.1.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Offene Bauweise (§ 22 (1) u. (2) BauNVO)

Entsprechend der Lage des Plangebiets am Ortsrand von Dahenfeld und einer verträglichen Fortsetzung der bestehenden Bebauungsstruktur, ist im Plangebiet eine Bebauung mit Einzelhäusern und drei Mehrfamilienhaus in offener Bauweise vorgesehen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO)

Um den Straßenraum klar zu definieren, werden Baugrenzen festgesetzt.

Terrassen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für Nebenanlagen sind hierbei weitergehende Festsetzungen zu beachten (siehe 4.1.6).

4.1.5 Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Um die Versiegelung der Grundstücksflächen zu begrenzen und ein Einfügen der Garagen und Carports in die geplante Baustruktur zu erreichen, sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, dürfen aber maximal 50 % der jeweiligen Vorgartenfläche in Anspruch nehmen und sind mittels wasserdurchlässiger Beläge auszuführen.

4.1.6 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Um ein homogenes Erscheinungsbild der Straßen- und Wegeräume zu gewährleisten, dürfen Nebenanlagen nicht in den Vorgartenbereichen und nicht im direkten Anschluss an öffentliche Erschließungsanlagen errichtet werden.

Ausgenommen davon sind Einhausungen von Mülltonnen sowie technische Bauteile, die der Versorgung des Gebäudes dienen (Wärmepumpen). Bei diesen Nebenanlagen ist zu erwarten, dass diese im Vorgartenbereich entlang der Straße errichtet werden. Damit diese Nebenanlagen hier nicht das homogene Erscheinungsbild der Straßen- und Wegeräume negativ beeinflussen, sind diese nur mit einer Einhausung im Vorgartenbereich zulässig (Siehe 5.4 für technische Bauteile).

Nebenanlagen, die im rückwärtigen Grundstücksbereich entlang von öffentlichen Straßen und / oder Wegen errichtet werden, müssen zu diesen einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten und sind zu den öffentlichen Flächen hin mittels der Pflanzliste entsprechenden Pflanzungen einzugrünen.

Es ist je Grundstück maximal ein Gartenhaus mit einem umbauten Raum von maximal 20 m³ zulässig.

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

Um die Verkehrsbelastung für das bestehende und das geplante Baugebiet möglichst gering zu halten und um eine übermäßige Versiegelung der Grundstücke durch erforderliche Stellplätze zu vermeiden sind je Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten und je Mehrfamilienhaus maximal 6 Wohneinheiten zulässig.

4.2 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen sind zur Eingrünung der neuen Siedlungsränder sowie entlang der Ortsränder zum Zwecke der Straßenraumgestaltung straßenbegleitend festgesetzt.

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

Insektenfreundliche Beleuchtung

Die Beleuchtung der Gebäude kann sich störend auf nachtaktive Insekten und Fledermäuse auswirken. Durch die meist hohen Temperaturen an Außenlampen erleiden nachtaktive Fluginsekten, die vom Licht angelockt werden, häufig Verbrennungen oder werden getötet. Die Konzentration der Insekten um diese zusätzlichen Lichtquellen beeinflusst wiederum die Fledermäuse, die weniger Insekten in den umliegenden Jagdhabitaten erbeuten können. Einige Fledermausarten meiden außerdem das Licht herkömmlicher Straßenbeleuchtung. Falls eine Beleuchtung jedoch unumgänglich ist, gibt es Alternativen zur herkömmlich warm-weiß strahlenden Laterne. Um die Lichtimmissionen um zukünftigen Plangebiet so gering wie möglich zu halten, soll die Beleuchtung zweckdienlich gehalten werden.

Maßnahmen zur Dämpfung des Regenwasserabflusses

Zur dauerhaften Eingrünung der Ortsränder wird auf den dort festgesetzten öffentlichen Grünflächen eine Baumreihe angelegt. Diese wird mit Strauchgehölzen unterpflanzt. Diese Flächen dienen zudem als Ausgleichsmaßnahme.

Zur Vermeidung von Flächenversiegelungen und zur Dämpfung des Regenwasserabflusses sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Die nicht-überbauten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft als solche zu erhalten.
- Private Stellplätze sind mittels wasserdurchlässiger Beläge herzustellen.
- Flachdächer von Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen.
- Der Regenwasserabfluss ist auf den privaten Baugrundstücken durch geeignete Rückhaltemaßnahmen zu drosseln.

