

STADT LEIMEN

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „NÖRDLICH DER HELTEN- STRASSE“

BEGRÜNDUNG

MAI 2025

Inhalt

1. Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes.....	3
2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung.....	4
3. Verfahren	4
4. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
4.1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	5
4.2. Flächennutzungsplan.....	5
5. Schutzgebiete und fachrechtliche Abstandsvorgaben.....	6
5.1. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete.....	6
5.2. Wasserrechtliche Schutzgebiete.....	7
6. Bisheriges Baurecht	8
7. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation.....	8
7.1. Vorhandene und umgebende Nutzung	8
7.2. Vorhandene Erschließung	9
7.3. Vorhandene technische Infrastruktur.....	10
7.4. Entwässerung.....	10
7.5. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	10
7.6. Bodenschutz	11
8. Planung.....	11
8.1. Planungsrechtliche Festsetzungen	12
8.1.1 Art der baulichen Nutzung.....	12
8.1.2 Maß der baulichen Nutzung	12
8.1.3 Bauweise	14
8.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen	14
8.1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	15
8.2. Örtliche Bauvorschriften	15
8.2.1 Dachform und Dachneigung	16
8.2.2 Festsetzungen zur Gestaltung der Einfriedungen	16
8.2.3 Zahl notwendiger Stellplätze.....	16
8.3. Grünordnung.....	16
8.3.1 Flächenbilanz.....	16
8.3.2 Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft	17
8.4. Verkehrserschließung.....	18
8.5. Ver- und Entsorgung.....	18
9. Bodenordnung	18

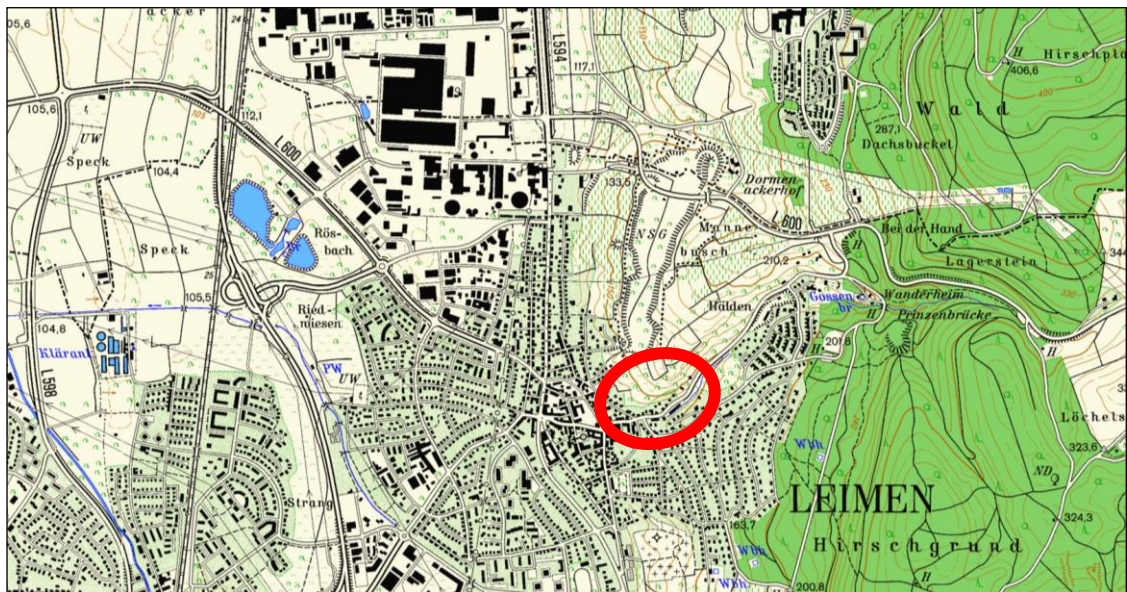
1. Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im östlichen Teil der Stadt Leimen, nördlich der Heltenstraße und umfasst eine Fläche von ca. 1,08 ha.

Das Planungsgebiet wird begrenzt:

- im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 659, 660, 661, 663, 664/1, 672 und 286, durch die geradlinige Verlängerung der nördlichen Grenze des Flurstücks 4306/1 Richtung Osten über das Flurstück 4306 sowie durch eine Linie von der nordöstlichen Ecke des Flurstücks 4303 entlang der Grenze des Landschaftsschutzgebiets auf die westliche Grenze des Flurstücks 4298/1 sowie – im Bereich des Flurstücks 4298/1 - durch eine Linie in einem Abstand von 45 m zum nördlichen Rand des Flurstücks der Heltenstraße,
- im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 4297,
- im Süden: durch die nördliche Grenze der Heltenstraße (Flurstück 299),
- im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 676/1 und 283.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 4298/1, 4299 und 4306 teilweise sowie die Flurstücke 4303, 4304, 4305, 4305/1, 4306/1, 4306/2, 4307, 4309, 4310, 287, 288, 293, 293/1, 296, 297, 298/1 und 298/2 in Gänze.



Lage des Planungsgebietes

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung sowie die einbezogenen Flurstücke ergeben sich abschließend aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB.

