

Gemeinde Wilhelmsfeld



Begründung

**zum Bebauungsplan sowie
zu den Örtlichen Bauvorschriften „Wilhelmsfeld I“**

Aufgestellt : Sinsheim, 20.04.2022/21.07.2022/03.03.2023/29.11.2023 – GI/Ru

STERNEMANN
UND GLUP 

FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER

ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

I. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wilhelmsfeld I“ liegt im Nord-Westen der Gemeinde, in unmittelbarer Nähe der Gemarkungen der Nachbargemeinden Schriesheim und Schönau.

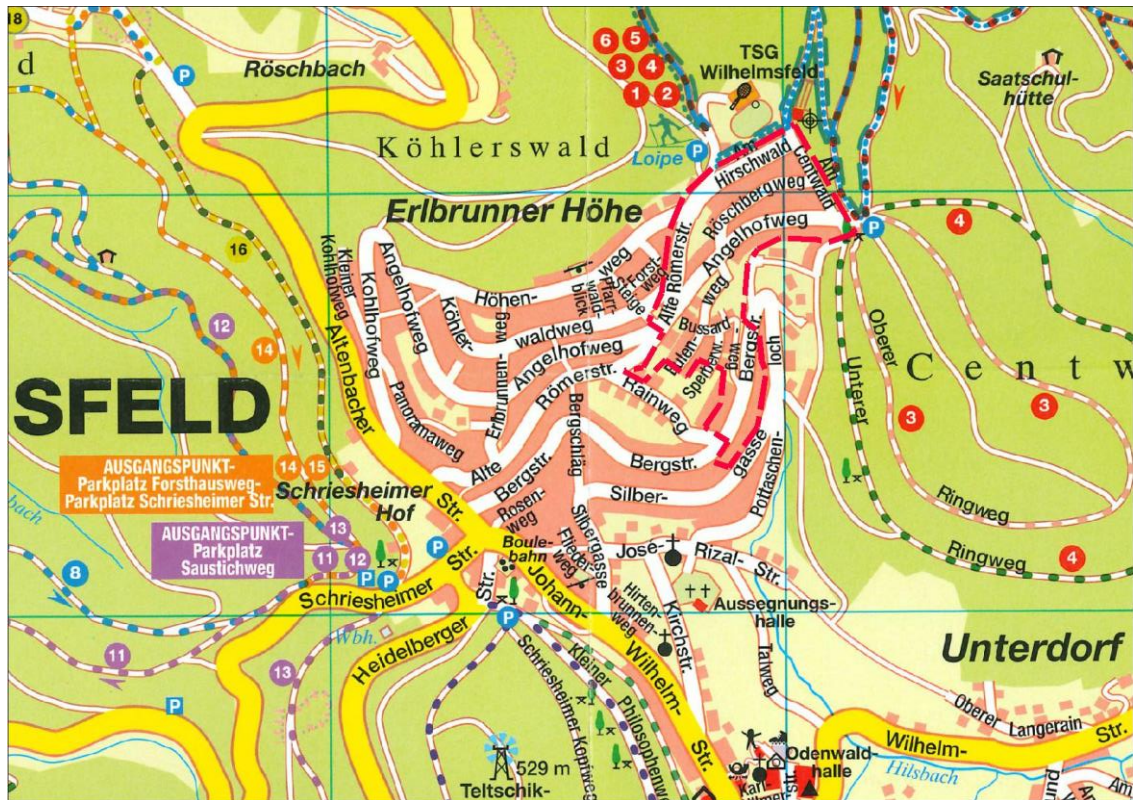


Abbildung aus dem Ortsplan der Gemeinde Wilhelmsfeld mit Darstellung des Geltungsbereiches