4.4 Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Zur Eingrünung des Gebiets und zur Gestaltung des öffentlichen Raums sind entlang der Ortsränder durchgehende Baumreihen herzustellen. Hierzu sind entsprechende Pflanzgebote festgesetzt. Die genauen Standorte der Bäume können hierbei von den Darstellungen der Planzeichnung geringfügig abweichen.

Auf den privaten Baugrundstücken sind je 200 qm Grundstücksfläche mindestens ein Baum sowie 5 Sträucher gemäß Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

4.5 Herstellung des Straßenkörpers

Über die getroffene Festsetzung soll zur Herstellung des Straßenkörpers in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Baugrundstücken die Herstellung von notwendig werdenden unterirdischen Stützbauwerken entlang der Grundstücksgrenze ermöglicht werden.

5. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

5.1 Dachform, Dachneigung, Eindeckung, Aufbauten und Einschnitte

Zugunsten eines homogenen Ortsbildes werden als allgemein zulässige Dachform Satteldächer mit einer Dachneigung von 35°-45° festgesetzt. Ausnahmsweise zulässig sind versetzte Pultdächer bei denen der Firstversprung als Versatz zwischen den beiden Dachflächen allerdings auf maximal 1,00 m begrenzt wird. Die Dachneigung wird ebenfalls auf 35°- 45° begrenzt.

Um ein gleichbleibendes Bild der Dachlandschaft zu unterstützen, werden bei der Dachdeckung die ortsüblichen rotbraunen und roten Farbtöne zugelassen. Um darüber hinaus Wahlmöglichkeiten zu eröffnen, werden zudem dunkle Grautöne und Anthrazit zugelassen. Bedingt durch die zu erwartende Lichteinstrahlung und -reflexion werden - um nachbarliche Beeinträchtigungen auszuschließen - hochglänzende, stark lichtreflektierende Ziegel, Dachsteine sowie Dacheindeckungen aus Metall ausgeschlossen. Damit auf Dachflächen neben Solar-

/Photovoltaikanlagen weitere Möglichkeiten, zur Gewinnung der solaren Strahlungsenergie genutzt werden können, sind neben den Ziegel- bzw. Betondachsteine auch Solarziegel zulässig. Durch die vollflächige Nutzung von Solardachziegeln wird, im Gegensatz zur Nutzung von Solar-/Photovoltaikanlagen, das Ziel von einer gleichbleibenden Dachlandschaft unterstützt.

Garagendächer und Überdachungen von Carports sind aus stadtgestalterischen Gründen, aus Gründen des Arten- und Naturschutzes sowie zugunsten eines reduzierten Regenwasserabflusses als begrünte Flachdächer auszuführen. Um jedoch auch die Nutzung von Flachdächern für Photovoltaik oder Solarthermie zu ermöglichen, kann der Anteil der extensiven Begrünung auf bis zu 50 % reduziert werden. Somit werden beiden Belangen Rechnung getragen.

Um die Homogenität der Dachlandschaft zu unterstützen, werden zudem nur Dachaufbauten und diese nur als Schleppgauben und Gauben mit Flachdach zugelassen. Die Integration in das Hauptdach wird durch genaue Maßangaben gesichert. Dacheinschnitte werden ausgeschlossen.

5.2 Anbauten und Zwerchgiebel

Ausnahmsweise sind eingeschossige Anbauten und Zwerchgiebel zulässig. Allerdings werden, um die Homogenität des Daches und der Fassade zu unterstützen, nur Zwerchgiebel mit abgeschlepptem oder flachem Dach zugelassen. Des Weiteren wird die Integration in das Hauptdach und die Fassade durch genaue Vorgaben hinsichtlich Höhe und läng sowie Abstand zu den Giebelkanten und zum First gesichert.

5.3 Kniestock, Giebelbreite, Fassadengestaltung

Um eine schlüssige Fassadengestaltung zu erreichen und zu große geschlossene Fassadenflächen ohne Fenster insbesondere im Traufbereich zu vermeiden, wird der Kniestock gemäß dem angegebenen Maß begrenzt. Gleichzeitig wird die Giebelbreite begrenzt, um die Errichtung harmonischer, in sich gut gegliederter Baukörper sicherzustellen.