2. **Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung**

Am nordöstlichen Ortsrand von Leimen besteht nördlich der Heltenstraße eine Wohnbebauung, die im westlichen Bereich Teil der Altortsbebauung ist und ansonsten überwiegend in den 1960er bis 1970er Jahren entstanden ist. In jüngerer Zeit wurde die bestehende Bebauung durch einzelne mehrgeschossige Gebäude ergänzt, die sich in ihrer Kubatur in die vorhandene Bebauung südlich der Heltenstraße einfügen, sich aber im Übrigen vom angrenzenden Bestand nördlich der Heltenstraße erheblich abheben.

Planungsrechtlich befindet sich die Bebauung nördlich der Heltenstraße im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB bzw. wurde bereits 1981 durch eine Abrundungssatzung in den unbeplanten Innenbereich aufgenommen.

Die Stadt Leimen hält es angesichts der bereits eingetretenen Veränderungen im Beurteilungsmaßstab des Einfügens nach § 34 BauGB für geboten, die weitere städtebauliche Entwicklung der Fläche planungsrechtlich durch die Aufstellung eines Bebauungsplans zu steuern, um möglichen städtebaulichen Fehlentwicklungen vorzubeugen.

3. **Verfahren**

Beim Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich bislang um einen unbeplanten Innenbereich. Da durch die Aufstellung des Bebauungsplans der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert werden soll, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Die Voraussetzungen des § 13 BauGB sind erfüllt, da

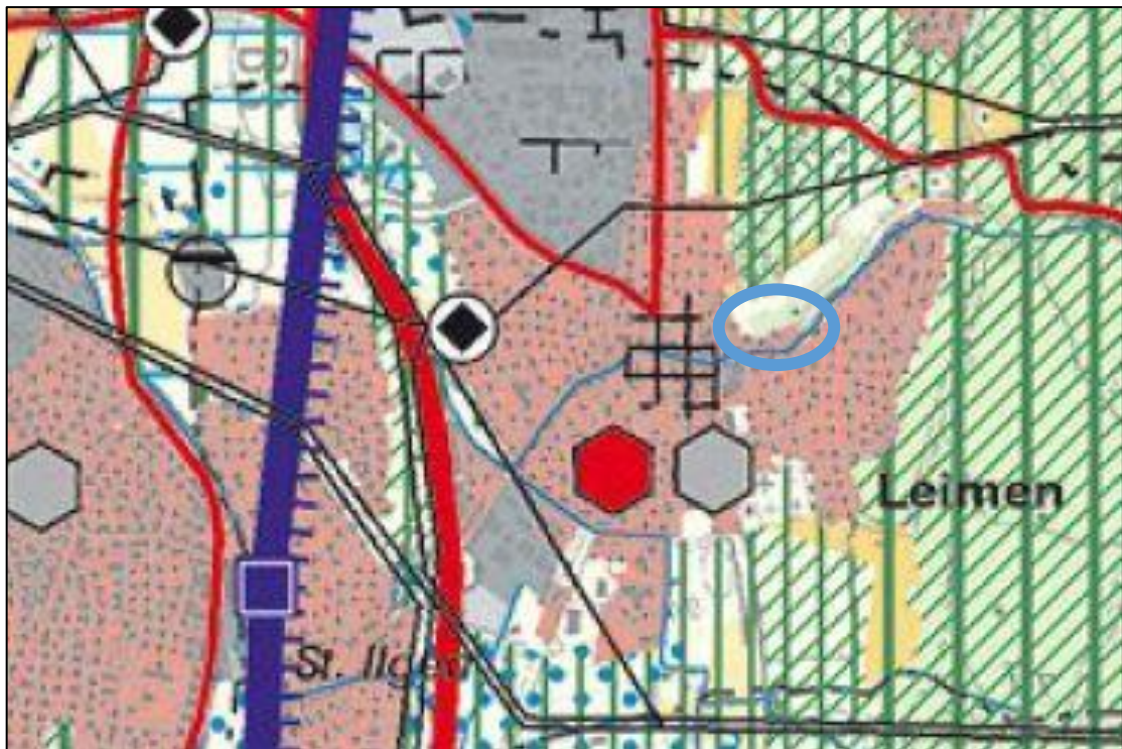
- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) 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 Bestimmungen des § 13 BauGB kann von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Um mögliche Konflikte möglichst frühzeitig im Verfahren bearbeiten zu können, wird eine frühzeitige Beteiligung trotzdem durchgeführt. Auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und auf die Erstellung eines Umweltberichts wird verzichtet. Ungeachtet dessen sind die maßgebenden Umweltbelange erfasst und in die Abwägung eingestellt.

4. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

4.1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

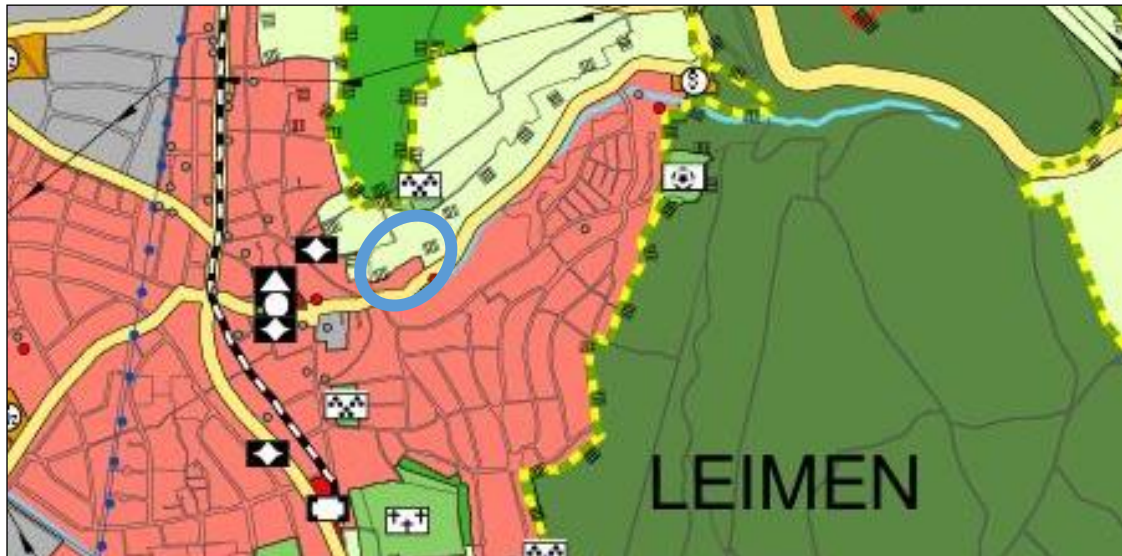
Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar in der Fassung der 1. Teilfortschreibung ist das Plangebiet überwiegend als Siedlungsfläche Wohnen im Bestand dargestellt. Der östliche Teil des Vorhabengebietes ist nachrichtlich als sonstige Fläche dargestellt. Insofern stehen die Ziele der Regionalplanung der Aufstellung des Bebauungsplans nicht entgegen.



Ausschnitt aus dem einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2014

4.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim sieht das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche vor. Der östliche Teil des Plangebietes ist jedoch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2020

Da die betroffene Fläche aufgrund ihrer Lage innerhalb des Siedlungskörpers und der angrenzenden Bebauung jedoch dem planungsrechtlichen Innenbereich zugeordnet werden kann, kann der Bebauungsplan dennoch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

5. Schutzgebiete und fachrechtliche Abstandsvorgaben

5.1. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Im Einwirkungsbereich des Plangebiets befinden sich zwei naturschutzrechtliche Schutzgebiete:

Naturpark Neckar-Odenwald

Das Plangebiet liegt, wie große Teile der östlichen Siedlungslage der Stadt Leimen, im Naturpark Neckar-Odenwald. Der Naturpark Neckartal-Odenwald umfasst die waldreiche Mittelgebirgslandschaft des Odenwaldes mit den angrenzenden Randlandschaften Bergstraße im Westen, Bauland im Osten, Kraichgau im Süden und dem tief eingeschnittenen Neckartal.

Aus der Lage im Naturpark Neckar-Odenwald ergeben sich keine Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen baulichen Entwicklung des Gebiets.

Landschaftsschutzgebiet Bergstraße-Süd

Im Norden des Geltungsbereichs grenzt das Planungsgebiet zum Teil unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet Bergstraße-Süd an. Gemäß § 3 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Bergstraße-Süd besteht der wesentliche Schutzzweck darin,

„...die historisch gewachsene Kulturlandschaft sowie die rekultivierte und renaturierte Steinabbau- und Bergbaufolgelandschaft mit wertvollen Sekundärländerräumen an der landschaftlich prägnanten Schnittstelle der Naturräume

Hardtebenen, Bergstraße, Sandstein-Odenwald und Kraichgau...zu erhalten und zu fördern.“

Als charakteristische und wesentliche Merkmale in Natur- und Landschaft werden in § 3 die ebene Niederungslandschaft der Hardtrandebene am Fuß der Bergstraße, die herausgehobene Gebirgslandschaft der Bergstraße, die Mittelgebirgslandschaft des Sandstein-Odenwaldes sowie die weitläufige Landschaft des Kraichgaus genannt.

Gemäß § 4 der oben genannten Verordnung sind alle Handlungen verboten, die dem Schutzzweck zuwiderlaufen oder den Charakter des Gebietes verändern. Auch die Veränderung der in § 3 genannten, geschützten Flächennutzung ist also verboten.

Das Errichten baulicher Anlagen bzw. das Anlegen von Straßen, Wegen oder Plätzen unterliegen einem Erlaubnisvorbehalt und Bedürfen der Erlaubnis der unteren Naturschutzbehörde.



Abgrenzung des Landschaftsschutzgebiets und des Bebauungsplan-Geltungsbereichs. Auszug aus dem Geodatenviewer Baden-Württemberg (lubw-bw)

5.2. Wasserrechtliche Schutzgebiete

Wasserrechtliche Schutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt. Auch Überschwemmungs- oder Hochwasserrisikogebiete sind innerhalb des Vorhabengebietes nicht vorhanden.