II. Rechtliche Grundlagen

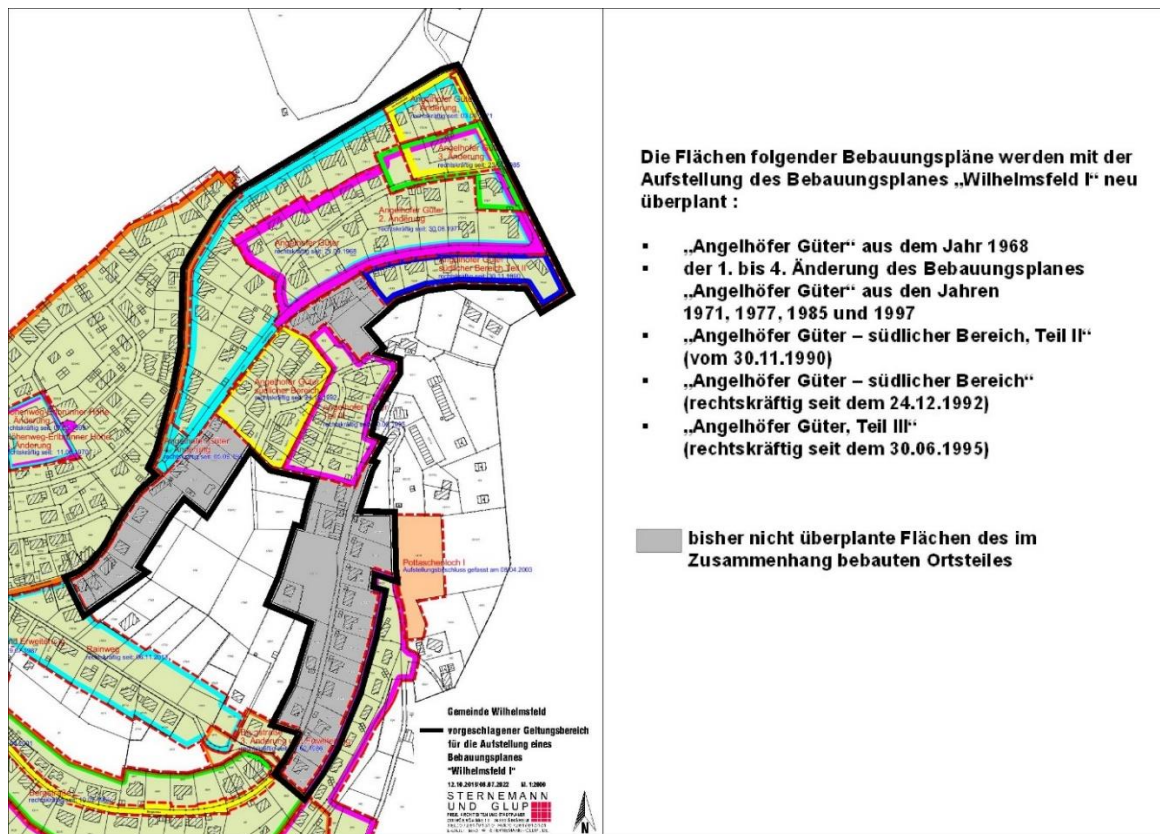
Der durch den Gemeinderat beschlossene Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Gesamtfläche von ca. 10,7 ha auf.

Es handelt sich um bebaute Flächen, für die derzeit bereits folgende rechtskräftige Bebauungspläne vorliegen :

- „Angelhofer Güter“ aus dem Jahr 1968
- der 1. bis 4. Änderung des Bebauungsplanes „Angelhofer Güter“ aus den Jahren 1971, 1977, 1985 und 1997
- „Angelhofer Güter – südlicher Bereich, Teil II“ (vom 30.11.1990)
- „Angelhofer Güter – südlicher Bereich“ (rechtskräftig seit dem 24.12.1992)
- „Angelhofer Güter, Teil III“ (rechtskräftig seit dem 30.06.1995)

Darüber hinaus wurden bisher nicht überplante Bereiche entlang der „Alte Römerstraße“ sowie der „Bergstraße“ in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Die nachfolgende Karte verdeutlicht diesen Sachverhalt :



Der Bebauungsplan „Wilhelmsfeld I“ stellt eine Neuaufstellung der planungsrechtlichen Festsetzungen für die oben genannten derzeit rechtskräftigen Planwerke dar. Mit der eingetretenen Rechtskraft des Bebauungsplanes „Wilhelmsfeld I“ werden, nach Durchführung des Verfahrens, die rechtskräftigen Festsetzungen der genannten Planwerke außer Kraft gesetzt.

Neu formuliert werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes im zeichnerischen sowie schriftlichen Teil. Darüber hinaus erlässt die Gemeinde Wilhelmsfeld auf der Grundlage der Landesbauordnung eine Satzung über Örtliche Bauvorschriften.

Die Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wilhelmsfeld I“ und den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1902).

Zusammen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erlässt die Gemeinde Wilhelmsfeld eine Satzung über Örtliche Bauvorschriften. Rechtsgrundlage hierfür ist die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170).

Die überplanten Flächen sind weitestgehend bebaut und stellen einen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Teil der Gemeinde Wilhelmsfeld dar. Mit diesem Hintergrund und aufgrund des Umstandes, dass die zulässige Grundfläche im Plangebiet einen Wert von 70.000 m² nicht überschreitet, erfolgt die Änderung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 13 a BauGB im „beschleunigten Verfahren“.

Ergänzend ist darauf zu verweisen, dass durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