5.4 Gestaltung von technischen Bauteilen, die der Versorgung dienen

Wenn technische Bauteile von Nebenanlagen die der Versorgung dienen, im Vorgartenbereich errichtet werden und dabei hochbaulich in Erscheinung treten, sind diese einzuhausen. Die Einhausung verfolgt dabei das Ziel, dass das homogene Straßenbild nicht negativ beeinflusst. Zusätzlich hat eine Einhausung den Effekt, dass störende Schallimmissionen reduziert werden.

5.5 Einfriedigungen und Stützmauern (§§ 74 (1) Nr. 3 i.V.m 74 (3) Nr.1 BauGB)

Um eine starke Durchgrünung des Plangebietes zu erzielen sind natürliche Einfriedigungen in Form von Hecken und Sträuchern vorgesehen. Ausnahmsweise sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen auch gemischte Einfriedigungen (aus lebenden und toten Elementen), die einen zusammenhängenden Sichtschutz bilden, zulässig. Dabei dürfen die jeweiligen Segmente folgende Maße nicht überschreiten: Segmente mit toten Einfriedigungen haben die Maße von 1,50 m x 1,80 m (L x H) einzuhalten. Lebende Einfriedigungssegmente dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten und müssen mindestens eine Länge von 1,50 m haben.

Um die Nutzung von Zäunen oder Sichtschutzelemente zur Stromgewinnung durch Nutzung der solaren Strahlungsenergie zu ermöglichen, sind Solarzellen als Material zulässig.

Um eine Durchlässigkeit für Kleintieren zu schaffen, müssen Einfriedigungen einen wie Zäune und Sichtschutzwänden einen Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedigung und Erdreich) von mind. 15 cm haben.

Zum Abfangen von Geländeunterschieden sind ausnahmsweise auch Mauern bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m und Stützmauern zulässig. Aufgrund von topografischen Gegebenheiten kann als Ausnahme zugelassen werden, dass Stützmauern an Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Flächen bis zu 2,00 m hoch sind. Ist eine Stützmauer höher als 1,00 m, ist ein Rücksprung von mindestens 0,50 m zur nächsten Erhöhung bzw. Stützmauer erforderlich. Der Rücksprung zwischen der 1. und 2. Stützmauer muss mit Rankgewächsen und/ oder Kletterpflanzen begrünt werden.

5.6 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Ausführung der Oberflächen und Begrünung der unbebauten Flächen dient hauptsächlich der Minimierung der Eingriffswirkung, zur Unterstützung der Versickerung, Speicherung und Verdunstung von anfallendem Regenwasser sowie der Förderung der Artenvielfalt von Insekten und der Verminderung des Aufheizens von Oberflächen.

5.7 Private Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Um den öffentlichen Straßenraum von ruhendem Verkehr zu entlasten, wird die Stellplatzverpflichtung für private Stellplätze auf den Grundstücken gemäß §§ 74 (2) Nr. 2 LBO i.V.m. 37 (1) LBO erhöht. Bei der Errichtung von Wohngebäuden sind pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen, wobei sich rechnerisch ergebende Kommawerte aufzurunden sind.

6. Pflanzliste

Die Pflanzliste des Landratsamt Heilbronn, in der Aktuellen Fassung, ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Um von der Pflanzliste abweichende Pflanz für die Einfriedigung oder das Flächenhafte Pflanzgebot nutzen zu können, ist dies abzustimmen. Hierfür wird im Rahmen einer Gartenberatung, die von der Stadt Angeboten wird, die Möglichkeit gegeben.

7. Hinweise/Nachrichtliche Übernahmen

Die in den Bebauungsplan aufgenommenen Hinweise zum Außenanlagenplan, Archäologischem Denkmalschutz/Bodenfunde, Wasserschutzgebiete, Starkregen, Schutz des Grundwassers, Regelung zum Schutz des Bodens, Regelung zum Schutz des Bodens, Vogelschutzglas, Landwirtschaft und Immissionsschutz dienen vorwiegend der Information und sind bei der Bauausführung entsprechend zu beachten.

8. Bodenordnung

Zur Umsetzung der Planungen sind Maßnahmen der Bodenordnung notwendig.

9. Flächenbilanz

Größe des Plangebietes:	ca. 17.428 m ²
Grünflächen:	ca. 2.178 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen:	ca. 2.752 m ²
Flächen zur Ver- und Entsorgung/ Grünfläche	ca. 1.685 m ²
Bauflächen:	ca.10.813 m ²