6. Bisheriges Baurecht

Das Plangebiet liegt planungsrechtlich außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes, ist jedoch Teil der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Somit befindet sich die Bebauung nördlich der Heltenstraße im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

Demnach ist dort 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. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Ebenso darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

7. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

7.1. Vorhandene und umgebende Nutzung

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Teil der Stadt Leimen und nördlich der Heltenstraße. Die Flächen werden – soweit sie bebaut sind - ausschließlich durch Wohngebäude genutzt. Gleiches gilt auch für die südlich der Heltenstraße angrenzende Bebauung.

Die Entstehungszeit der Wohnbebauung differiert jedoch erheblich. Ein Teil der Bebauung im Westen gehört noch zur Altortsbebauung von Leimen und dürfte in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts errichtet worden sein. Dazwischen finden sich Gebäude aus den 1960er und 1970er Jahren wie auch erst jüngst fertiggestellte Neubauten.

Prägend ist eine maximal zweigeschossige und überwiegend kleinteilige Bebauung, wobei die Zweigeschossigkeit zum Teil nur talseitig wirksam ist. Hangseitig wirkt die überwiegende Zahl der Gebäude nur eingeschossig.

Davon abweichend ist in jüngerer Zeit mit den Anwesen Heltenstraße 49 – 51 eine mehrgeschossige Bebauung mit einer gegenüber den umgebenden Gebäuden wesentlich größeren Kubatur entstanden. Talseitig sind hier fünf Geschosse wahrnehmbar. Auf der Hangseite zeigen sich demgegenüber nur zwei Geschosse (davon ein zurückgesetztes Staffelgeschoss). Dem Einfügegebot wurde durch die südlich der Heltenstraße bestehenden Mehrfamilienhausbebauung Heltenstraße 20 Rechnung getragen.



Altortsbebauung im westlichen Teil des Planungsgebiets



Mehrfamilienhausbebauung im östlichen Teil des Plangebiets

Im Norden und Osten hingegen grenzt das Plangebiet an die freie Landschaft an.

7.2. Vorhandene Erschließung

Die Erschließung der Baugrundstücke im Plangebiet erfolgt durch die südlich verlaufende Heltenstraße. Die Heltenstraße stellt die Verbindung vom Stadtkern zur Landesstraße L 600 Richtung Lingental, Gaiberg und Gauangelloch her.

Durch die Nordumgehung Leimen hat sich die Verkehrsfunktion der Heltenstraße jedoch maßgebend reduziert.

Die Straße weist einen für die angrenzende Bebauung ausreichenden Ausbauzustand auf.

7.3. Vorhandene technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist durch die bestehende Leitungsinfrastruktur in der südlich angrenzenden Heltenstraße erschlossen. Grundlegende Ausbauerfordernisse sind nicht erkennbar.

7.4. Entwässerung

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden – soweit sie bebaut sind – über die bestehende Ortskanalisation entwässert.

7.5. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Die Fläche des Plangebiets liegt nördlich der Heltenstraße. Südlich und östlich grenzen Wohngebäude an das Gebiet. Westlich und nördlich befinden sich Grünflächen. Dabei ist das gesamte Plangebiet durch eine vorhandene Bestandsbebauung durch Ein- und Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise geprägt. Diese stehen jedoch eher im südlichen Teil des Vorhabengebietes an der Heltenstraße. Im nördlichen Teil befinden sich die privaten Gärten und Grünflächen, die anschließend in das angrenzende Landschaftsschutzgebiet übergehen.

Aufgrund der Struktur des Plangebiets mit einer alten Bestandsbebauung und einer großen, zusammenhängenden Freifläche im Norden des Plangebiets konnte das Vorkommen geschützter Arten, insbesondere von heimischen Vogelarten, Eidechsen sowie von geschützten Fledermausarten, nicht ausgeschlossen werden. Daher wurde zur Planung ein artenschutzrechtliches Gutachten („Artenschutzrechtliche Potentialanalyse und Empfehlungen zur Eingriffsregelung zum Bebauungsplan „Nördlich der Heltenstraße“ in Leimen“, Planungs- und Sachverständigenbüro Plessing, 25.11.2024) eingeholt.

Diese artenschutzrechtliche Potentialanalyse kam zu folgenden Ergebnissen:

- Innerhalb des Untersuchungsgebiets ist ein Vorkommen streng geschützten Käfern möglich. Spezielle artenschutzrechtliche Erfassungen sind erforderlich.
- Das Vorkommen von streng geschützten Eidechsen ist aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen anzunehmen. Spezielle artenschutzrechtliche Erfassungen sind erforderlich.
- Aufgrund der Habitatstrukturen sind spezielle artenschutzrechtliche Erfassungen zur Ermittlung der Anzahl der Brutreviere von Vögeln erforderlich.
- Fledermäuse besiedeln wahrscheinlich Einzelübertragungsquartiere in Spalten und Nischen am Gebäude oder an Bäumen. Spezielle artenschutzrechtliche Erfassungen sind erforderlich.
- Das Vorkommen von planungsrelevanten Arten mit besonderer Verantwortung aus dem „111-Arten-Katalog“ der LUBW ist anzunehmen. Weitere

artenschutzrechtliche Untersuchungen sind erforderlich.