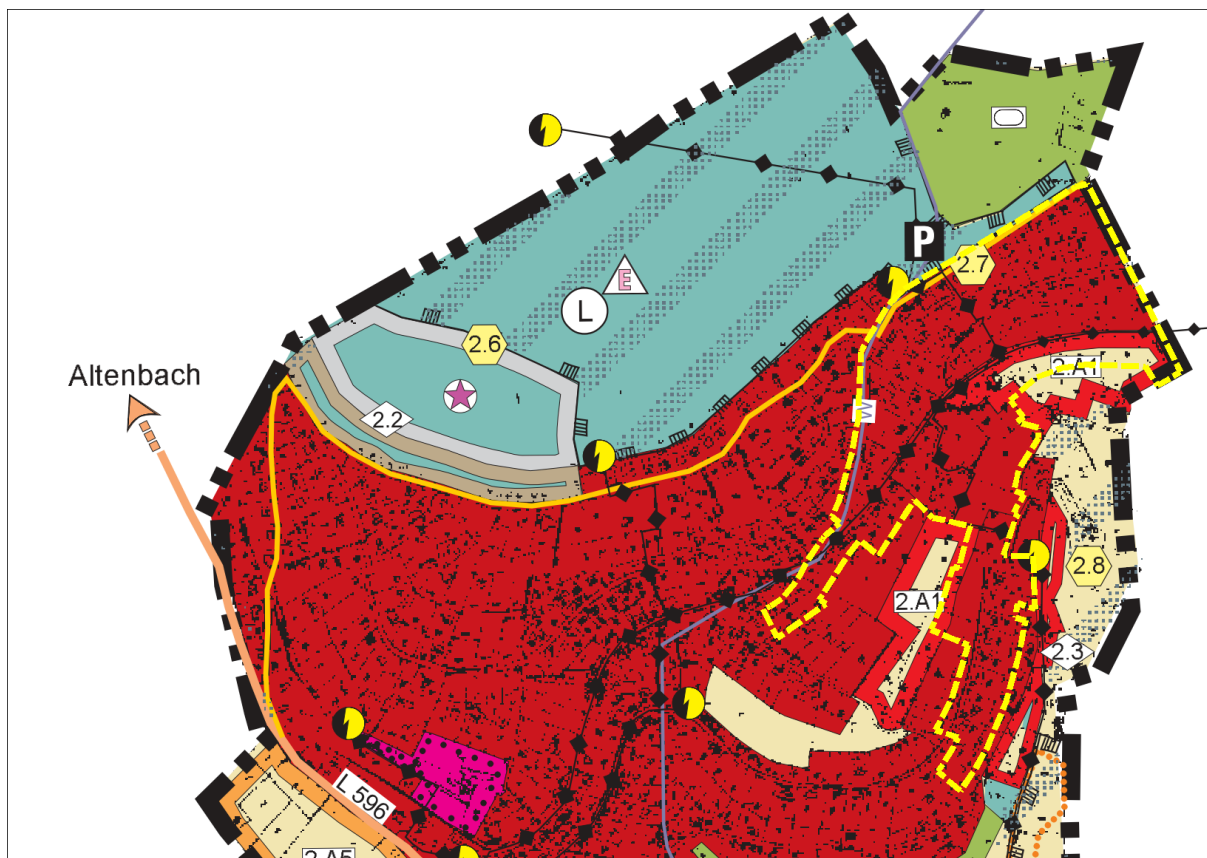
Darüber hinaus gibt es keine Anhaltspunkte, nach denen Erhaltungsziele und Schutzzwecke von „NATURA 2000“-Gebieten gestört werden oder dass Pflichten missachtet werden, die sich aus den Vorgaben des § 50 BImSchG ergeben.

III. Übergeordnete Planungen

Die geplante Fläche ist in der Raumnutzungskarte des „**Regionalplan der Metropol Region Rhein-Neckar**“ als bestehender Siedlungsbereich dargestellt. Die vorgenommene Abgrenzung des Plangebietes und die nach einer Durchführung des Änderungsverfahrens weiterhin gültige Ausweisung als „Wohnbaufläche“ stehen somit nicht im Widerspruch zu regionalplanerischen Vorgaben.

Die Flächen des neu aufgestellten Bebauungsplanes „Wilhelmsfeld I“ sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Schönau als „bestehende Wohnbaufläche“ dargestellt.

Aufgrund des Umstandes, dass die Neuaufstellung des Bebauungsplanes die vorhandenen Bauflächen weiterhin als „Wohngebiet“ vorsieht, kann die Feststellung getroffen werden, dass der Bebauungsplan nach wie vor gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ anzusehen ist.



**Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan
des Gemeindeverwaltungsverbandes Schönau
mit Darstellung des abgegrenzten Geltungsbereiches**

IV. Ziel und Zweck der Neuaufstellung des Bebauungsplanes

Ziel und Zweck der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Wilhelmsfeld I“ ist es, die einzelnen rechtskräftigen Festsetzungen der zum Zeitpunkt der Planaufstellung rechtskräftigen Bebauungspläne an aktuelle Entwicklungen und geltende gesetzliche Vorgaben anzupassen.

Die Festsetzungen sollen darüber hinaus themenbezogen für alle Grundstücke im neu gebildeten Geltungsbereich durch gleichlautende Formulierungen vereinheitlicht werden. Dieses war bisher aufgrund der sehr unterschiedlichen Zeitepochen der einzelnen Planwerke nicht gegeben und betrifft unter anderem die Festsetzung über die zulässige Art der baulichen Nutzung, Vorgaben über die Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und überdachten PKW-Stellplätzen, die Beschränkung der Anzahl zulässiger Wohneinheiten sowie, in den Örtlichen Bauvorschriften, eine Vereinheitlichung zulässiger Dachformen, Dachneigungen und Dachaufbauten.

Darüber hinaus wird für das gesamte Plangebiet eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung erlassen.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes sollen die Festsetzungen an die Anforderungen der heutigen Zeit angepasst werden. Diese liegen im Zeitalter der Digitalisierung auch in der Sinnhaftigkeit eines wohnungsnahen Arbeitens und der damit verbundenen Zielsetzung, den Individualverkehr, dort wo es praktikabel ist, zu reduzieren.

V. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes durchgeführte Änderungen

1. Art der baulichen Nutzung

Die mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes aufzuhebenden Planwerke weisen für alle Bauflächen ein „Reines Wohngebiet“ gemäß § 3 BauNVO aus. In dem damit derzeit anzuwendenden Katalog zulässiger Nutzungen sind, unabhängig der jeweils zur Anwendung kommenden Baunutzungsverordnung, Gewerbebetriebe ebenfalls nicht genannt. Damit ist nach dem bisherigen Recht eine gewerbliche Tätigkeit jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Diese bestehende Einschränkung wird in Zeiten sich wandelnder Betriebsstrukturen, insbesondere im Dienstleistungsgewerbe, seitens der Gemeinde Wilhelmsfeld als nicht mehr zeitgemäß angesehen.

Mit diesem Hintergrund werden im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes die Bauflächen in ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO umgewandelt. Damit erhöht sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes tagsüber und im Nachtzeitraum der gemäß der TA-Lärm um 5 dB(A). Andererseits wird die geänderte Festsetzung der stetig steigenden Zahl kleinerer Dienstleistungsbetriebe in Wohnquartieren, und damit einer Zusammenlegung der Arbeitsfelder mit dem Wohnen, gerecht.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes sind in den Quartieren des Plangebietes, neben dem Wohnen, zukünftig auch **die der Versorgung des Gebietes dienenden** Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen. Demgegenüber dürfen Gaststätten mit einer örtlichen oder sogar überregionalen Bedeutung im Geltungsbereich des neu aufgestellten Bebauungsplanes „Wilhelmsfeld I“ weiterhin nicht betrieben werden.

Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Hierzu zählen, jeweils nach einer Einzelfallbetrachtung, die sogenannten „stille Gewerbebetriebe“, wie beispielsweise Büros, Friseursalons, Arztpraxen und ähnliches, bei denen davon ausgegangen werden kann, dass sich ihr Betrieb nicht störend auf die Umgebung auswirken wird.

Hinsichtlich des Störungsgrades werden im „Allgemeines Wohngebiet“ strenge Anforderungen an die Kleinbetriebe gestellt. Neben den Betriebsgeräuschen spielt bei der Beurteilung des Störungsgrades auch die zu erwartende Anzahl an- und abfahrender Kraftfahrzeuge eine nicht zu vernachlässigende Rolle.

Die Umwandlung von bisher rechtskräftig ausgewiesener „Reine Wohngebiete“ in „Allgemeine Wohngebiete“ ist das Ergebnis eines intensiven Abwägungsvorganges. Ziel der Planung ist es, im Plangebiet zukünftig ein weitestgehend störungsfreies, wohnungsnahes Arbeiten zu ermöglichen und damit auch den Individualverkehr, dort wo es praktikabel ist, zu reduzieren. Dabei war es bei der Formulierung der zukünftig zulässigen Art der baulichen Nutzung ein wesentliches Anliegen des Gemeinderates, die Wohnqualität für die Bewohner des Plangebietes in der Gesamtbetrachtung nicht zu schmälern.

Die Eröffnung weiterer, nicht störender Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht der zwischenzeitlich gelebten Realität in Wohngebieten und auch den heutigen generationsübergreifenden Bedürfnissen der Bevölkerung.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das in den rechtskräftigen Bebauungsplänen festgesetzte Maß der zulässigen Nutzung wurde definiert durch die Anzahl maximal zulässiger Vollgeschosse, die Grund- und Geschossflächenzahlen sowie teilweise durch die Angabe zulässiger Sockel- und Gebäudehöhen bzw. Traufhöhen. Zur Vermeidung sich widersprechender Festsetzungen, wird bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes die bisherige „Gebäudehöhe“ als „nicht zu überschreitende Firsthöhe“ (zulässig sind ausschließlich geneigte, symmetrische Sattel- und Walmdächer bzw. Pultdächer) bezeichnet. Das darüberhinausgehende maximale Höhenmaß für technische Anlagen beträgt 1,00 m.

Die Festsetzungen hinsichtlich der Anzahl zulässiger Vollgeschosse sowie die Angaben nicht zu überschreitender Gebäudekubaturen werden hinsichtlich ihrer Grundaussage in das neue Planwerk übernommen. Damit soll gewährleistet werden, dass die auf der Grundlage rechtskräftiger Bebauungspläne entstandene Siedlungsstruktur durch Um- bzw. auch Neubauten keine spürbaren Veränderungen erfahren wird.

Bei der Festsetzung einer zulässigen zweigeschossigen Bauweise wird die Formulierung aufgegeben, dass das zweite Vollgeschoss sich im Untergeschoss befinden muss und hier sichtbar in Erscheinung treten darf. Dieser Sachverhalt ergibt sich aus der Hanglage der Grundstücke und die in die Neuaufstellung übernommene Beschränkung der zulässigen Gebäude- und Kniestockhöhen.

Letztere darf eine Höhe von 0,50 m nach wie vor nicht überschreiten. Die Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhen wird hinsichtlich der Definition der rechtskräftigen Bebauungspläne (gemessen von der bestehenden Geländeoberfläche im Mittel der geplanten baulichen Anlage) beibehalten. Damit ist nach wie vor gewährleistet, dass die talseits entstehenden Höhen einer Bebauung sich nach wie vor in das Landschafts- und Siedlungsbild einfügen.

