

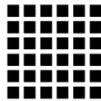
Gemeinde Hüffenhardt, Ortsteil Kälbertshausen  
Neckar-Odenwald-Kreis



## Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Hälde“, 1. Teiländerung

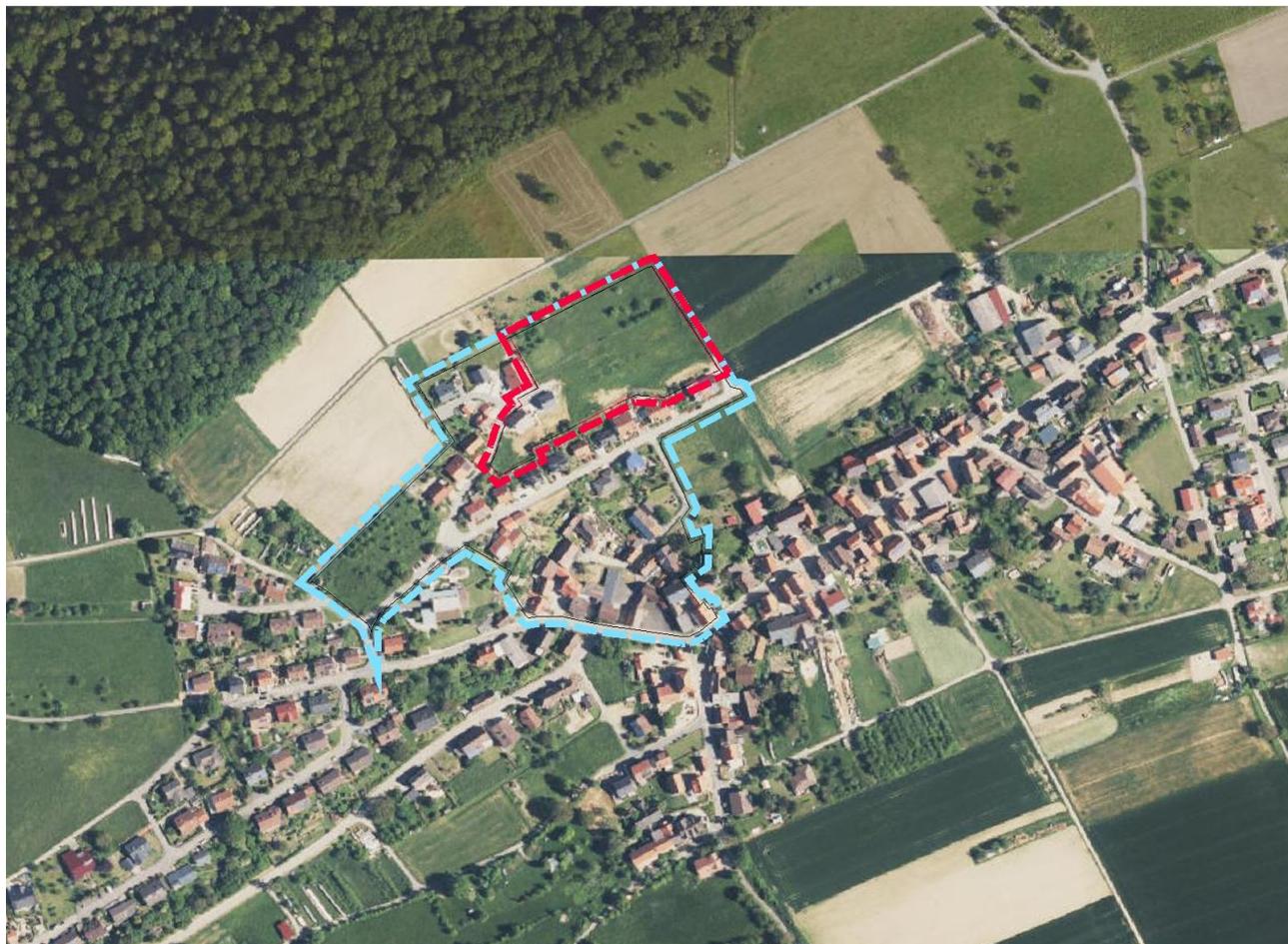
### Begründung

Aufgestellt : Sinsheim, 23.02.2022/20.07.2022/02.03.2023 – GI/Schie/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 im Siedlungsgefüge

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hälde“ liegt im Nord-Westen des Ortsteiles Kälbertshausen der Gemeinde Hüffenhardt.



**Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
(Quelle : LuBW)**

Das Plangebiet der Ursprungs-Fassung aus dem Jahr 1994 beinhaltet, süd-östlich der Erschließungsstraße „Hälde“, auch Teile des historisch gewachsenen Ortskernes.

Neben den planungs- und baurechtlichen Vorgaben für diesen Bereich wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes nord-westlich der „Hälde“ ein Neubaugebiet entwickelt, welches in den letzten Jahren, entsprechend dem Bedarf, zu etwa zwei Dritteln seiner Gesamtfläche erschlossen und zwischenzeitlich auch bebaut wurde.



## **II. Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Änderung**

Der Bebauungsplan „Hälde“ der Gemeinde Hüffenhardt wurde im Jahre 1994 als Satzung beschlossen. Der Geltungsbereich der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes wird im Süden durch die „Lindenstraße“ bzw. die „Alte Bargener Straße“ begrenzt und umfasst somit, neben der Potentialfläche für eine Arrondierung des Siedlungsbereiches zu Wohnzwecken, auch Teile des gewachsenen Ortskernes.

Bereits zum Zeitpunkt der Planaufstellung war es die Absicht der Gemeinde Hüffenhardt die Flächen südlich der „Hälde“ bedarfsgerecht in mehreren Bauabschnitten zu erschließen. Aus dem Gesamtkonzept heraus wurde als erster Erschließungsabschnitt die nördliche Straßenseite der „Hälde“ bebaut und im Anschluss hieran der südwestliche Teil des Straßenzuges „Am Kirchrain“ erschlossen.

Die Gemeinde Hüffenhardt beabsichtigt nunmehr auch die nord-östlich hiervon gelegenen Flächen einer Wohnbebauung zuzuführen und damit die bisher noch nicht in Anspruch genommenen Flächen des Bebauungsplanes zu besiedeln.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes geht die Gemeinde Hüffenhardt auf die sich seit der Aufstellung des Bebauungsplanes geänderten Rahmenbedingungen ein. Dies betrifft einerseits den Erhalt der sich zwischenzeitlich weiterentwickelten Vegetationsstrukturen innerhalb des Plangebietes und andererseits die Belange, die sich aus größeren Regenereignissen ergeben. Des Weiteren findet bei der Umplanung die zwischenzeitlich erkennbare Notwendigkeit Berücksichtigung, neben Einzelhäusern, auch Flächen für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern zur Verfügung stellen zu müssen.

Neben den nachfolgend dargestellten inhaltlichen Änderungen des Planwerkes werden im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes auch einzelne textliche Festsetzungen fortgeschrieben. Hiermit geht die Gemeinde Hüffenhardt auf heute nachgefragte Bauformen, wie beispielsweise Gebäude mit einseitig geneigten Pultdächern, ein.

### **III. Rechtliche Grundlagen**

Das Baugebiet „Hälde“ der Gemeinde Hüffenhardt ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Haßmersheim – Hüffenhardt entwickelt. Dieser wurde, parallel mit der Aufstellung der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes, fortgeschrieben.

Gemäß der Raumnutzungskarte des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ befindet sich das Plangebiet im Übergangsbereich zwischen einer geplanten Siedlungsfläche und dem sich unmittelbar nördlich anschließenden „Regionaler Grünzug“ sowie einem „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“. Die genannten Belange der Raumordnung sind damit lediglich randlich betroffen und stehen der Planung zur Änderung des Bebauungsplanes nicht entgegen.

Von dem Vorhaben sind die übergeordneten Ziele der Landes- und Regionalplanung nicht betroffen.

Die Überarbeitung des Bebauungsplanes „Hälde“ erfolgt für den abgegrenzten Geltungsbereich in Form einer Neuaufstellung. Die Grundzüge der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes bleiben hierbei uneingeschränkt erhalten und werden in das neue Planwerk wieder übernommen.

Die Änderung des Bebauungsplanes „Hälde“ erfolgt auf der Grundlage des § 13 a BauGB im „beschleunigten Verfahren“ als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“.

Die überplante Fläche liegt außerhalb von „NATURA 2000“- , Landschaftsschutz-, Naturschutz- oder Wasserschutz-Gebieten. Darüber hinaus befinden sich keine geschützten Biotope innerhalb des Plangebietes.

Die überbaubaren Flächen weisen weniger als 20.000 m<sup>2</sup> auf.

Auf die Erarbeitung eines Umweltberichtes kann aufgrund der gesetzlichen Vorgaben, aber auch aufgrund der planungsrechtlichen Vorbelastung verzichtet werden.

Die Planungsinhalten haben weder nennenswerte räumliche Auswirkungen, noch sind aufgrund der planungsrechtlichen Festsetzungen Überschreitungen von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten zu erwarten.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Vorhaben zugelassen, die einer gesetzlichen Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Auch nach der Durchführung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes bleibt es bei der Ausweisung eines „Allgemeines Wohngebiet“. Damit sind aus der Planänderung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetzes abzuleiten.

Auch wird durch das Verfahren keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ausgelöst.

Grundlagen für die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Hälde“ sowie für den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Neben der Änderung des Bebauungsplanes werden für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes auch die Örtlichen Bauvorschriften fortgeschrieben. 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 Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. Nr. 1 S. 1).

#### **IV. Inhalte der Bebauungsplan-Änderung**

Die Grundzüge des städtebaulichen Konzeptes der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes bleiben durch die Änderung des Bebauungsplanes uneingeschränkt erhalten. Dieses gilt für die ausgewiesene Art der baulichen Nutzung, die Grund- und Geschossflächenzahlen sowie die zulässige Bauweise. Ebenfalls beibehalten wird die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen sowie die Vorgabe einer einzuhaltenden Hauptfirsrichtung.

Neben dem zeichnerischen Teil werden die Schriftlichen Festsetzungen bzw. die Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung punktuell geändert.

Die im Zuge des Verfahrens fortgeschriebenen bzw. ergänzend aufgenommenen Text-Passagen sind in der Anlage 3 dieser Begründung dargestellt.

#### **Art der baulichen Nutzung**

Die im Änderungsbereich geplanten Bauflächen werden weiterhin gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Abweichend der bisherigen Planfassung werden auf diesen Bauflächen zukünftig Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe mit dem Hintergrund, dass mit der Planänderung speziell der Wohnungsbau forciert werden soll, ausgeschlossen.

### **Verkehrerschließung**

Die vorhandene Topografie im Geltungsbereich des Änderungsbereiches steigt weitestgehend gleichmäßig um ca. 15 Höhenmeter an. Zur Verdeutlichung dieses Sachverhaltes sind der Planunterlage die Höhenschichtlinien zu entnehmen. Die vorgesehene, weitest unverändert beibehaltene Trassierung der Straßenachse berücksichtigt diesen Sachverhalt.

Ein erklärtes Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist es, auf der Grundlage einer detaillierten Erhebung der bestehenden Topografie, die im Zuge des Straßenbaues erforderlich werdenden Geländeauf- und -abträge zu reduzieren. Mit diesem Hintergrund wird auf die in der Ursprungsfassung dargestellte Straßenaufweitung mittig des Plangebietes verzichtet. Sie sollte als Aufenthalts- und Parkierungsfläche fungieren, bzw. als eine Fläche für Wendevorgänge im Plangebiet zur Verfügung stehen. Stattdessen sieht das Änderungskonzept nunmehr in der Erschließungsstraße „Am Kirchenrain“, süd-westlich der Einmündung der „Mirabellensteige“, einer zentral angeordnete öffentliche Parkierungsflächen vor. Im Gegenzug erhielt der Fahrbahnquerschnitt der verkehrsberuhigt ausgebildeten Straße „Am Kirschenrain“, begründet mit dem auch hier vorgesehenen Verzicht auf Parkierungsflächen, eine reduzierte Regelbreite von 5,00 m bzw. 5,50 m.

Die am Gebietsrand, im Norden des Plangebietes, vorgesehenen zwei Einzelhäuser werden über einen 5,00 m breiten, neu in den Planentwurf aufgenommenen Wohnweg erschlossen.

Die Erschließungsstraße „Am Kirschenrain“ ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Hälde“ als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen. Diese Grundaussage bleibt Inhalt des Bebauungsplan-Entwurfes, jedoch wird nunmehr als Zweckbestimmung die Definition „Wohnweg mit einem höhengleichen Straßenausbau“ gewählt. Diese redaktionelle Änderung erfolgt aufgrund des Umstandes, dass eine verkehrliche Einstufung und Beschilderung gemäß der Straßenverkehrsverordnung erst später, d. h. nach der Fertigstellung des Baugebietes und in Abstimmung mit der Verkehrsbehörde, erfolgen kann.

### **Änderung bei der Ausweisung der überbaubaren Flächen**

Die Ausweisung der überbaubaren Flächen orientiert sich hinsichtlich der gewählten Tiefe und Lage (Abstand zur Erschließungsstraße) an den Festsetzungen der Ursprungsfassung. Im Zuge der Planänderung erfolgt jedoch, in Anlehnung der vorgenommenen Änderungen bei der Trassierung der öffentlichen Verkehrsflächen, eine geringfügige Modifizierung dieser Festsetzung.

### **Zulässige Trauf- und Gebäudehöhen**

Von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen ist die Festsetzung maximal zulässiger Traufhöhen. Die Einhaltung der vorgegebenen Maße ist gemäß der nicht geänderten Definition in den Schriftlichen Festsetzungen nach wie vor von dem tiefsten Punkt des talseits an das Gebäude angrenzenden natürlichen Geländes planerisch nachzuweisen.

Demgegenüber wird die Definition des Begriffes „Traufhöhe“ in den Schriftlichen Festsetzungen konkretisiert. Sie gilt als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der Unterkante der tragenden Dachkonstruktion. Damit werden zusätzliche Maßnahmen einer Wärmedämmung im Dachbereich, wie beispielsweise eine Aufdachdämmung, bei dem festgesetzten Höhenmaß einer Traufe nicht mit angerechnet.

Der Bezugspunkt für die Angabe zulässiger Traufhöhen gewährleistet, dass es sich hierbei letztendlich um die sichtbare Höhe einer talseits entstehenden Wandhöhe handelt. Sie gewährleistet, dass zum Schutz des Siedlungs- und Landschaftsbildes damit talseits sehr hoch in Erscheinung tretende Gebäude vermieden werden.

Mit der oben genannten gleichen Zielsetzung werden die Schriftlichen Festsetzungen für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes um die Angabe nicht zu überschreitender Gebäudehöhen ergänzt. Unter der Ziffer 2.2. der Schriftlichen Festsetzungen wird die Vorgabe formuliert, dass der First eines Gebäudes die geplante Höhe der Traufe um nicht mehr als 4,50 m überschreiten darf.

### **Anpflanzen einer Streuobstwiese/Bebauung einer ökologisch wenig wertvolleren Teilfläche**

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes sieht vor, am westlichen Rand des Änderungsbereiches (Flurstück Nr. 3167) anstelle einer Baufläche eine im Sinne des Landschafts- und Naturschutzes auszugestaltende und zu pflegende Grünfläche festzusetzen. Für die hier zu pflanzenden gebietsheimischen Obstbäume ist eine Artenverwendungsliste Anlage dieser Begründung.

Der privaten Grünfläche vorgelagert werden die unter der Thematik „Verkehrerschließung“ angesprochenen, für das Plangebiet erforderlichen öffentlichen Parkplätze.

Im Gegenzug zu dieser Maßnahme wird die ökologisch weniger wertvollere Teilfläche des Flurstückes Nr. 3157 einer Bebauung zugeführt. Für diese Fläche sah die Ursprungsfassung des Bebauungsplanes „Hälde“ die Ausweisung einer „private Grünfläche“ vor.

Die zum Außenbereich hin ausgerichteten privaten Grundstücksteile sind freizuhalten von jeglicher Bebauung. Der Grundgedanke einer behutsamen Ausgestaltung des Übergangs zwischen der Bebauung und der freien Feldflur bleibt somit ein verbindlicher Inhalt des Plankonzeptes.

## **Entwässerungskonzept**

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im modifizierten Mischsystem. Das Hinterlandwasser sowie das von den Dachflächen abfließende Oberflächenwasser wird getrennt abgeleitet.

Abweichend der oben beschriebenen Festsetzungen sieht der Bebauungsplan-Entwurf nunmehr am nördlichen Gebietsrand anstelle einer privaten Grünfläche die Ausgestaltung einer 5,00 m breiten öffentlichen Grünfläche vor.

Diese soll zum Schutz der Bebauung vor Starkregenereignissen auch eine Entwässerungsmulde, einschl. einer kleinen Verwallung und einen Pflweg einhalten. Das in der Entwässerungsmulde gesammelte Oberflächenwasser wird hier zur Verdunstung gebracht, bzw. leitungsgebunden über eine auf dem Flurstück Nr. 3154 zu verlegende Entwässerungsleitung abgeleitet. Mit diesem Hintergrund sieht der Bebauungsplan an der süd-westlichen Grenze dieses Flurstückes, die Ausweisung eines Leitungsrechtes vor.

Um eine zeitversetzte Ableitung des Niederschlagswassers und damit eine Entlastung des Vorfluters gewährleisten zu können, wird durch eine Ergänzung der Örtlichen Bauvorschriften je Baugrundstück die Errichtung einer Retentionszisterne verbindlich gefordert.

Das spezifische Retentionsvolumen wird mit 2,0 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> Dachfläche festgelegt.

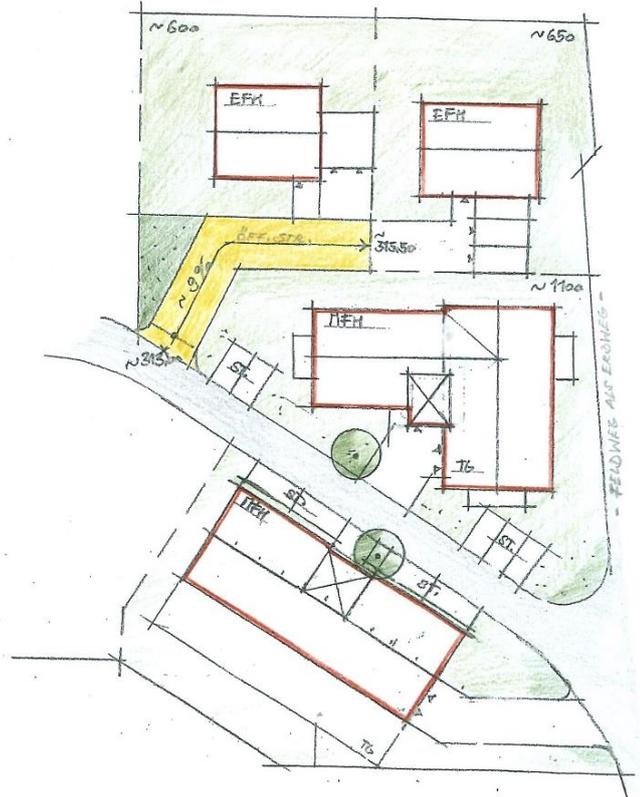
Über einen Drosselabfluss ist zu gewährleisten, dass sich der privat zu schaffende Retentionsraum nach einem Starkregen-Ereignis selbständig entleert und damit für weitere Regenfälle wieder ein Rückhaltevolumen zur Verfügung steht.

Die Ausführungsart sowie die Lage und Größe der Retentionszisterne sind im jeweiligen Bauantrag nachzuweisen.

## **Begrenzung der zulässigen Anzahl an Wohneinheiten**

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hälde“ war es aufgrund des damals bestehenden Bedarfes keine Option, in Neubaugebieten ländlich geprägter Gemeinden Mehrfamilienwohnhäuser zu errichten. Der Bebauungsplan traf somit hinsichtlich der Anzahl zulässiger Wohneinheiten in Gebäuden keine Aussage und setzte somit auch keine verbindliche Obergrenze fest.

Nachdem in der Gemeinde Hüffenhardt nunmehr auch eine größere Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienwohnhäusern feststellbar ist, soll diese Gebäudeart auch im Baugebiet „Hälde“ weiterhin ermöglicht werden. Vorgenommen werden jedoch Einschränkungen hinsichtlich der Standortwahl. Gemäß der nachfolgend abgebildeten Skizze wird die Festsetzung getroffen, dass Gebäude mit mehr als drei Wohneinheiten zukünftig nur im östlichen Teil des Neubaugebietes, in unmittelbarer Nähe zur Erschließungsstraße „Hälde“, zugelassen sind.



Aufgrund der stark ansteigenden Topografie wird es in diesem Zusammenhang als sinnvoll angesehen, bei Gebäuden mit einem größeren Parkierungsbedarf diesen in den Untergeschossen einer Bebauung in Form einer Tiefgarage unterzubringen.

Auf allen anderen Bauflächen wird die maximale Anzahl der zulässigen Wohneinheiten in Gebäuden auf „zwei“ bzw. „drei“ Stück begrenzt.

### Zulässige Gebäudekubaturen

Die Festsetzungen über die zulässigen Trauf-, Sockel- und Gebäudehöhen bleiben unveränderte Bestandteile des Bebauungsplanes. Bezugspunkt ist nach wie vor der tiefste Punkt des talseits an die geplante Bebauung angrenzende, natürliche Gelände, gemessen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten. Damit ist gewährleistet, dass die talseits sichtbare Höhe der Fassaden die festgesetzten Maße von 6,00 m bis 7,00 m nicht überschreitet. Diese dürfen für Zufahrten in ein Untergeschoss bzw. für ein Anlegen von PKW-Stellplätzen, die einem Gebäude vorgelagert sind, auf einer Länge von nunmehr 6,00 m überschritten werden (bisherige zulässige Breite : 3,00 m).

Im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes wird, zur Vermeidung verschiedener Interpretationen, der Begriff der „Traufhöhe“ ergänzend definiert. Diese ist der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der Unterkante der tragenden Dachkonstruktion. Damit bleiben die dem Klimaschutz dienenden, ggf. höheren Dämmschichten im Dachbereich, bei dem zu führenden Nachweis der Einhaltung zulässiger Gebäudehöhen, unberücksichtigt.

## **V. Fortschreibung der Örtlichen Bauvorschriften**

Die Örtlichen Bauvorschriften behalten für den Änderungsbereich grundsätzlich ihre Gültigkeit. Sie werden hinsichtlich der zulässigen Dachformen und Dachneigungen, in Anlehnung an heute nachgefragte Bauweisen und ökologische Grundsätze, behutsam fortgeschrieben.

Darüber hinaus werden auf der Grundlage des § 74 LBO zukünftig für den bisher baulich noch nicht in Anspruch genommenen Teilbereich des Baugebietes „Hälde“ verbindlich einzuhaltende Vorgaben, hinsichtlich der nachzuweisenden Anzahl an PKW-Stellplätzen und erforderlicher Einrichtungen zum Sammeln und für den Rückhalt von Niederschlagswasser, Bestandteile der Örtlichen Bauvorschriften.

### **Zulässige Dachformen und Dachneigungen**

Die Örtlichen Bauvorschriften der Ursprungsfassung „Hälde“ behalten ihre Rechtskraft.

Hiervon abweichend dürfen jedoch zukünftig einseitig geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 8°-12° errichtet werden. Eine Voraussetzung hierfür ist, dass diese, entsprechend der in die Schriftlichen Festsetzungen aufgenommene Textpassage der Ziffer 7.2, eine Dachbegrünung erhalten. Diese ist mit einer mindestens 10 cm starken Substratschicht auszubilden und extensiv zu pflegen.

Einseitig geneigte Pultdächer mit einer flachen Dachneigung werden sich unter der Voraussetzung, dass die Dachfläche parallel mit der vorhandenen Topografie, d. h. von Süd-Osten in Richtung Nord-Westen ansteigt, in das Landschafts- und Siedlungsbild einfügen.

Abweichend der Ursprungsfassung der Örtlichen Bauvorschriften, dürfen zukünftig auch Nebengebäude Garagen und überdachte PKW-Stellplätze eine flachere Dachneigung als 28° aufweisen. Wird eine Dachneigung  $\geq 12^\circ$  gewählt sind auch diese Dachflächen zu begrünen.

Extensiv gepflegte Dachflächen können einen Lebensraum, insbesondere für Kleintiere und Insekten darstellen. Die Forderung nach begrünten Dachflächen wird dazu beitragen, dass Teile des Oberflächenwassers zukünftig hierauf zurückgehalten und zeitversetzt zur Verdunstung gebracht werden. Hierdurch können zukünftig negative Auswirkungen der Siedlungsentwicklung auf das Kleinklima und die Grundwasserneubildung vermieden bzw. reduziert werden. Auch dient die Festsetzung dazu, die sich einstellenden Eingriffe auf die Funktion des Bodens, wie beispielsweise als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Pflanzenstandort, deutlich zu reduzieren.

### **Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**

Der reduzierte Querschnitt der ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsfläche und die Konzentration der zukünftig zur Verfügung stehenden öffentlichen Parkplätze auf nur noch einem Standort, macht es zwingend erforderlich, dass der Parkierungsbedarf eines jeden Haushaltes auf der eigenen Baufläche durch die Ausweisung und die Errichtung privater Parkplätze abgedeckt wird. Mit diesem Hintergrund wird für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes, gegenüber den Vorgaben der Landesbauordnung, eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für dringend erforderlich angesehen.

Dies gilt unter anderem auch aufgrund des Umstandes, dass auch in Neubaugebieten der Gemeinde Hüffenhardt zwischenzeitlich auch Mehrfamilienwohnhäuser nachgefragt und zukünftig errichtet werden. Mit diesem Hintergrund formuliert die Gemeinde Hüffenhardt in den Örtlichen Bauvorschriften die verbindliche Vorgabe, dass je Wohnung mit einer Größe von mehr als 50 m<sup>2</sup> im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung zwei PKW-Stellplätze auf der eigenen Baufläche nachzuweisen und zu errichten sind. Diese Vorgabe geht konform mit dem im ländlichen Bereich des Neckar-Odenwald-Kreises bestehenden Bedarf an PKW-Stellplätzen.

Es ist das erklärte Ziel, mit dieser Vorgabe das ansonsten im öffentlichen Raum zu befürchtende Gefahren- und Behinderungspotential deutlich zu reduzieren. Die Durchfahrt für Fahrzeuge des Rettungswesens, aber auch aller sonstiger Ver- und Entsorgungsfahrzeuge, ist jederzeit zu gewährleisten.

Darüber hinaus wird sich durch eine Vermeidung unsachgemäß abgestellter Fahrzeuge das Gefahrenpotential auf den öffentlichen Straßen, und hier insbesondere für die Kinder, deutlich minimieren.

### **Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke**

Gemäß der rechtskräftigen Fassung der Örtlichen Bauvorschriften sind PKW-Stellplätze mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten, so dass eine Gefährdung des Grundwassers hierdurch nicht zu befürchten ist.

Alternativ zu der Wahl wasserdurchlässiger Beläge, kann das von den Freiflächen abfließende Oberflächenwasser auch in den hierin angrenzenden Grünflächen über eine belebte Bodenschicht zur Versickerung gebracht werden.

### **Höhe zulässiger Garagen in den Abstandsflächen baulicher Anlagen**

Die diesbezüglich in der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes aufgenommene Textpassage wird ersatzlos gestrichen. Dieses wird begründet mit der zwischenzeitlich modifizierten Fassung der Landesbauordnung, der fehlenden Rechtsgrundlage und dem Umstand, dass für die Ermittlung der Wandhöhe der höchste Punkt der Geländeoberfläche zugrunde zu legen ist.

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

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden ergänzende „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ in den Bebauungsplan aufgenommen.

Dies betrifft einerseits die Festsetzung, dass sämtliche Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 12° auf einer mindestens 10 cm starken Substratschicht zu begrünen sind.

Ergänzend wird hierzu auf die Ziffer V. dieser Begründung verwiesen.

Des Weiteren wird eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, nach der Dachflächen aus unbeschichteten Metallen (Kupfer, Zink, Blei) wegen der Erhöhung des Gehaltes von Schwermetallen im Oberflächenwasserabfluss nicht zugelassen werden. Dieses trifft auch in der Materialwahl auf kleinflächige Bauteile, Regenrinnen und Regenfallrohren zu.

## VI. Belange des Umwelt- und Naturschutzes

Die fortgeschriebenen Festsetzungen werden für den Änderungsbereich, im Vergleich zu den Vorgaben der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes, zu einer Minimierung der zu erwartenden Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter führen. Diese Grundaussage wird abgeleitet aus dem Umstand, dass die das Gebiet prägenden, wichtigen Vegetationselemente (Streuobstbestand) nunmehr verbindlich zu erhalten sind.

Darüber hinaus stellen die ergänzend in das Planwerk aufgenommenen Festsetzungen einzelne Minimierungs-Maßnahmen zum Schutz der Elemente „Klima“, „Boden“ und „Wasser“ dar.

Aufgrund der bestehenden Gesetzesgrundlage (§ 13 a BauGB) und der vorgenommenen „behutsamen“ Fortschreibung der Planungsinhalte, wird seitens der Gemeinde Hüffenhardt auf die Ausarbeitung einer Umweltprüfung bzw. eines Umweltberichtes verzichtet.

Durch die Planänderung werden die artenschutzrechtlichen Verbotsbestimmungen **nicht wesentlich tangiert**. Dennoch ist darauf hinzuweisen, dass es im Verantwortungsbereich eines jeden einzelnen Bauherrn liegt, dafür Sorge zu tragen, dass mit dem Einzelvorhaben nicht gegen die Vorgaben des § 44 BNatSchG verstoßen wird. Dieses gilt für die Beachtung und den Umgang mit möglicherweise zwischenzeitlich auf den Baufeldern entstandener Habitatstrukturen sowie für den zu berücksichtigenden Eingriffszeitraum bei der Baufeldräumung.

### **Klimaschutz**

Der Klimaschutz und die Klimaanpassung haben durch die „Klimaschutzklausel“ in § 1 a Abs. 5 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sowie durch das „Klimaschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg“ zwischenzeitlich eine besondere Bedeutung.

Hierauf gehen die formulierten Festsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hälde“, 1. Änderung, wie folgt ein :

- Formulierung einer Festsetzung, nach der alle Dächer mit einer Dachneigung  $\geq 12^\circ$  zu begrünen sind; dieses wird dazu führen, dass primär Garagen, überdachte PKW-Stellplätze und Nebengebäude zukünftig eine extensiv zu begrünende Dachfläche erhalten werden
- die Zulässigkeit von flachen geneigten Pultdächern, die dann verbindlich zu begrünen sind
- die uneingeschränkte Möglichkeit, auf den Dachflächen die Montage von Modulen zur Nutzung der Sonnenenergie vorzunehmen

Anzumerken ist, dass es sich im vorliegenden Fall um die Änderung eines seit dem Jahr 1994 rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt. Die bestehenden planungsrechtlichen bzw. bauordnungsrechtlichen Festsetzungen behalten grundsätzlich ihre Gültigkeit. Sie können somit hinsichtlich der mit dem Klimaschutz in Verbindung zu bringenden Fragen lediglich fortgeschrieben werden.

## **VII. Geologische Gegebenheiten**

Die Flächen der Erweiterung des Baugebietes „Hälde“ befinden sich gemäß der beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Freiburg, vorhandenen Geodaten im Verbreitungsgebiet von Gesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper).

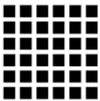
Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die gegebenenfalls nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens angeraten.

Im Zuge der weiteren Planungen wird empfohlen, durch ein privates Ingenieurbüro objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

Aufgestellt : Sinsheim, 23.02.2022/20.07.2022/02.03.2023 – GI/Schie/Ru

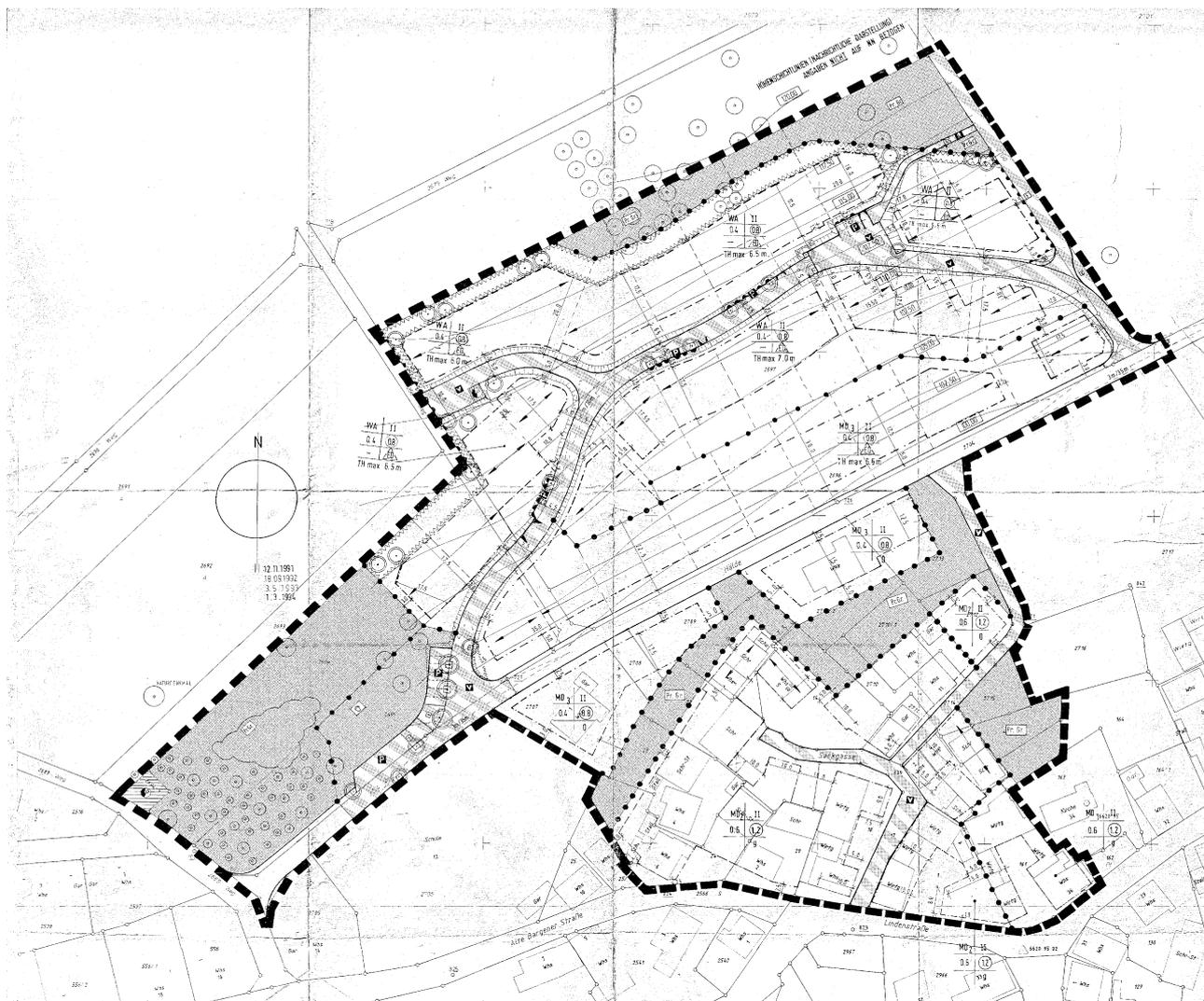
STERNEMANN  
UND GLUP   
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM  
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Walter Neff, Bürgermeister

Architekt

Anlage 1

**Abbildung des zeichnerischen Teils der Ursprungs-Fassung  
des Bebauungsplanes „Hälde“**



Anlage 2

### Artenverwendungsliste zur Anpflanzung gebietsheimischer Obstbäume

**Obstbäume:**

**Apfelbäume**

Bittenfelder  
Bohnapfel  
Brettacher  
Danziger Kantapfel  
Engelberger  
Gelber Boskop  
Gehrsers Rambour  
Gewürzluiken  
Glockenapfel  
Goldparmäne  
Hauxapfel  
Jakob Fischer  
Jakob Lebel  
Öhringer Blutstreifling  
Rheinischer Bohnapfel  
Rheinischer Krummstiel  
Teuringer Winterranpur  
Zabergäu Renette

**Wildobst**

Holzapfel  
Holzbirne

**Birnbäume**

Gelbmöstler  
Kirchensaller Mostbirne  
Oberösterreichischer Weinbirne  
Pastorenbirne  
Palmischbirne  
Schweizer Wasserbirne  
Stuttgarter Gaishirtle

**Kirschbäume**

Büttners Rote Knorpelkirsche  
Große Schwarze Knorpel  
Hedelfinger  
Kassins Frühe Herzkirsche  
Meckenheimer Frühe  
Schneiders Späte Knorpelkirsche

**Sonstige**

Hauszwetschge  
Bühler Zwetschge  
Walnuss

Anlage 3

### **Kennzeichnung der im Zuge des Verfahrens geänderten Planungsinhalte**

- **Schriftliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften**

## **A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)**

#### **1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) ~~Ziffern 4 und 5~~ BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).

### **2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1. BauGB)**

#### **2.1. Traufhöhe**

Die Traufhöhe ist definiert als der Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Unterkante der tragenden Dachkonstruktion (U.K. Dachsparren)

Die maximal zulässige Traufhöhe ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Als Bezugspunkt für die Messung der Traufhöhe gilt der tiefste Punkt des talseits an das Gebäude angrenzenden natürlichen Geländes, gemessen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten.

Eine Überschreitung dieses sichtbaren Maßes durch Geländeabgrabungen ist nur für die Schaffung einer Garagenzufahrt/von Parkplätzen auf eine Breite von maximal ~~3,00 m~~ 6,00 m pro Gebäude zulässig.

#### **2.2. Gebäudehöhe**

Die Firsthöhe darf die vorhandene Höhe der Traufe eines Gebäudes um maximal 4,50 m überschreiten. Dies gilt **nicht** für einseitig geneigte Pultdächer – hier darf die Traufe eines Gebäudes um lediglich 1,50 m überschritten werden.

#### **2.3. Sockelhöhe**

Die Sockelhöhe ist definiert als Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss.

Die Sockelhöhe darf talseits der Straße die OK der öffentlichen Verkehrsfläche nicht unterschreiten. Maßgebend ist die in der Mittelachse der angrenzenden Verkehrsfläche in Gebäudemitte gemessene Höhe.

### **3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)**

#### **3.1. Firstrichtung**

Die Richtung der Gebäudeaußenseiten baulicher Anlagen ist parallel bzw. senkrecht des dargestellten Richtungspfeiles anzuordnen (Stellung parallel der Höhenlinien).

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO und Garagen sind von dieser Festsetzung nicht berührt.

### **4. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6. BauGB)**

Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Für die Bauflächen, für die eine solche Angabe im zeichnerischen Teil nicht enthalten ist, kann die Anzahl frei gewählt werden.

## **5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10. BauGB)**

Die gekennzeichneten Flächen sind gärtnerisch anzulegen.

Zulässig sind Einfriedungen im Sinne der Ziffer 12.1. der Örtlichen Bauvorschriften.

## **6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10. BauGB)**

### **6.1. Sichtwinkel**

Sichtfelder, Anfahrtsichtweite nach der RASSt 06 (nachrichtliche Übernahme)

Im Bereich der Sichtfelder sind bauliche Anlagen, Einfriedungen und Bepflanzungen bis zu einer maximalen Höhe von 0,70 m über OK-Straße zulässig.

## **7. Private Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)**

Die privaten Grünflächen sind als extensiv zu pflegendes Grünland zu nutzen. Der bestehende Streuobstbestand ist zu erhalten bzw. neu anzulegen.

Das Anpflanzen von Koniferen ist unzulässig.

Bauliche Anlagen sind unzulässig.

## **8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB)**

### **8.1. Dachmaterial**

Zum Schutz des Bodens und des Oberflächen- und Grundwassers dürfen unbeschichtete Metaldächer (Kupfer, Zink, Blei) **keine** Verwendung finden.

### **8.2. Dachbegrünungen**

Die Dachflächen aller Haupt- und Nebengebäude mit einer Dachneigung  $\leq 12^\circ$  sind, sofern sie nicht als Terrasse ausgebildet werden, auf einer Substratstärke von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen. Sie sind zu pflegen und als begrünte Dächer dauerhaft zu erhalten. Ausfälle in der Begrünung sind zu ersetzen.

## **9. Pflanzgebot/Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. a und b BauGB)**

### **9.1. Erhalt vorhandener Einzelbäume**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei einem Ausfall sind diese gleichwertig zu ersetzen.

### **9.2. Pflanzgebot für Einzelbäume**

Je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein heimischer standortgerechter Baum entsprechend der Pflanzliste (siehe Anlage der Begründung der Ursprungsfassung) anzupflanzen.

Einzelbäume, die erhalten werden, können angerechnet werden.

Auf den festgesetzten Einzelstandorten sind gebietsheimische Obstbäume anzupflanzen.

## **10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26. BauGB)**

Bei der Herstellung des Straßenkörpers werden Aufschüttungen bzw. Abgrabungen mit einem Böschungswinkel von 1:1,5 bzw. 1:1 erforderlich.

Diese sind gemäß zeichnerischer Darstellung (wird nachgetragen) auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden und dürfen nur mit Genehmigung der Gemeinde verändert werden.

## **B Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

### **11. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1. LBO)**

#### **11.1. Dachform**

~~Einseitige Pultdächer sind unzulässig.~~

##### **11.1.1 Einseitige Pultdächer**

Einseitige Pultdächer sind zulässig, wenn die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen eingehalten werden, eine Dachneigung zwischen 0° und 12° gewählt wird und die Dachfläche mit der vorhandenen Topografie, d. h. von Süd-Osten in Richtung Nord-Westen, ansteigt.

#### **11.2. Dachneigung**

11.2.1 Im WA-Gebiet sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 28° - 45° zulässig.

Hiervon abweichend dürfen einseitig geneigte Pultdächer eine Dachneigung  $\geq 8^\circ$  und  $\leq 12^\circ$  aufweisen.

Nebengebäude, Garagen und überdachte PKW-Stellplätze dürfen eine Dachneigung von 0° bis 45° aufweisen.

#### **11.3. Dacheindeckung**

11.3.1 glasierte Ziegel, Kunstfaserplatten sowie Eindeckungen aus vorgefertigten Metallplatten sind unzulässig.

#### **11.4. Dächer von Doppelhäusern**

11.4.1 Doppelhäuser müssen eine einheitliche Dachform, -neigung und -deckung aufweisen.

#### **11.5. Dachaufbauten**

11.5.1 Dachgauben sind an Dächern ab einer Dachneigung von  $\geq 35^\circ$  zulässig.

Dachgauben dürfen in ihrer Summe die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Mit Dachgauben sind die nachfolgend genannten Abstände einzuhalten:  
Vom Ortgang mindestens 1,50 m,  
zwischen mehreren Aufbauten mindestens 1,50 m.

### **12. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) 3. LBO)**

#### **12.1. Einfriedungen**

12.1.1 Die maximal zulässige Höhe von Einfriedungen wird auf 0,80m festgesetzt.

12.1.2 Auf Flächen, welche gemäß der Ziffer 4. der Schriftlichen Festsetzungen freizuhalten sind von jeglicher Bebauung

~~In einer Abstandsfläche von 5,00 m zu den ausgewiesenen „privaten Grünflächen“ bzw. zum Außenbereich (Flst. Nr. 2692, 2699, 2700, 26...7) sind als Einfriedung ausschließlich Hecken (keine Koniferen), auch mit integriertem Maschendrahtzaun, zulässig oder Lattenzäune bzw. Mauerscheiben bis zu einer Höhe von 0,40 m zulässig (Abstand der Latten untereinander: mindestens 2 cm).~~

~~Der Mindestabstand zu landwirtschaftlich genutzten Flächen beträgt 1,00 m.~~

## 12.2. Stellplätze

Stellplätze für Kraftfahrzeuge dürfen nur mit einem wasserdurchlässigen Belag ausgebaut werden (Rasengittersteine, Betonsteinpflaster mit Rasenfugen 3 cm, Schotterrassen, wassergebundene Decken u. ä.).

## ~~13. Abweichungen von den im § 6 (1) 2. LBO vorgeschriebenen Maßen (§ 74 (1) 6. LBO)~~

~~Grundstücksflächen mit einer Tiefe von max. 8,00 m sind in den Abstandsflächen baulicher Anlagen mit einer Wandhöhe von max. 4,00 m und einer Firsthöhe von max. 6,00 m zulässig. Es gilt die gemittelte Geländeoberfläche vor Beginn jeglicher Erdarbeiten.~~

## 13. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 (2) 2. LBO)

Die Stellplatzverpflichtung wird im Geltungsbereich der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes, abweichend vom § 37 (1) LBO, wie folgt erhöht :

- bis zu einer Wohnfläche von 50 m<sup>2</sup> 1,00 Stellplatz
- ab einer Wohnfläche größer als 50 m<sup>2</sup> 2,00 Stellplätze

## 14. Anlagen zum Sammeln und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 74 (3) 2. LBO)

Auf den Bauflächen des Änderungsbereiches ist das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten und gedrosselt in die Kanalisation einzuleiten.

Hierfür ist auf jedem dieser Grundstücke zur Aufnahme des Dachflächenwassers ein Retentionssystem (Regenwasserzisterne mit Retentionsteil) mit gedrosseltem Abfluss bereitzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Das spezifische Retentionsvolumen beträgt mindestens 2,0 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> Dachfläche, der spezifische Drosselabfluss beträgt 0,2 l/s (je 100 m<sup>2</sup> Dachfläche).

Die Abflussdrossel hat zu gewährleisten, dass sich der Retentionsraum nach einem Einstau selbsttätig wieder entleert.

Der Überlauf einer Zisterne muss entweder...

- über die belebte Bodenzone einer Versickerungsmulde versickert werden
- an die Kanalisation angeschlossen werden
- über eine Rigole unterirdisch versickert werden

Dieses ist nur gestattet, wenn das Dach metallfrei ist oder der Zulauf über ein DIBt-zugelassenes Substrat erfolgt, welches Metalle zurückhalten kann.

Die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist zu prüfen.

Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten.

Die Ausführungsart, Lage und Größe des Retentionssystems sind im Baugesuch nachzuweisen.

## **C Hinweise**

### **Baufeldräumung**

Um potenzielle Gefährdungen/Beeinträchtigungen von den im Gebiet vorkommenden Arten zu vermeiden, dürfen eine Baufeldräumung und ein Gehölzrückschnitt nur außerhalb der Brutzeit, d. h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28.(29.) Februar eines Jahres, erfolgen.

### **Schutz des Grundwassers**

Zum Schutz des Grundwassers sind, neben den allgemeinen Gesetzgebungen, folgende Hinweise zu beachten :

- Treten Störungen, Schäden oder besondere Vorkommnisse bei der Durchführung von Erdarbeiten auf, sind diese der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich zu melden.
- Grundwassereingriffe und Grundwasserbenutzungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind der Unteren Wasserbehörde vorab anzuzeigen.
- Die Baustellen sind so anzulegen und so zu sichern, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können.
- Falls bei Bauarbeiten unvorhergesehenes Grundwasser angetroffen wird, ist dies unverzüglich der Unteren Wasserbehörde mitzuteilen. Die Bauarbeiten sind einzustellen.

### **Archäologische Denkmalpflege**

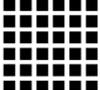
Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde Hüffenhardt anzuzeigen.

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Aufgestellt : Sinsheim – **Ursprungfassung vom 01.03.1994**

**1. Teiländerung vom 02.12.2021/23.02.2022/02.03.2023** – GI/Schie/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

Walter Neff, Bürgermeister

Architekt