- Das Vorkommen von streng geschützten Schmetterlingen und Heuschreckenarten sowie Amphibien ist unwahrscheinlich. Weitere Erfassungen sind nicht erforderlich.

Durch den Bebauungsplan werden gegenüber dem bisherigen Planungsrecht keine weitergehenden Baurechte eingeräumt. Zielsetzung des Bebauungsplans ist vielmehr eine Vermeidung potenzieller städtebaulicher Fehlentwicklungen. Der Bebauungsplan ist somit nicht auf einen unmittelbaren Vollzug ausgelegt. Zugleich sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen auch ohne gesonderte Regelungen in einem Bebauungsplan geltendes Recht und daher zwingend zu beachten. Vor diesem Hintergrund wird es als gerechtfertigt erachtet, dass die Abarbeitung einer möglichen artenschutzrechtlichen Thematik somit im Einzelgenehmigungsverfahren erfolgen soll. Dem Bebauungsplan wird jedoch ein Hinweis auf die artenschutzrechtlichen Belange beigefügt. Insbesondere wird zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände empfohlen,

- bei allen Bauvorhaben, Sanierungen, Ausbauten von Dachräumen und Abrissarbeiten vorab die Betroffenheit des Artenschutzes durch eine fachlich qualifizierte Person zu prüfen,
- Arbeiten zur Baufeldräumung und zum Abbruch von Gebäuden nur zwischen dem 01.10. und 28./29.02. zu beginnen,
- zur Minderung der Auswirkungen auf Insekten für die Außenbeleuchtung ausschließlich gekapselte, nach unten gerichtete Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zu verwenden,

bei Einfriedungen zwischen Zaununterkante und Boden zur Sicherung der Durchlässigkeit für wild lebende Tiere einen Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Auf Mauersockel ist – außer bei Trockenmauern – zu verzichten

7.6. Bodenschutz

(wird nach Durchführung des Beteiligungsverfahrens auf Grundlage der Stellungnahme des Wasserrechtsamts Rhein-Neckar-Kreis ergänzt)

8. Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient hauptsächlich der planungsrechtlichen Absicherung der Bestandsbauten sowie der planungsrechtlichen Steuerung der städtebaulichen Entwicklung in Hinblick auf die Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen. Gegenüber der heutigen Bebauungssituation soll keine grundlegende Ausdehnung der Bebauungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Es soll keine substanzielle Ausweitung der Bebauung, insbesondere nicht in nördlicher Richtung erfolgen. Dessen ungeachtet soll ein Ersatz der bestehenden älteren Bebauung durch zeitgemäße Neubauten, die sich in die Struktur der Umgebungsbebauung einfügen, weiterhin möglich bleiben.

8.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1.1 Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von der städtebaulichen Eigenart der Fläche sowie entsprechend der konkreten Nutzung und den städtebaulichen Zielsetzungen zu den zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden gegenüber dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen ausgeschlossen. Tankstellen sind aufgrund ihres besonderen Störpotenzials für die vorhandene Wohnnutzung unzulässig. Gartenbaubetriebe sind aufgrund ihres erheblichen, mit dem bestehenden Wohngebiet nicht zu vereinbarenden Platzbedarfs unzulässig. Anlagen für Verwaltungen, sonstige Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke werden ausgeschlossen, da diese nicht mit der städtebaulichen Zielsetzung einer Sicherung einer vorrangigen Wohnnutzung vereinbar wären.

Die gemäß § 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen durch Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sind im Plangebiet ausnahmsweise zulässig, da diese Nutzungen je nach konkreter Größe und Ausgestaltung durchaus eine sinnvoll Ergänzung einer Wohnbebauung darstellen können.

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird die Grundflächenzahl (GRZ) so festgesetzt, dass über den heutigen Bestand hinaus keine wesentliche zusätzliche Bebauung ermöglicht wird. Da jedoch die Grundstücksgrößen und -zuschnitte sehr unterschiedlich sind, wird eine differenzierte Festsetzung erforderlich.

Für die dem Altortsbereich zuzurechnende Bebauung Heltenstraße 29 – 35 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 zugelassen. Diese Grundflächenzahl entspricht dem Orientierungswert für die Obergrenzen für das Maß gemäß § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete. Die festgesetzte GRZ wird durch die Bestandsbebauung zum Teil bereits ausgeschöpft, zum Teil allerdings auch deutlich unterschritten, wobei sich die Unterschreitung insbesondere aus der Tiefe der Grundstücke ergibt. In Verbindung mit der überbaubaren Grundstücksfläche ist jedoch auch bei einer GRZ von 0,4 ausreichend sichergestellt, dass keine überdimensionierten Baukörper entstehen. Im Einzelfall ist dabei akzeptiert, dass die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche eine Vollausschöpfung der Grundflächenzahl nicht erlaubt.

Für das bebaute Anwesen Heltenstraße 27 zeigt sich eine Grundflächenzahl von 0,4 als zu gering. Hier wird daher entsprechend der Eigenart der Altortsbebauung unter Berücksichtigung der Grundstücksverhältnisse eine Grundflächenzahl von 0,6 und damit eine Überschreitung der Orientierungswerte der Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO zugelassen. Diese Überschreitung ist jedoch zur planungsrechtlichen Absicherung des Bestandes erforderlich und zugleich städtebaulich angesichts der

vorgenommenen Festsetzung einer privaten Grünfläche im nördlichen Anschluss städtebaulich vertretbar.