Nicht mehr Bestandteil der Festsetzungen ist eine Festsetzung maximal zulässiger Sockelhöhen. Diese können im Plangebiet zukünftig frei gewählt werden.

Bei der Neuformulierung der Schriftlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften war es der Gemeinde Wilhelmsfeld ein Anliegen, die gewünschte bzw. geforderte Bestückung von Dachflächen mit Elementen zur Erzeugung von elektrischem Strom nicht unangemessen einzuschränken. Mit diesem Hintergrund wird eine Textpassage in die Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen, nach der die formulierten zulässigen Firsthöhen der Gebäude durch technische Anlagen um bis zu 1,00 m überschritten werden dürfen.

Gegenüber den Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne werden die maximal zulässigen Gebäude- und Traufhöhen geringfügig angehoben. Diese neu formulierten Maße berücksichtigen heutzutage die zur Anwendung kommenden höheren Dämmstärken im Dachbereich.

Die in den bestehenden Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächenzahlen variieren zwischen Werten zwischen 0,2, 0,25 und 0,3 bis hin zu Grundflächenzahlen von 0,4. Letztere wurden in den Bebauungsplänen für die in den 90-er Jahren erschlossenen Teilbereichen, welche auch kleinere Grundstücke auswiesen, festgesetzt.

Die bisher gültigen Grundflächenzahlen bleiben von der Neuaufstellung des Bebauungsplanes weitestgehend unberührt. Sie werden lediglich für einzelne Bereiche im Sinne einer besseren baulichen Nutzung großer Grundstücke behutsam angehoben (beispielsweise von einem Wert von 0,2 auf nunmehr 0,3).

Mit dieser Vorgehensweise ist gewährleistet, dass die hier vorhandene Siedlungsstruktur sich aufgrund des neu aufgestellten Bebauungsplanes nicht wesentlich verändern wird. Andererseits werden neue Möglichkeiten Gebäudeerweiterungen aufgezeigt.

Im Geltungsbereich des neu aufgestellten Bebauungsplanes findet zukünftig die Baunutzungsverordnung in der zum Zeitpunkt der Planaufstellung aktuellen Fassung Anwendung. Seit dem Jahr 1990 sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen, einschließlich ihrer Zufahrten, Nebenanlagen und auch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen.

In diesem Zusammenhang wird unter der Ziffer 2.1. der Schriftlichen Festsetzungen die Vorgabe formuliert, dass bei der Errichtung von Garagen und überdachten PKW-Stellplätzen mit einer begrünter Dachfläche und einer Substratstärke von mindestens 30 cm die Grundfläche, abweichend der Vorgabe der Baunutzungsverordnung (+ 50 %), um bis zu 65 % überschritten werden darf. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die als Grünfläche ausgebildeten Dächer geringe oder keine spürbaren Auswirkungen auf die Schutzgüter „Wasser“, „Klima“, aber auch „Vegetation und Artenreichtum“ haben werden.

Gegenüber den gültigen Fassungen der im Plangebiet bisher rechtskräftigen Bebauungspläne wurden die Grundflächenzahlen in Anlehnung an die aktuell gültige Fassung der Baunutzungsverordnung angepasst. Ab der Fassung aus dem Jahr 1990 gilt nunmehr die Vorgabe, dass, falls im Bebauungsplan nicht anderes angegeben, die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude **in allen Vollgeschossen** zu ermitteln ist. Mit dem Hintergrund, dass bei der Anwendung des Bebauungsplanes „Wilhelmsfeld I“ zukünftig die aktuelle Baunutzungsverordnung zu berücksichtigen ist, werden die Geschossflächenzahlen, unter Beachtung dieser Vorgabe, angehoben.

3. Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen

Die in den rechtskräftigen Bebauungsplänen ausgewiesenen überbaubaren Flächen werden, unter Beibehaltung der damaligen Planungsabsicht, wieder in den zeichnerischen Teil der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Wilhelmsfeld I“ übernommen.

Sie sollen keine grundsätzliche Änderung erfahren. Lediglich für die Grundstücke mit sehr eng gezogenen Begrenzungen, ohne ein Erweiterungspotential für den baulichen Bestand, wird eine behutsame Erweiterung der überbaubaren Flächen vorgenommen. Dieses erfolgt unter Berücksichtigung einer Gleichbehandlung aller im Plangebiet gelegenen Grundstücke. Zur Verdeutlichung werden die vorgenommenen Ergänzungen für das Verfahren im zeichnerischen Teil des Bebauungsplan-Entwurfes farbig gekennzeichnet (die weiterhin bestehenden Baugrenzen erhalten eine schwarz-weiß-Darstellung).

4. Flächen zur Errichtung von Garagen und überdachten PKW-Stellplätzen

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wilhelmsfeld I“ neu überplanten Flächen rechtskräftiger Bebauungspläne weisen hinsichtlich der Zulässigkeit von Garagen sehr unterschiedliche Vorgaben auf. In den meisten Planwerken wird festgesetzt, dass diese auf den überbaubaren und hierfür gesondert ausgewiesenen Flächen errichtet werden dürfen. Einzelne Bebauungspläne deuten darüber hinaus die Zulässigkeit auf den Flächen des Bauwuchs bzw. auf den Vorgartenflächen an.