Die Einzelhausbebauungen Heltenstraße 31/1, 39, 39/1, 41, 43 und 53 sowie die Doppelhausbebauung Heltenstraße 45-47 beanspruchen jeweils ca. 0,1 bis 0,3 der zugehörigen Baugrundstücksfläche. Für die Bereiche mit kleineren Grundstücken sowie die bestehende Doppelhausbebauung wird daher eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Für die bestehenden Einzelhäuser auf den großen Grundstücken im mittleren und östlichen Teilbereich genügt jedoch eine Grundflächenzahl von 0,25, um sowohl den Bestand abzusichern und zugleich ein angemessenes Entwicklungspotenzial offen zu halten.

Die Neubebauung Heltenstraße 49 – 51 nimmt im Bestand unter Berücksichtigung des vorspringenden Garagengeschosses und der Terrassen knapp 40 % der Grundstücksfläche ein. Daher wird auch hier eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Überschreitung der Grundflächenzahl für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die festgesetzte GRZ darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO regelmäßig durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden. Diese Regelung wird klarstellend in den Bebauungsplan übernommen. Sie gilt auch für das Anwesen Heltenstraße 27, so dass dort die in § 19 BauNVO regelmäßig vorgesehene Kappungsgrenze bei 0,8 der Grundstücksfläche nicht zur Anwendung kommt. Dort ist somit – analog zum Bestand – eine Gesamtversiegelung auf bis zu 0,9 der Baugrundstücksfläche zulässig.

Zusätzlich darf darüber hinaus die GRZ gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise durch Balkone und Terrassen im Rahmen der maximal zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden. Diese Überschreitungsmöglichkeit der GRZ gilt auch für überdachte Terrassen, jedoch nur, wenn diese ohne Seitenwände ausgeführt sind. Die Regelung wird als sachgerecht erachtet, da Terrassen deutlich weniger städtebaulich wirksam werden wie Gebäude.

Zahl der Vollgeschosse

Im Kontext der Umgebungsbebauung zeigen sich zwei Vollgeschosse als ortsüblich und maßstabsprägend. Daher werden im Regelfall nur II Vollgeschosse zugelassen. Die Bebauung Heltenstraße 49 – 51 sowie die südlich der Heltenstraße gelegenen Bebauung mit den Hausnummern 20, 20a und 20b übersteigen dieses Maß zum Teil deutlich. Diese Bebauung soll jedoch nicht Maßstab für die künftige bauliche Entwicklung sein, zumal diese Bebauung spürbar als Fremdkörper im Bebauungskontext wirkt. Da jedoch der zulässigerweise errichtete Bestand zu akzeptieren ist und eine Einschränkung in bereits erteilte Baurechte vermieden werden soll, werden für die Gebäude Heltenstraße 49 – 51 III Vollgeschosse zugelassen. Klarstellend wird zudem ergänzt, dass Garagengeschosse nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen sind.

Höhe baulicher Anlagen

Angesichts der bewegten Geländetopographie wird auf die Festsetzung von Höhen baulicher Anlagen verzichtet. Die Höhe baulicher Anlagen regelt sich demnach nur aus der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse.

8.1.3 Bauweise

Ausgehend vom Bestand wird im Plangebiet zum weit überwiegenden Teil eine Bauweise entsprechend der offenen Bauweise festgesetzt, um den Bestand planungsrechtlich abzusichern.

Im Bereich der aufgelockerten Baustrukturen ab dem Anwesen Heltenstraße 39 Richtung Osten wird die offene Bauweise jedoch ergänzt um die Vorgabe, dass bei der Neuerrichtung von Gebäuden mit mehr als zwei Geschossen jedes weitere Geschoss von der straßenseitigen Fassade zur Heltenstraße des darunter liegenden Geschosses um mindestens 2,00 m zurückzusetzen ist. Dies gilt analog auch bei der nachträglichen Änderung eines Gebäudes durch Aufstockung. Damit sollen einerseits überhohe Fassadenausbildungen zur Heltenstraße vermieden und andererseits die Geländestrukturen mit den gegebenen Hangneigungen aufgegriffen werden.

Weiterhin wird die maximal zulässige Gebäudetiefe, gemessen als horizontaler Abstand zwischen der straßenseitigen Fassade zur Heltenstraße und der rückwärtigen Fassade, pro Geschoss auf 17 Meter begrenzt. Damit sollen großvolumige Baukörper ausgeschlossen werden. Terrassiert angeordnete Baukörper sind jedoch weiterhin möglich.

Im Bereich der bestehenden Anwesen Heltenstraße 27 bis 35 zeigt sich die bestehende Bauweise mit einseitigem und beidseitigem Grenzanbau komplex. In Verbindung mit den winklig ausgebildeten Grundstücken wird keine sinnvolle Grundlage für die Festsetzung einer Bauweise gesehen. Daher wird dort auf eine diesbezügliche Festsetzung verzichtet. Somit sind dort grundsätzlich alle denkbaren Formen der Bauweise, insbesondere mit und ohne Einhaltung seitlicher Grenzabstände, zulässig. In Verbindung mit der Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche und der festgesetzten Grundflächenzahl wird jedoch kein städtebauliches Risiko in Hinblick auf mögliche Fehlentwicklungen gesehen.

Als Haustypen werden – abgeleitet vom Bestand – überwiegend nur Einzelhäuser zugelassen. Lediglich für die Anwesen Heltenstraße 45 und 47 wird ergänzend eine Doppelhausbebauung zugelassen, um den gegebenen Bestand zu sichern. Eine Bebauung mit Hausgruppen wird als gebietsuntypisch erachtet und daher nicht zugelassen.

8.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im westlichen Teilabschnitt auf der Südseite eng an der bestehenden Straßenkante orientiert, um die

ortsübliche Bebauungsform aufzunehmen. Ab dem Gebäude Heltenstraße 39 Richtung Osten wird jedoch – auch unter Berücksichtigung der Topographie – ein Mindestabstand von 6 m zur Straßenkante vorgegeben. Im Straßenzug soll damit ein erkennbarer Wechsel zwischen der dichteren Ortskernbebauung und der lockereren Ortsrandbebauung spürbar werden.

Richtung Norden orientiert sich der Verlauf der Baugrenzen an der bestehenden bzw. an der nach § 34 BauGB maßgebenden Bebauungsgrenze, erlaubt jedoch in der Regel geringfügige Anpassungen im Zuge möglicher Neubebauungen. Eine substantielle Ausweitung der Bebauung Richtung Norden wird jedoch nicht zugelassen.

Um eine flexiblere Ausgestaltung der Gebäude mit Bauteilen, die die Kubatur eines Gebäudes nur bedingt prägen, zu ermöglichen, wird eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1,5 m durch untergeordnete Bauteile (z.B. Terrassen, Rampen, Balkone, Lichtschächte, Eingangstrepfen, Vordächer, Kellerabgänge und Treppenhäuser usw.) zugelassen, wenn diese Bauteile im Einzelnen nicht mehr als 1/3 der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.

8.1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Zum Schutz der rückwärtigen Gartenflächen sind Garagen und Stellplätze sowie nach LBO verfahrenspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze zulässig. Die Flächen für Garagen und Stellplätze werden dabei so abgegrenzt, dass der in der Katastergrundlage dargestellte Bestand an Garagen planungsrechtlich gesichert wird. Da sich ein Teil der vorhandenen Garagen aufgrund der Hanglage zumindest teilweise unterhalb der Erdoberfläche des angrenzenden Geländes befindet und damit planungsrechtlich möglicherweise als Tiefgarage zu bewerten ist, werden neben Garagen und Stellplätzen auch ausdrücklich Tiefgaragen in den beschriebenen Flächen mit zugelassen.

Weiterhin werden Stellplätze in den Flächen zwischen der Heltenstraße und der straßenseitigen Baugrenze zugelassen. Garagen und überdachte Stellplätze sind dort jedoch nur ausnahmsweise und nur dann zulässig, wenn die Zufahrt nicht unmittelbar von der Heltenstraße aus erfolgt. Damit sollen Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Heltenstraße vermieden und ein sicheres Öffnen und Schließen der Garagentore ohne Nutzung öffentlicher Verkehrsflächen sichergestellt werden.

Für nach Landesbauordnung verfahrensfreie Nebenanlagen wird aufgrund ihrer geringen Bedeutung für die städtebauliche Struktur kein städtebaulicher Regelungsbedarf gesehen. Insbesondere Einfriedungen, Wege und kleinere Gartenhütten sind damit im Bereich der gesamten Baugrundstücksflächen zulässig.

8.2. Örtliche Bauvorschriften

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung soll auf bauordnungsrechtliche Festsetzungen - insbesondere auf Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen - soweit möglich verzichtet werden. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

sollen lediglich zur Dachgestaltung, zu Einfriedungen und zur Zahl der notwendigen Stellplätze getroffen werden, um sicher zu stellen, dass sich das Plangebiet gestalterisch in die umgebende Bebauung einfügt.

8.2.1 Dachform und Dachneigung

Die örtlichen Bauvorschriften zur Begrenzung und Gestaltung von Dacheinschnitten, Dachterrassen und Dachaufbauten soll ein zu starkes Zergliedern und Überprägen der Dachflächen durch Dachaufbauten und -einschnitte vermeiden.

8.2.2 Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Höhe von Einfriedungen

In Abwägung der öffentlichen Anforderungen an die Gestaltung des Straßenraums und der privaten Schutzinteressen wird geregelt, dass straßenseitige bauliche Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,80 m über der Oberkante der außerhalb der einzufriedenden Fläche anschließenden Straßenfläche gestattet sind.

Mülltonnenstandplätze sind zur Vermeidung optischer Beeinträchtigungen im Gebäude unterzubringen oder durch Einfassungen bzw. Einhausungen der allgemeinen Einsehbarkeit zu entziehen.