Es ist die Planungsabsicht der Gemeinde Wilhelmsfeld, die Zulässigkeit von Standorten für Garagen und überdachter PKW-Stellplätze zukünftig „freier“ zu formulieren, ohne dass hierdurch die bisher geltenden Grundsätze gänzlich aufgegeben werden. Diese lagen in der Zielsetzung, die rückwärtigen Grundstücks- und Gartenflächen von derlei Gebäuden freizuhalten.

Mit diesem Hintergrund wird in dem neu aufgestellten Bebauungsplan die Vorgabe formuliert, dass Garagen und überdachte PKW-Stellplätze zukünftig auf den überbaubaren Flächen, im Bauwuch sowie im gesamten Vorgartenbereich frei gewählt werden können.

Zur Verdeutlichung der Definition wurde eine „Anlage 1“ Bestandteil der Schriftlichen Festsetzungen, auf der die als solche anzusehenden Flächen dargestellt sind.

5. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zum Zeitpunkt der Aufstellung der meisten im Geltungsbereich derzeit noch rechtskräftigen Bebauungspläne bestand in dem eher ländlich geprägten Wilhelmsfeld kein Bedarf an der Errichtung von Mehrfamilien-Wohnhäusern. So wurde lediglich in den 70-er Jahren für einzelne Quartiere eine Wohneinheiten-Beschränkung in die Bebauungspläne aufgenommen. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wilhelmsfeld I“ entstandenen Siedlungsstrukturen bestätigen die nicht vorhandene Nachfrage, da sich im Geltungsbereich des Planwerkes lediglich 1- bis 2-Familien-Wohnhäuser befinden.

Mit dem dargestellten Hintergrund wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wilhelmsfeld I“ eine Festsetzung aufgenommen, nach der die Anzahl zulässiger Wohneinheiten in Einzelhäusern auf „3 Stück“, in Doppelhäusern und Hausgruppen-Einheiten auf maximal „2 Stück“ begrenzt wird. Diese Festsetzung wird einerseits begründet mit der bestehenden Siedlungsstruktur im Plangebiet, andererseits mit den vorhandenen, sehr schmalen Straßenquerschnitten, welche nicht in der Lage sein werden, ein wesentlich höheres, über den Bestand hinausgehendes Verkehrsaufkommen aufzunehmen.

VI. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Das Erscheinungsbild des Siedlungsbereiches mit einer bewegten Topografie wird aufgrund seiner Fernwirkung stark geprägt sein von der Höhe und der Ausgestaltung der hierdurch talseits entstehenden Wandscheiben, aber auch von der Wahl der Dachform und deren Ausgestaltung.

Mit diesem Hintergrund werden die bisher für den Geltungsbereich geltenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen auf die neu zu erstellende Satzung übertragen und behutsam fortgeschrieben. Die oben getroffene Aussage gilt sowohl für die Definition der zukünftig zulässigen Dachformen, die Dachneigung, die Dachfarbe sowie für die Ausgestaltung der Dachflächen durch Dachaufbauten.

Zulässig sollen zukünftig nach wie vor ausschließlich Sattel-, Walm- und Pultdächer sein.

Ergänzend wird die Forderung erhoben, dass für ein gewählten Sattel- und Walmdach jeweils eine gleiche Dachneigung zu wählen ist, so dass dieses dann ein symmetrisches Erscheinungsbild aufweist.

Des Weiteren werden ergänzende und gegenüber der Ursprungs-Fassung erweiterte Vorgaben hinsichtlich der Zulässigkeit von Pultdächern in die Satzung über Örtliche Bauvorschriften aufgenommen. Einseitig geneigte Pultdächer müssen, zur Vermeidung zu hoch in Erscheinung tretender Wandscheiben, eine flache Dachneigung aufweisen. Die Richtung der gewählten Neigung muss hierbei parallel der Neigung des natürlichen Geländes verlaufen.

Hinsichtlich der zu wählenden Dachneigungen sind im Geltungsbereich der neu formulierten Örtlichen Bauvorschriften derzeit folgende Vorgaben rechtswirksam :

- zulässige Dachneigungen : 25°, 20° bis 30°, 22° bis 30°, 35° bis 40°
bzw. es wurde keine verbindliche Festsetzung formuliert, da sich die Dachneigung aus der Höhenfestsetzung des Planwerkes ergibt

Es ist ein Bestreben der Gemeinde Wilhelmsfeld, für den auch im Hinblick auf vorhandene Dachneigungen weitestgehend homogenen Siedlungsbereich, zukünftig eine einheitliche Vorgabe in den Örtlichen Bauvorschriften zu formulieren. Gewählt wurde mit diesem Hintergrund eine Spanne zulässiger Dachneigungen zwischen 10° und 35°. Flachere Dachneigungen werden zugelassen, wenn diese eine extensive Dachbegrünung erhalten.

Die auf einer gemeinsamen Grenze errichteten Doppelhaus-Hälften sollen nach den Vorstellungen der Gemeinde Wilhelmsfeld jeweils eine gleiche Dachform und Dachneigung aufweisen. Mit diesem Hintergrund wird die Festsetzung formuliert, dass Doppelhaus-Hälften ein 25° geneigtes symmetrisches Dach aufweisen müssen.

Abweichungen hiervon sind möglich, wenn diese dem Spektrum zulässiger Dachformen und Dachneigungen entsprechen, die Eigentümer beider Doppelhaus-Hälften sich hierauf verständigen und diese Einigung durch einen Eintrag in das Grundbuch bestätigen.

Abweichend von der Festsetzung zulässiger Dachneigungen, können im Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplanes „Angelhofer Güter“, Teil III, auch steilere Dächer beidseits des „Sperberweg“ errichtet werden. Hier befinden sich überwiegend Doppelhaus- bzw. Hausgruppen-Einheiten mit einer laut der bisherigen Rechtslage zulässigen Dachneigung zwischen 35° und 40°. Hier sollten in Einzelfall erforderliche Befreiungen ausgesprochen werden.

Im Geltungsbereich der neu aufzustellenden Örtlichen Bauvorschriften waren bisher Dachneigungen mit den Farben Rot-Braun, Schiefergrau und Anthrazit möglich. Diese Vorgaben sollen im Plangebiet weiterhin Bestand haben und werden ergänzt um die Zulässigkeit begrünter Dachflächen.

Auf Teilflächen der neu erstellten Satzung sind bisher keine Dachaufbauten und Dacheinschnitte zulässig. Für andere Bereiche bestehen diesbezüglich einschränkende Vorgaben. Aus dieser rechtlichen Bestandssituation heraus wird eine neu formulierte Festsetzung über die Zulässigkeit von Dachaufbauten und Dacheinschnitten Bestandteil der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wilhelmsfeld I“.

Gemäß der Formulierung darf zukünftig die Hälfte jeder Dachseite, unter Beschränkung der Breite einer Einzelgaube auf 4,00 m, mit Dachaufbauten bestückt werden. Es ist das Ziel dieser Festsetzung, aufgrund der bestehenden Fernwirkung, keine Dächer zuzulassen, deren Dachform aufgrund des Umfangs und der Größe von Dachgauben nicht mehr als solche deutlich ablesbar ist.

Die Festsetzung der Ziffer 1.1.4 der Örtlichen Bauvorschriften verdeutlicht im letzten Absatz, dass Photovoltaik-Module und Solar-Kollektoren auf Dachflächen hinsichtlich ihres Umfangs zukünftig im Geltungsbereich der Satzung uneingeschränkt zulässig sind. Sie werden lediglich bei einer Aufständigung auf flach geneigten (begrünten) Dachflächen hinsichtlich ihrer zulässigen Höhe beschränkt.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Die in den geltenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bisher formulierten Vorgaben hinsichtlich der Zulässigkeit von Einfriedungen werden durch die Neuaufrstellung der Örtlichen Bauvorschriften gelockert. Hinsichtlich ihrer Höhe soll zukünftig das Nachbarrecht für Baden-Württemberg gelten.

Lediglich entlang der öffentlichen Verkehrsflächen wird, zur Vermeidung gestalterischer Beeinträchtigungen, die Einfriedungshöhe auf 1,00 m begrenzt. „Lebende“ Hecken und Sträucher aus heimischen Pflanzen dürfen hier eine Höhe von bis zu 1,80 m aufweisen.

Es ist das Ziel der Gemeinde Wilhelmsfeld, dass zukünftig weiterhin nicht blickdichte Einfriedungen das Straßenbild prägen. Dieses sind handelsübliche Maschendrahtzäune, Stabmattenzäune oder Einfriedungen aus Stahlprofilen bzw. Holz, welche durch entsprechende Abstände keinen wandähnlichen Eindruck vermitteln.

Mit diesem Hintergrund werden auch in Stabmattenzäune eingeflochtene Sichtschutzstreifen als „unzulässig“ erklärt. Punktuell können in Terrassenbereichen, insbesondere bei einer Doppelhaus-Bebauung, hievon abweichende Sichtschutz-Elemente zugelassen werden.

3. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Die vorhandene ausgewiesene öffentliche Verkehrsfläche im Plangebiet und fehlende öffentliche Parkplätze machen es zwingend erforderlich, dass der Parkierungsbedarf eines jeden Haushaltes auf der eigenen Baufläche abgedeckt und private Parkplätze in der erforderlichen Anzahl errichtet werden.

Mit diesem Hintergrund wird für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes, gegenüber den Vorgaben der Landesbauordnung für Baden-Württemberg, eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für „dringend erforderlich“ angesehen.

Somit formuliert die Gemeinde Wilhelmsfeld in den neu aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften die verbindliche Vorgabe, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wilhelmsfeld I“ je Wohnung mit einer Größe von mehr als 60 m² „2 PKW-Stellplätze“ auf der eigenen Baufläche nachzuweisen und zu errichten sind.

Diese Vorgabe geht konform mit dem im ländlichen Bereich des Rhein-Neckar-Kreises bestehenden Bedarf an PKW-Stellplätzen.

Es ist mit dieser Vorgabe die Zielvorgabe verbunden, das ansonsten im öffentlichen Raum weiter ansteigende Gefahren- und Behinderungspotential zu reduzieren. Die Durchfahrt für Fahrzeuge des Rettungswesens, aber auch aller sonstigen Ver- und Entsorgungsfahrzeuge, ist jederzeit zu gewährleisten.

Durch eine Vermeidung unsachgemäß abgestellter Fahrzeuge kann das Gefahrenpotential auf den sehr schmalen öffentlichen Straßen, und hier insbesondere für die Kinder, deutlich minimiert werden.

VII. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Nach einer überschlägigen Prüfung gemäß § 13 a Abs. 1 Ziffer 2 BauGB ist die Gemeinde Wilhelmsfeld, unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 des Baugesetzbuches genannten Kriterien, zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan „Wilhelmsfeld I“ keine erheblichen Umweltauswirkungen zur Folge haben wird.

Dieses lässt sich darlegen aufgrund des Umstandes, dass der wesentliche Schwerpunkt der Planänderung in der Umwidmung eines bisher rechtskräftig ausgewiesenen „Reines Wohngebiet“ in ein „Allgemeines Wohngebiet“ liegt.

Weitere behutsam vorgenommene Planänderungen haben keinerlei Auswirkungen auf die einzelnen zu betrachtenden Schutzgüter. Festzustellen ist, dass die Neuaufstellung des Bebauungsplanes keinerlei Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit, zur Folge hat.

Mit diesem Hintergrund wird seitens der Gemeinde Wilhelmsfeld auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Aufstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2 a BauGB verzichtet.

Das Baugebiet ist seit längerer Zeit, bis auf wenige Bauplätze, bebaut. Somit kann auf die Ausarbeitung einer artenschutzrechtlichen Prüfung im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ebenfalls verzichtet werden.

Das Vorhandensein von Arten kann im Bestandsgebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden, jedoch wird aufgrund des in diesem Bereich seit Jahrzehnten bestehenden rechtskräftigen Planungsrechtes und des Umstandes, dass in den nächsten Jahren nur punktuell bauliche Änderungen zu erwarten sind, auf eine Erhebung der Arten im Plangebiet verzichtet. Die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Voruntersuchung würde für die Mehrzahl privater Bauherren keine verwertbaren Anhaltspunkte ergeben, da ein Ergebnis nur eine Momentaufnahme mit einer Haltbarkeit von ca. 3-5 Jahren darstellen würde.

Es ist darauf zu verweisen, dass der Bebauungsplan-Entwurf keine zusätzlichen, bisher nicht bestehenden Bebauungsmöglichkeiten aufweist.

Es liegt im Verantwortungsbereich eines jeden Bauherrn dafür Sorge zu tragen, dass, insbesondere hinsichtlich des Eingriffs-Zeitpunktes, nicht gegen das Tötungsverbot, das Verschlechterungsverbot, des Erhaltungszustandes der lokalen Population sowie gegen das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verstoßen wird.

Um den Belangen des Bundesnaturschutzgesetzes hinsichtlich des Artenschutzes gerecht zu werden, ist im Einzelfall, unmittelbar im Vorfeld einer Baumaßnahme, eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung vorzunehmen.

Zu verweisen ist in diesem Zusammenhang auf den Umstand, dass bei streng geschützten Tierarten Verstöße gegen das Bundesnaturschutzgesetzes einen Straftatbestand darstellen und damit sowohl für die Arten als auch für die Veranlasser eine erhebliche Tragweite haben könnten.

In Abhängigkeit der Untersuchungsergebnisse sowie des Vegetationsbestandes sind die aus einem Gutachten abzuleitenden Eingriffs-Zeiträume, beispielsweise bei Rodungs- und Abrissarbeiten, zu beachten und gegebenenfalls vor einem Baubeginn kleinräumige Ausgleichs-Maßnahmen vorzunehmen.

Zur Verbesserung der Grundwasserneubildungsrate sowie der kleinklimatischen Verhältnisse im Plangebiet wird eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, nach der die befestigten, nicht überdachten Flächen eines Baugrundstückes mit einem Abflussbeiwert $\geq 0,25$, d. h. nur teilversiegelt ausgebildet werden dürfen. Bei den Flächen, die diese Eigenschaft nicht aufweisen, ist das anfallende Niederschlagswasser auf angrenzenden Freiflächen über eine belebte, 30 cm starke Oberbodenschicht zur Versickerung zu bringen.

Des Weiteren beinhalten die Örtlichen Bauvorschriften eine Vorgabe, nach der auch für Hauptgebäude eine flachere Dachneigung unter der Voraussetzung zugelassen wird, wenn die Dachfläche eine extensive Dachbegrünung erhält und damit große Teile des Oberflächenwassers zur Verdunstung gebracht werden.

VIII. Erschließungskosten

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Wilhelmsfeld I“ hat keine Erhebung zusätzlicher Erschließungsbeiträge gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches zur Folge.

Aufgestellt : Sinsheim, 20.04.2022/21.07.2022/03.03.2023/29.11.2023 – GI/Ru

STERNEMANN
UND GLUP 
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Stefan Lenz, stellvertretender Bürgermeister

Architekt