8.2.3 Zahl notwendiger Stellplätze

Durch die Regelung zur Zahl der notwendigen Stellplätze wird eine abschließende Regelung geschaffen, die die Schaffung einer ausreichenden Zahl von Stellplätzen auf den privaten Baugrundstücken sicherstellen soll. Da das Plangebiet bereits zum Teil bebaut ist, wird diese Festsetzung auf nach Rechtskraft des Bebauungsplans neu geschaffene Wohnungen beschränkt. Inhaltlich orientiert sich dabei die Vorgabe von mindestens 1,5 Stellplätzen je Wohnung an den Vorgaben, die in den Stellplatzsätzen der Stadt Leimen für den Innenstadtbereich getroffen wurden.

8.3. Grünordnung

Gemäß § 1a Baugesetzbuch ist 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 der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

8.3.1 Flächenbilanz

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits weitgehend bebaute Fläche innerhalb der Ortslage von Leimen.

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 10.760 m² auf und zeigt sich aktuell als heterogen mit Wohngebäuden bebaute Fläche mit großen rückwärtig im Hangbereich gelegenen Freiflächen.

Der Flächenbedarf der Planung lässt sich wie folgt bilanzieren:

Nutzung	Bestand	Planung	Differenz
<i>Versiegelte/versiegelbare Flächen</i>			
Gebäude	2.120 m ²		
Sonstige versiegelte Flächen	1.910 m ²		
Zulässige Versiegelung mit GRZ 0,25 + Überschreitung bis 0,375 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO		1.190 m ²	
Zulässige Versiegelung mit GRZ 0,3 + Überschreitung bis 0,45 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO		1.210 m ²	
Zulässige Versiegelung mit GRZ 0,4 + Überschreitung bis 0,6 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO		2.590 m ²	
Zulässige Versiegelung mit GRZ 0,6 + Überschreitung bis 0,9 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO		140 m ²	
Summe versiegelte Fläche	4.030 m²	5.130 m²	+ 1.100 m²
<i>Unversiegelte Flächen</i>			
Nicht versiegelte Flächen	6.730 m ²		
Private Grünfläche		440 m ²	
Private Gartenfläche bei GRZ 0,25 + Überschreitung bis 0,375 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO		1.980 m ²	
Private Gartenfläche bei GRZ 0,3 + Überschreitung bis 0,45 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO		1.480 m ²	
Private Gartenfläche bei GRZ 0,4 + Überschreitung bis 0,6 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO		1.720 m ²	
Private Gartenfläche bei GRZ 0,6 + Überschreitung bis 0,9 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO		10 m ²	
Summe unversiegelte Flächen	6.730 m²	5.630 m²	- 1.100 m²
Gesamtsumme	10.760 m²	10.760 m²	

8.3.2 Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft

Wie aus der Flächenbilanz zu entnehmen, ist bei Umsetzung der Planung eine zusätzliche Versiegelung in der Größenordnung von bis zu 1.100 m² zu erwarten. Diese Flächen gehen damit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, als Kaltluftentstehungsflächen, für die Grundwasserneubildung sowie als Flächen mit natürlichen Bodenfunktionen dauerhaft verloren.

Die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ergeben sich jedoch nicht unmittelbar in Folge der Aufstellung des Bebauungsplans. Vielmehr wären die Eingriffe auch ohne die Aufstellung des Bebauungsplans im Rahmen von Bauvorschriften, die auf Grundlage von § 34 BauGB zu genehmigen gewesen wären, zulässig gewesen. Insofern können die Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft hingenommen werden. Ein Ausgleich wird nicht erforderlich.

8.4. Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist bereits durch die Heltenstraße erschlossen. Ausbauerfordernisse an der Straße ergeben sich in Folge der Planung nicht.

Die Sicherung der Erschließung der rückwärtig gelegenen Baugrundstücke obliegt den Grundstückseigentümern selbst. Es wird keine städtebauliche Anforderlichkeit dafür gesehen, im Bebauungsplan diesbezüglich Regelungen zu treffen.

8.5. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist durch die bestehende Leitungsinfrastruktur in der Heltenstraße erschlossen. Ausbauerfordernisse an der übergeordneten Infrastruktur entstehen dabei nicht.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird in den bestehenden Kanal in der genannten Straße eingeleitet. Da keine substanzielle Ausweitung der Bauungsmöglichkeiten erfolgen soll, ist anzunehmen, dass das bestehende Kanalnetz das anfallende Schmutzwasser auch für den Fall einzelner Neubauten aufnehmen kann.

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das anfallende Niederschlagswasser vorrangig ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Auch wenn die bereits bestehenden Gebäude und versiegelten Flächen in Bezug auf die Ableitung des Niederschlagswassers in den Kanal noch Bestandsschutz genießen, ist dieser Grundsatz bei Neubauten oder dem Ersatz von Gebäuden und Nebenanlagen zu beachten, so dass das Kanalnetz bei zukünftigen Bautätigkeiten im Plangebiet nicht durch zusätzliches Niederschlagswasser belastet wird.

9. Bodenordnung

Die Bauflächen innerhalb des Plangebietes befinden sich in privatem Eigentum. Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich.