

Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO)

Die Eintragung zu der Art der baulichen Nutzung in der Planzeichnung bedeutet:

SO 'Pflegeheim' = Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung 'Pflegeheim'.

Im Sondergebiet (SO) ist die Nutzung 'Pflegeheim' zugelassen. Die Anlage dient der Unterbringung von pflegebedürftigen Menschen mit Serviceangebot und optionalen Gemeinschaftseinrichtungen.

Nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden Einrichtungen für die Tagesbetreuung oder gewerbliche Einheiten, wie beispielsweise Einzelhandelsangebote, persönliche Dienstleistungen sowie Gesundheitsdienstleistungen, betreutes Wohnen und eine gastronomische Nutzung. Diese Nutzungen müssen aber nebensächlich zur eigentlichen Zweckbestimmung und Nutzfläche stehen und einen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Pflegeeinrichtung bilden.

WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

MI = Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.

Im Mischgebiet (MI) sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Planeinschrieb festgesetzt. Ergänzend gilt § 19 Abs. 4 BauNVO.

1.2.2 Geschossflächenzahl

Die zulässigen Geschossflächenzahlen sind durch Planeinschrieb festgesetzt.

Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände werden bei der Berechnung der Geschossflächenzahl mitgerechnet.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen unberücksichtigt.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Planeinschrieb als Höchstmaß festgesetzt. Im SO ist bei drei Vollgeschossen kein über dem obersten Vollgeschoss liegendes Geschoss zulässig.

1.2.4 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Die Sockelhöhe (Oberkante EG Rohboden) der baulichen Anlagen wird mit höchstens 1,40 m über der Mittelachse der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße als Höchstgrenze festgesetzt. Bei Eckgrundstücken ist die Straße, welche höher liegt, als Bezugspunkt anzunehmen.

Im SO beträgt die maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen 11,0 m über der Mittelachse der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße. Hiervon abweichend dürfen funktional oder technisch notwendige Dachaufbauten auf dem Dach des dritten Vollgeschosses die Oberkante des Daches auf maximal 3% der Dachfläche um maximal 2,5 m überschreiten, wenn sie baulinienseitig um mindestens das 1,5-fache der Überschreitung von den Gebäuderändern zurückgesetzt sind.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 2 und 2a sowie Abs. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 1 BauNVO mittels Baugrenzen und Baulinien gemäß Planeintrag festgesetzt.

Dabei darf um max. 1 m hinter die Baulinie getreten werden und das Zurücktreten von Fassadenöffnungen/-einschnitten (z.B. Loggien, Arkaden) um bis zu 2,5 m hinter die Baulinie ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Baulinie darf in den Obergeschossen des SO durch auskragende Balkone oder Terrassen um maximal 1 m überschritten werden. Diese Abweichungsmöglichkeiten von der Baulinie gelten nur für untergeordnete Gebäudeteile.

Unterhalb der Erdoberfläche ist anstatt der Baulinie eine Baugrenze festgesetzt.

Im WA dürfen Terrassen und eingeschossige Wintergärten die rückwärtige Baugrenze um maximal 3 m, jedoch pro Baugrundstück auf nicht mehr als 15 m², bei bestehenden Wintergärten bis maximal 20 m², überschreiten, wenn sie mit der Hauptnutzung verbunden und schmaler als die rückseitige Hausbreite sind.

Von der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche abweichend ist die Erweiterung oder Ergänzung einer im SO bestehenden Pflegeheim-Nutzung auch im Bereich der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche 'G*' zulässig

- ▶ durch dieser Pflegeheim-Nutzung dienende Nutzungen (z.B. betreute Wohnformen, Tagespflege) und
- ▶ im konzeptionellen Zusammenhang mit der Pflegeheim-Nutzung durch Altenwohnen, Wohnen für Behinderte bzw. soziale Einrichtungen für Behinderte

bei Beachtung der Festsetzungen zur Baulinie, der Abstandsflächen und eines Mindestabstandes von 5 m zu baulichen Hauptanlagen im MI und einer Oberkante der baulichen Anlagen von nicht mehr als 11,0 m. In diesem Bereich ist unter diesen Bedingungen durch Baugrenze nach Osten begrenzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im SO gilt in der abweichenden Bauweise die offene Bauweise ohne Längenbegrenzung.

Im WA 1 und im MI 1 gilt die abweichende Bauweise, bei der in offener Bauweise und - unabhängig von der angrenzenden Bebauung - auf die nördliche Grundstücksgrenze in halboffener Bauweise gebaut werden darf.

Im WA 2 und im MI 2 gilt die offene Bauweise.

Hausgruppen sind im Geltungsbereich unzulässig.

1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit der Zweckbestimmung 'Vorzone' (VZ) sind oberirdische Gebäude, Lagerflächen, nicht eingehauste oder umgrünte Anlagen zur Abfallentsorgung, neue Stellplätze - ausgenommen solche vor Garagen - und oberirdische Garagen unzulässig.

Überdachte KFZ-Stellplätze und neue oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig. Tiefgaragen sind unterhalb der Geländeoberfläche und in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen dürfen nur in sachlichen Zusammenhang mit den und nicht eher als die dazugehörigen Hauptanlagen erstellt werden.

Lagerflächen auf den an öffentlichen Verkehrsflächen liegenden Grundstücksseiten sind unzulässig.

1.6 Verkehrsflächen, Anschluss an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der Anschluss des Plangebietes an die örtlichen Verkehrsflächen darf nicht am Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gemäß Planzeichnung erfolgen.

1.7 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In der Planzeichnung sind Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm (Lärmpegelbereiche III bis V) festgesetzt. Bei der Errichtung von Gebäuden sind dort die Außenbauteile der Aufenthaltsräume für den jeweiligen Lärmpegelbereich mindestens gemäß den Anforderungen nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (erschienen im Beuth-Verlag) entsprechend nachfolgender Tabelle auszubilden.

Tabelle 1: Lärmpegelbereiche, 'Maßgeblicher Außenlärmpegel' und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8, anzuwenden in Verbindung mit Tabelle 9 (erforderliches Schalldämm-Maß in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße)

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel	erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB		
		Bettenraum in Krankenanstalten und Sanatorien [dB]	Wohn- und Schlafräum in Wohnungen und Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches [dB]	Büroraum und ähnliches [dB]
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Genehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen; für die von der Hauptstraße abgewandten Gebäudeseiten darf der Lärmpegelbereich ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A), bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden. Bei Schlafräumen ist dabei die Belüftung zu sichern, und zwar:

- ▶ durch die Verwendung fensterunabhängiger schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen,
- ▶ durch Anordnung der Fenster an einer schallabgewandten Fassade oder
- ▶ durch eine geeignete Eigenabschirmung der Fenster.

Hiervon darf abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren bzw. ausnahmsweise im Kenntnissgabeverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen sind innerhalb der gekennzeichneten Flächen im Lärmpegelbereich V und VI bei der Errichtung und genehmigungspflichtigen Änderung von Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, etc.) von Wohnungen, die nicht über zur verkehrslärmabgewandten Fassadenseite orientierte Außenbereiche verfügen, nur in baulich geschlossener Ausführung (z.B. Wintergarten, verglaste Loggia, etc.) zulässig. Ausnahmsweise sind hier dennoch Außenwohnbereiche zulässig, wenn sichergestellt ist, dass in 1,2 m Höhe über der Mitte der Bodenfläche des Außenwohn-

bereichs im Tagzeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) ein Beurteilungspegel von 64 dB(A) am Tag, ermittelt nach den 'Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90', nicht überschritten wird. Der Nachweis muss im Baugenehmigungsverfahren durch Berechnung nach RLS-90 geführt werden.

1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Abs. 2 BauGB)

1.8.1 Bodenschutz

Durch Baumaßnahmen verdichtete, nicht überbaute Böden sind nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.

1.8.2 Wasserdurchlässige Materialien

Die Pkw-Stellplätze sind - bei gegebener Versickerungsfähigkeit und soweit wasserrechtlich zulässig - mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Versickerungsanlagen unter den Stellplätzen sind hiervon abweichend zulässig.

1.8.3 Unzulässige Dachflächenmaterialien

Nicht bereits bestehende Dachflächen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei- oder Zinkeindeckungen sind nicht zulässig.

1.8.4 Artenschutz

Fällarbeiten sind außerhalb der Vogelbrutsaison, also von September bis Februar, durchzuführen. Der Abriss von Gebäuden ist nur während der Wintermonate, also außerhalb der Fledermausaktivitäts- und Vogelbrutzeit, möglich.

Während der Fledermaussaison dürfen keine Baukräne und ähnliche Strukturen in Fledermausflugrouten aufgestellt und betrieben werden.

Im SO sind zur Stützung der lokalen Haussperlings-Population Nisthilfen an Bäumen bzw. am Pflegeheim (z.B. Spatzenbretter) anzubringen.

Im SO sind Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse (z.B. Fledermausbretter, -kästen oder -steine, Öffnungen an den Unterkanten von Dachblenden und

Wandverschalungen, Einflug- und Einschlupfmöglichkeiten in Zwischendächer oder ungenutzte Dachräumen beispielsweise durch den Einbau von Lüfterziegeln ohne Siebeinsatz, offen gelassene Dehnungsfugen) vorzusehen.

1.8.5 Leuchtmittel

Es sind Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z.B. LED-Lampen) für die Leuchten zu verwenden, die für die Außenbeleuchtung eingesetzt werden.

1.8.6 Bepflanzungen

Auf dem Baugrundstück sind je 250 m² von Gebäude überstandener Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum und zwei Sträucher auf dem Baugrundstück anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Bei mindestens vier oberirdischen Stellplätzen auf dem Baugrundstück ist darüber hinaus pro 4 oberirdische Stellplätze jeweils ein standortgerechter, heimischer Laubbaum an einem Stellplatz anzuordnen.

Dabei ist die Anzahl auf ganze Pflanzen aufzurunden.

Im SO sind zur Begrünung auch Pflanzen zu wählen, die von Nachtschmetterlingen genutzt werden (z.B. Geißblatt und Sommerflieder). Gleiches wird in den anderen Baugebieten empfohlen.

Teil A - 2 Örtliche Bauvorschriften

2. Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung von Baden -Württemberg (§ 74 LBO)

2.1 Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Traufhöhe wird senkrecht gemessen und durch die Höhendifferenz zwischen Oberkante Rohfußboden (Kellergeschossdecke) des untersten Vollgeschosses und dem Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Unterseite der Dachkonstruktion bestimmt.

Sie wird wie folgt als Höchstgrenze vorgeschrieben:

- für Gebäude mit einem Vollgeschoss 3,55 m,
- für Gebäude mit zwei Vollgeschossen 5,90 m.

2.2 Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Als Dachform von Hauptgebäuden an der Straße ist bei Gebäuden mit bis zu zwei Vollgeschossen Satteldach mit Dachneigungen von 28° bis 35° vorgeschrieben, im SO bei drei Vollgeschossen Flachdach und flachgeneigtes Dach bis maximal 6°. Vordächer, Dachaufbauten, Zwerchgiebel, Nebenanlagen, Carports und Garagen sind hiervon ausgenommen.

Dachgauben dürfen insgesamt nicht länger als 75 % der an der jeweiligen Traufe gemessenen Dachlänge sein. Pro Gebäude ist nicht mehr als eine Art von Dachgauben oder Dachaufbauten zulässig.

Die Dachdeckung ist mit dem Farbspektrum von erdbraun, kupferrot, rotbraun bis braun, im WA alternativ mit dem Farbspektrum von hellgrau bis dunkelgrau zugelassen. Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind hiervon ausgenommen. Als Dachdeckung sind dauerhaft glänzende Materialien unzulässig.

Flächige Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie in Form von Dachaufbauten, die mindestens 25 cm oberhalb der Dachfläche liegen, dürfen bei geneigten Dächern nicht entgegen der Dachneigung geneigt sein. Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind hiervon ausgenommen.

Der Abstand der Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie auf dem Dach zur Außenwand muss mindestens die Höhe der Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie (inkl. Konstruktionshöhe) aufweisen. Flächige Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m über der Dachfläche zulässig.

2.3 Farbgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die flächige Verwendung schriller Farben (reine Primär-, reine Sekundär- und Neonfarben) am Gebäude ist unzulässig.

2.4 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Anlagen der Außenwerbung, Automaten und Schaukästen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

Die Größe von Fassadenwerbung ist auf maximal 3% der Fläche der Fassade, an welcher sie angebracht sind, maximal jedoch 3 m² Ansichtsfläche begrenzt.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Laserwerbung, Sky-beamer, drehbare Werbeträger oder solche mit wechselnden Motiven sowie Lichtwerbung in grellen Farben sind unzulässig.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist nachts zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr auszuschalten oder umgebungsverträglich zu mindern.

2.5 Einfriedigungen, Plätze für bewegliche Abfallbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedigungen an der Straßenseite sind bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. Tote Einfriedigungen im rückwärtigen und seitlichen Teil der Grundstücke müssen auf die Grundstücksgrenze gebaut werden und dürfen bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m errichtet werden.

Von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbare Abfallsammelbehälter sind einzuhausen und/oder einzugrünen.

2.6 Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Außenantennenanlagen (inkl. Satellitenempfangsanlagen) sind ausschließlich auf Gebäudedächern zulässig. Dabei ist pro Gebäude höchstens eine Außenantennenanlage zulässig.

2.7 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Neue Niederspannungsfreileitungen müssen unterirdisch geführt werden.

2.8 Geländeaufschüttungen (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Die Grundformen des natürlichen Geländes sind zu erhalten. Geländeaufschüttungen und -abgrabungen sind gemessen am natürlichen Gelände höchstens bis zu einem Meter zulässig. Aufschüttungen über einem Meter bis zu drei Metern Höhe sind bei mehr als einem Meter Höhe gegenüber dem natürlichen Gelände genehmigungspflichtig.

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen das Nachbargrundstück nicht behindern.

Teil B Begründung

Inhaltsverzeichnis

B - 1: Begründung	26
1. Anlass der Planung	26
2. Räumlicher Geltungsbereich	27
3. Einordnung in übergeordnete Planungen	27
3.1 Landesentwicklungsplan	27
3.2 Regionalplan	27
3.3 Flächennutzungsplan	27
4. Bestandsanalyse	28
4.1 Gelände	28
4.2 Erschließungssituation	28
4.3 Vorhandene Nutzungen	28
4.4 Angrenzende Nutzungen und Gebäude	29
5. Ziele der Planung	29
5.1 Grundzüge der Planung	29
5.2 Nutzungskonzept	29
5.3 Erschließung	30
5.4 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	32
B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften	38
B - 3: Umweltbelange	42

B - 1: Begründung

1. Anlass der Planung

Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplans "Hauptstraße Nord - Pflegeheim" ist die Änderung der Vorhabenplanung des Pflegeheims nach In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplans. Die Änderung ist erforderlich aufgrund der geänderten Lage seiner rückwärtigen Stellplätze und Grünbereiche sowie des Ziels, in untergeordnetem Umfang zum Pflegeheim auch betreutes Wohnen vorzusehen. In Zusammenhang mit der Änderung werden ergänzend einzelne klarstellende Anpassungen vorgenommen. Die Fachbeiträge Schall und Artenschutz entsprechen jenen aus dem Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan "Hauptstraße Nord - Pflegeheim" und sind der Vollständigkeit halber beigelegt.

Anlass der Planung des Bebauungsplans "Hauptstraße Nord - Pflegeheim" war der geplante Neubau eines Pflegeheimes auf dem ehemaligen Areal der Feuerwehr im Ortskern von Hambrücken. Ziel der Planung ist die Neuordnung des Bereichs der alten Feuerwache, die Sicherung und Stärkung der "Wohnfunktion" im Ortskern und die Ermöglichung von Mischnutzungen an der Hauptstraße. Dies soll im räumlichen Zusammenhang gesteuert werden.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert. Die Aufstellung des Bebauungsplans "Hauptstraße Nord - Pflegeheim" ermögliche, den Flächennutzungsplan - welcher im Plangebiet u.a. eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung 'Feuerwehr' darstellte - im Wege der Berichtigung anzupassen. Des Weiteren kann bei dem Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne eines zügigen Verfahrens auf eine frühzeitige Beteiligung und einen Umweltbericht verzichtet werden.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf lässt ein dreigeschossiges Pflegeheim zu, welches nach Norden erweitert werden könnte. Dort ist ein Mischgebiet festgesetzt, um der zentralen Lage an der Hauptstraße gerecht werden zu können. An der Hauptstraße wird eine Baulinie mit geringer Abweichungsmöglichkeit vorgesehen. An der Sudetenstraße wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem die Bebaubarkeit eines brachliegenden Grundstücks im Zusammenhang geregelt, die Bauweise unter Berücksichtigung des Bestands angepasst und zwischenzeitlich außerhalb des Baufensters errichtete Wintergärten bauplanungsrechtlich legitimiert werden.

Der Bebauungsplan liegt innerhalb der bebauten Ortslage soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren geändert werden. Dies bedeutet, dass auf die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, auf den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie die frühzeitige Be-

teilung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor, da es sich um eine Planung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² handelt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets ist durch die Planung nicht beeinträchtigt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,68 ha und die Flurstücke Nummer 393, 393/1, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 405, 7670, 7671, 7672, 7673, 7674, 7676, 7677 vollständig sowie teilweise das Flurstück Nummer 7669 (Sudetenstraße).

Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B - 5) im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan

Die Gemeinde Hambrücken befindet sich in der Randzone zum Verdichtungsraum Karlsruhe.

3.2 Regionalplan

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein vom 13.03.2002 (genehmigt am 17.02.2003) ist die Gemeinde Hambrücken nicht als zentraler Ort festgelegt.

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Siedlungsfläche (überwiegend Wohn-/Mischnutzung), Bestand.

3.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft zwischen der Stadt Bruchsal und den Gemeinden Forst, Hambrücken und Karlsdorf-Neuthard (VVG) mit Genehmigung vom 04. April 2011 war im Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung 'Feuerwehr', Wohnbaufläche sowie gemischte Baufläche dargestellt. Am Standort entfällt das Feuerwehrgebäude und damit dort künftig auch diese Nutzung. Der Flächennutzungsplan ist auf Grundlage des In-Kraft-Tretens des Bebauungsplans "Hauptstraße Nord - Pflegeheim" gemäß §13a BauGB dort berichtigt (Sonderbaufläche).

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftig Bebauungsplanes "Hauptstraße Nord" mit seinen Änderungen. Der Bebauungsplan wies vor Aufstellung des Bebauungsplans "Hauptstraße Nord - Pflegeheim" innerhalb des Plangebiets eine Fläche für den Gemeinbedarf, ein Allgemeines Wohngebiet sowie ein Dorfgebiet aus. Der Bebauungsplan "Hauptstraße Nord" ist weitgehend mit seiner 1. Änderung im Regelungsgehalt identisch.

4. Bestandsanalyse

4.1 Gelände

Das Plangebiet ist relativ eben und liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

4.2 Erschließungssituation

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich der Ortsmitte von Hambrücken und ist durch die Hauptstraße, die Rheinstraße und die Sudetenstraße an das innerörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Über die Hauptstraße (L 556) im Osten ist die regionale Anbindung für das Gebiet sichergestellt. Die Hauptstraße stößt vom Plangebiet aus direkt auf die Weiherer Straße (K3523). Hierüber ist eine Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz mit A 5 und B 36 gegeben.

ÖPNV-Anbindung besteht derzeit über die Haltestelle "Feuerwehrhaus"(Linie 125) direkt am Plangebiet.

Über das öffentliche Straßennetz können Fußgänger und Radfahrer das Plangebiet erreichen. Somit ist der Bereich gut an das innerörtliche und überörtliche Rad- und Fußwegenetz angebunden.

4.3 Vorhandene Nutzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Hambrücker Ortsmitte, etwas nördlich des zentralen Kreisverkehrsplatzes. Die vorhandene Bebauung besteht überwiegend aus Wohnnutzungen mit 1- bis 2-geschossigen Einzelhäusern mit Satteldach und deren Nebenanlagen in offener/halboffener Bauweise. Ebenfalls befinden sich innerhalb des Planbereichs Brachflächen bzw. ungenutzte Grünflächen, sowie das ehemalige Feuerwehrgebäude. Für das

Neuordnungsziel der Gemeinde sollen das bestehende Feuerwehrgebäude und andere sanierungsbedürftige Bestandsgebäude entfallen (im Geltungsbereich sämtliche Gebäude entlang der Hauptstraße).

4.4 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Ortszentrum sind die vorhandenen Nutzungen in der Umgebung neben Wohnen auch Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie. In Nähe des Plangebiets befindet sich der katholische Kindergarten St. Martin, drei Gastronomiebetriebe, eine Sparkasse sowie eine Metzgerei. Südlich des Plangebietes liegen, die katholische Pfarrkirche St. Remigius der katholische Kindergarten St. Josef sowie die Pfarrer Graf Schule, zudem das Rathaus. Westlich des Plangebiets grenzt Wohnbebauung an.

5. Ziele der Planung

5.1 Grundzüge der Planung

Mit der Bebauungsplanung soll im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung und Ordnung die bauplanungsrechtliche Grundlage für ein Sondergebiet „Pflegeheim“ im Anschluss an ein Misch- sowie ein Wohngebiet geschaffen werden. Die Erschließung erfolgt über bestehende Straßen.

5.2 Nutzungskonzept

Als Art der baulichen Nutzung ist für das Pflegeheim ein Sondergebiet, daneben ein Mischgebiet geplant.

Das Pflegeheim soll im Wesentlichen Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen beinhalten. Daneben können im Erdgeschoss ein Tagespflegeangebote, ggf. auch Einzelhandel, Dienstleistungen und Gesundheitsdienstleistungen entstehen.

Im Mischgebiet soll für zukünftige mögliche Erweiterungen Vorkehrungen getroffen werden, so dass hier bei Bedarf dem Pflegeheim dienende Nutzungen (Betreutes Wohnen, Altenwohnen, etc.) angesiedelt werden können.

Das angrenzende Wohngebiet soll langfristig gesichert werden. In ihm werden die Bauweise unter Berücksichtigung des Bestands angepasst und zwischenzeitlich außerhalb des Baufensters errichtete Wintergärten bauplanungsrechtlich legitimiert.

Die Gebiete werden über die Hauptstraße, die Rheinstraße und die Sudetenstraße verkehrlich erschlossen.

Mit der 1. Änderung werden die rückwärtigen Bereiche im Sondergebiet neu geordnet.

Die Festsetzungen für das allgemeine Wohngebiet sind in modifizierter Form an das bestehende Planungsrecht angelehnt.

5.3 Erschließung

5.3.1 Fliessender Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die angrenzenden Straßen (Hauptstraße (L 556), Rheinstraße und Sudetenstraße) gesichert.

5.3.2 Ruhender Verkehr

Private Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen. Grundsätzlich sollen bei der Wohnbebauung zum Schutz der Vorgärten und Gärten die Stellplätze und Garagen im Baufenster angeordnet werden. Aufgrund hiervon abweichenden, städtebaulich noch verträglichen Bestands sind hier jedoch Sonderregelungen getroffen worden. Der versiegelte Vorbereich an der Einmündung der Sudetenstraße in die Rheinstraße hat in diesem Zusammenhang einfachen Bestandsschutz.

5.3.3 Fußwege und Radverkehr

Die Durchlässigkeit des Fußwegenetzes und des Radverkehrs bleibt entlang des öffentlichen Straßennetzes gewahrt (auch beim geplanten Entfall der Durchwegung neben der Feuerwehr).

5.3.4 Ver- und Entsorgung

Durch die bestehenden Wohnnutzungen sind Ver- und Entsorgungssysteme bereits vorhanden. Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Gas, Strom, Telefon und Breitbandkabel ist über die vorhandenen Versorgungsleitungen in den Verkehrsflächen möglich.

Für die Flurstücke 405, 401, 400, 399 ist anzumerken, dass sie zwar jeweils mit einem Wasserhausanschluss versorgt wurden, diese einzelnen Anschlüsse

jedoch an der Hauptleitung getrennt sind bzw. werden. Für das Bauvorhaben „Pflegeheim“ muss also ein neuer Anschluss gelegt werden.

5.3.5 Immissionsschutz

Aufgrund der direkten Lage an der Hauptstraße müssen Verkehrslärmimmissionen beachtet werden und notwendige Schutzmaßnahmen ergriffen werden. Aufgrund der Lage an der Hauptstraße sind dies passive Schallschutzmaßnahmen vor Verkehrslärm. Der Fachbeitrag Schall (Anlage B-7) zeigt hier den erforderlichen Lärmpegelbereich für die Außenbauteile auf, welcher sich bei freier Schallausbreitung ergäbe. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Lärmbelastung bei Bebauung am Straßenrand durch deren Abschirmwirkung abnimmt.

Mit dem Ziel der Innenentwicklung im Ortskern und der dortigen Schaffung von Wohnraum wird die Nutzung so zониert, dass das weniger lärmempfindliche Mischgebiet an die Hauptstraße gelegt wird und das Pflegeheim als soziale Einrichtung Präsenz zeigt. Außerdem müssen zum Schutz verkehrslärmzugewandter Außenbereiche (Balkone, Loggien, etc.) Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden, sofern dort ein Beurteilungspegel von 64 dB(A) am Tag überschritten wird.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind aufgrund der Lage im Ortskern und der Zäsurwirkungen z.B. von Lärmschutzwänden nicht geplant. Leisere Freibereiche beim Pflegeheim oder des Mischgebiets können hinter Gebäuden entstehen. Lärmtechnisch bei (vorübergehendem) Entfall der Gebäude an der Hauptstraße von Vorteil sind für das Wohngebiet die bestehenden massiven Mauern bei rückwärtigen Gärten im Wohngebiet.

Die innerörtliche Lärmbetroffenheit könnte grundsätzlich, wie von Modus Consult im Rahmen der Lärmaktionsplanung vorgeschlagen, reduziert werden durch ein LKW-Durchfahrtsverbot in der Nacht und die Reduzierung auf Tempo 30 nachts zur Geschwindigkeitsvereinheitlichung. Die Realisierung der Maßnahmen auf der Hauptstraße (Landesstraße) ist derzeit noch offen.

5.3.6 Artenschutz

Für das Plangebiet wurde vom Büro für Landschaftsökologie und Gewässerkunde Dipl.-Biol. Ute und H.-J. Scheckeler eine artenschutzrechtliche Stellungnahme erarbeitet (Anlage B-8). Danach sind keine der Realisierbarkeit der Bauungsplanung entgegenstehenden artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten. Aufgrund des innerörtlichen Vorkommens der Arten Hausrotschwanz und ggf. Haussperling sowie des Wochenstubenquartiers der Fleder-

mausart Großes Mausohr im Kirchturm sind vorsorglich aus der Stellungnahme abgeleitete Schutz- und Fördermaßnahmen zu Gunsten dieser Arten in die Festsetzungen aufgenommen.

5.4 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

5.4.1 Art der baulichen Nutzung

Das SO eröffnet die planungsrechtliche Voraussetzung zur Ansiedlung eines Pflegeheims, das zur Unterbringung von pflegebedürftigen Menschen dient, mit Tagesbetreuung, betreutem Wohnen, gewerblichen Einheiten (Einzelhandelsangebote, Gesundheitsdienstleistungen), Gastronomie sowie Büro- und Verwaltungseinrichtungen als optionalem Angebot.

Entsprechend der umgebenden Bebauung und dem Flächennutzungsplan wird für den westlichen Teilbereich des Plangebiets ein allgemeines Wohngebiet sowie für den nordöstlichen Teilbereich ein Mischgebiet vorgesehen.

Gartenbaubetriebe sind ausgeschlossen - diese Nutzungen haben regelmäßig für die kleinparzellierte innerörtliche Struktur zu große Grundstücke, eine andere Bautypologie und finden besser am Ortsrand Platz.

Tankstellen werden ausgeschlossen, um Störungen durch Verkehr und Verkehrslärm zu minimieren.

Um Trading-Down-Effekten zu vermeiden und zum Schutz des Ortsbildes entlang der Hauptstraße, werden Vergnügungsstätten nicht zugelassen.

5.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird unter Berücksichtigung der dichten innerörtlichen Lage, des Umfelds und der Obergrenzen nach § 17 BauNVO festgesetzt. Die Anrechnungsregeln zu Nicht-Vollgeschossen sowie Stellplätzen und Garagen bei der GRZ-Ermittlung sind entsprechend dem bestehenden Planungsrecht ausgestaltet. Die Festsetzungen zur GRZ und zur GFZ vermeiden eine zu starke städtebauliche Verdichtung im Gebiet. Die GFZ ist entlang der Hauptstraße im MI zwecks Volumenbegrenzung zurückgenommen.

Um die städtebauliche Struktur und das Maß der Bebauung zu regeln und um eine unmaßstäbliche Ausnutzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse zu verhindern, ist sowohl die maximale Wand- als auch die maximale Oberkante baulicher Anlagen innerhalb des Plangebiets festgesetzt. Die Festlegung der Höhenentwicklung durch maximale Höhen sowie durch die maximale Sockelhö-

he im Vergleich zur Geländeoberkante auf der Seite der Erschließungsstraße sichert die Anpassung der Neubebauung an die Umgebungsbebauung und gewährleistet ein harmonisches Erscheinungsbild. Die festgesetzte Oberkante soll damit in Verbindung mit der Dachform ein zu großes dreigeschossiges Gebäude verhindern. Für notwendige geplante oder bestehende Dachaufbauten wird zwecks Flexibilität eine untergeordnete Überschreitungsmöglichkeit geschaffen.

Durch die Festlegung von zwei Vollgeschossen pro Gebäude im WA und im MI bzw. von max. drei Vollgeschossen (in Verbindung mit keinem darüber liegenden Geschoss im SO) soll die Integration der Neubebauung an die Bestandsbebauung und an die Ortscharakteristik von Hambrücken sicher gestellt werden. Drei Vollgeschosse mit entsprechender Höhenentwicklung werden im MI nicht zugelassen, um keine zu lange hohe Fassade an der Hauptstraße zu erhalten.

5.4.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien städtebaulich verträglich gegliedert. Durch die Ausweisung von Baufenstern über mögliche Grundstücksgrenzen hinaus wird eine flexible, an die Bedürfnisse zukünftiger Eigentümer und Benutzer angepasste Bebauung ermöglicht.

Das historisch gewachsene Straßenbild der Hauptstraße mit der Straßenrandbebauung soll dauerhaft erhalten und gesichert werden. Bei der Festsetzung der Baulinie wird § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO (nur) für die aufgeführten Gebäudeteile konkretisiert (Abweichungsmöglichkeit für untergeordnete Gebäudeteile in geringfügigem Umfang), keine Ausnahme geregelt. In der Festsetzung sind die Abweichungsmöglichkeiten von der Baulinie nach § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO hinsichtlich der Art des Gebäudeteils bzw. der jeweils zulässigen Abweichtiefe konkretisiert, z.T. im Sinne der Vollständigkeit redaktionell klarstellend ergänzt um geltendes Recht.

Für unterirdische Geschosse ist die Bindung an die Baulinie mangels Sichtbarkeit städtebaulich nicht erforderlich.

Terrassen und Wintergärten im WA werden begrenzt planungsrechtlich legitimiert. Durch die Zulassung von Terrassen und Wintergärten innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche wird eine Aufwertung der Wohnqualität erzielt.

Um eine flexible Erweiterung der sozialen Einrichtung Pflegeheim zu ermöglichen, darf durch dem Pflegeheim dienende Nutzungen und mit diesem in konzeptionellem Zusammenhang stehende Nutzungen ausnahmsweise der zeichnerisch dargestellte Bereich der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche 'G*'

durch bedingte Festsetzung als überbaubare Grundstücksfläche bei Einhaltung der Festsetzungen überbaut werden (im Rahmen der bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Grenzabstände, mindestens jedoch zwecks Belichtung und Brandschutz 5 m zu baulichen Hauptanlagen des MI).

Ansonsten werden rückwärtige oder seitliche Freibereiche gefordert. Der Zweckbestimmung „Garten“ (G/G*) wird Rechnung getragen, wenn über die Hälfte dieser nicht überbaubaren Grundstücksfläche jeweils Gartenflächen sind und der besondere Nutzungszweck insgesamt dominant bleibt (z.B. Garten mit Gartenlaube und Wegen). Sie dürfen im Rahmen der sonstigen Festsetzungen untergeordnet Nebenanlagen oder auch versiegelte Flächen (beispielsweise Zufahrten zwischen Hausgartenflächen) aufweisen.

Die abweichende Bauweise im SO ermöglicht eine flexiblere Ausnutzbarkeit der überbaubaren Grundstücksfläche. Die Stellung baulicher Anlagen orientiert sich raumbildend am Planungsstand des Pflegeheims (Anlage B-6) und am baulichen Bestand im WA. Die Bauweise im WA und im MI ermöglicht eine flexible Bebauung mit Einzelhäusern und Doppelhäusern. Diese Bauweise entspricht der vorhandenen Gebäudestruktur im Plangebiet und in der Umgebung und stellt langfristig ein einheitliches städtebauliche Erscheinungsbild sicher.

5.4.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Um ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild zu erreichen und das unkontrollierte Durchwachsen der Grundstücksflächen zu vermeiden, sind zusätzliche Garagen, KFZ-Stellplätze und Carports nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den Flächen für 'Stellplätze und Garagen' sowie Nebenanlagen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Vorzonen im Vorgartenbereich werden vor störenden Nebenanlagen, Stellplätzen, Gebäuden und Lagerflächen soweit städtebaulich erforderlich freigehalten.

Um den erhöhten Bedarf an Stellplatzmöglichkeiten zu erfüllen, sind in den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der 'Vorzone' Stellplätze vor Garagen zulässig. Dadurch können die erforderlichen Stellplätze noch untergebracht werden, ohne dass die städtebauliche Ordnung gestört wird und private Stellplätze auf öffentlichen Straßen gesucht werden. Tiefgaragen werden nicht begrenzt.

Zur Vermeidung von isolierten Einzelanlagen dürfen Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nur in sachlichen Zusammenhang mit den dazugehörigen Hauptanlagen erstellt werden.

5.4.5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Ein Zufahrtsverbot im Einmündungsbereich in die Hauptstraße dient der Verkehrssicherheit und Klarheit der Verkehrsführung.

Im rückwärtigen Zufahrtbereich wird eine private Verkehrsfläche angeordnet, die der privaten Grundstückerschließung, alternativ (wenn im Eigentum der Gemeinde) auch als Straße ausgebildet werden kann.

5.4.6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm werden in Abhängigkeit von der Lage und Fassadenorientierung schalldämmende Außenbauteile der Lärmpegelbereiche III bis V festgesetzt (die ggf. durch Schalldämmlüfter zu flankieren ist). Für den Lärmpegelbereich II erfolgt keine Festsetzung, da dieser mit dem üblichen Baustandard im Allgemeinen erreicht wird. Dabei beruht die Begrenzung der Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan auf der Berechnung der freien Schallausbreitung im Fachbeitrag Schall. Dies bedeutet, dass bei einer Bebauung insbesondere entlang der Hauptstraße oder durch massive Einfriedungen (wie bei der bestehenden Wohnbebauung) die dahinter liegenden Lärmemissionen tatsächlich geringer ausfallen. Daher kann mit schalltechnischem Nachweis unter Berücksichtigung der tatsächlichen Situation auch von den Vorgaben abgewichen werden.

5.4.7 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Lockerung verdichteter Böden dient der Wasserdurchlässigkeit und Belüftung des Erdreichs und den Pflanzen. Hierdurch werden im Sinne einer Minimierungsmaßnahme Bodenfunktionen wiederhergestellt.

Um dem Bodenschutz entgegenzukommen und den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen, sind die Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen, möglichst begrünbaren Belägen auszuführen.

Dachflächen aus unbeschichtetem Kupfer, Zink und Blei werden wegen der Erhöhung des Gehaltes an Schwermetallen im Dachflächenabfluss nicht zugelassen.

Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind aus der Stellungnahme Artenschutz abgeleitet und dienen dem Schutz und der Förderung geschützter Tiere sowie der Vorsorge zwecks Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.

Zur Schonung der Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil festgesetzt, was auch für Fledermäuse vorteilhaft ist.

Die Pflanz- bzw. Erhaltungsgebote stellen eine Mindestbegründung zugunsten der Tier- und Pflanzenwelt dar. Gleichzeitig wird der baulichen Nachverdichtung und der Schaffung von Wohnraum Vorrang eingeräumt.

Der Standort von Bäumen bei Stellplätzen dient dabei dem Ortsbild.

Zur Begründung sollen u.a. Pflanzen die von Nachtschmetterlingen genutzt werden, gewählt werden, da diese als Nahrung für die Fledermäuse dienen.

Teil B - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften

6.1 Ziele der Planung und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht jenem des Bebauungsplans "Hauptstraße Nord - Pflegeheim, 1. Änderung" (s. Teil B-1, Kap. 2). Die allgemeinen Ziele der Planung sind in Teil B-1 Kapitel 5 ausführlich dargestellt. In Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften wird insbesondere auf die städtebauliche Einbindung und Gestaltung der Gebäude und Freianlagen Wert gelegt.

6.2 Fassadengestaltung

Um das Erscheinungsbild der Fassaden im Gebiet und Umfeld gestalterisch zu harmonisieren, werden auf die Geschossigkeit bezogene Höhenbegrenzungen der Außenwandfläche (ab Oberkante Rohfußboden bis Unterseite der Dachhaut) vorgeschrieben.

6.3 Dachgestaltung

Die Dachform der Hauptdächer wird zwecks gestalterischer Harmonisierung wie im bestehenden Bebauungsplan auf Satteldächer von 28° - 35° begrenzt. Abweichend hiervon wird bei drei Vollgeschossen Flachdach/flachgeneigtes Dach vorgeschrieben zwecks Begrenzung des Volumens und gestalterischen Gewichts zugunsten des Ortsbilds. Dabei richtet sich die Farbe der Dachdeckung geneigter Dächer nach der vorhandenen bzw. angestrebten gestalterischen Prägung in Gebiet und Umfeld. Die Verwendung von Materialien mit dauerhaft glänzenden Eigenschaften ist zur Vermeidung von Blendungen nicht zulässig.

Dachgauben werden zwecks gestalterischer Unterordnung in der Länge begrenzt und zwecks Vereinheitlichung in ihrer Vielfalt am Gebäude reduziert. Durch die Zulässigkeit der Dachaufbauten wird eine Erweiterung der Wohnfläche ermöglicht.

Um einen einheitlichen Gebietscharakter zu sichern bzw. zur Einbindung der geplanten Baukörper in die Umgebung, werden Anforderungen an die Gestaltung der Fassaden und der Dächer der Gebäude in Form von Materialvorgaben und Vorgaben bezüglich der Dachform gestellt.

Der Abstand der Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien auf dem Dach zur Außenwand, soll dafür Sorge tragen, dass diese von Straßenraum nicht ersichtlich sind. Bei deutlicher Anordnung über dem Dach sollen sie gestalterisch nicht komplementär zur Dachneigung betont werden und werden nur bis

1,5 m über der Dachfläche zugelassen, um die Dominanz der Architektur nicht zu stark zu beschneiden.

6.5 Farbgestaltung

Schrille (aufdringliche) Farbtöne werden zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes zur Vermeidung und einer aufdringlichen Gestaltung ausgeschlossen. Es handelt sich um eine Auffangregelung zur Vermeidung von zu intensiven, nicht gedeckten Farbtönen, die in unangenehmer Weise sehr aufdringlich, 'quietschig' grell in starken Kontrast zu üblichen Farbtönen von Gebäuden gehen. Schrille Farben entsprechend der Bauvorschrift umfassen die reinen Primär-, reinen Sekundär- und die Neonfarben.

6.6 Werbeanlagen

Eigenwerbung, Automaten und Schaukästen wird nicht grundsätzlich ausgeschlossen, jedoch zum Schutz des Ortsbilds in ihrer Lage, Größe bzw. Art (Begrenzung von Lichtwerbung) auf ein städtebaulich verträgliches Maß begrenzt.

Um Störungen oder eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit, im Übrigen auch zu Gunsten der Fledermäuse, zu vermeiden, sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Laserwerbung, Skybeamer, drehbare Werbeträger oder solche mit wechselnden Motiven sowie Lichtwerbung in grellen Farben unzulässig und die Beleuchtung von Werbeanlagen- sofern sie auf Wohngebiete ausgerichtet ist - nachts zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr auszuschalten oder umgebungverträglich zu mindern.

6.7 Einfriedigungen, Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Zur Vermeidung gestalterisch starker Zäsurwirkungen ist die Gestaltung bezüglich der Höhe der Einfriedigungen eingeschränkt. Um dem Gebiet einen offenen Charakter zu ermöglichen, sind als Einfriedigungen zur öffentlichen Verkehrsfläche nur bis 0,70 m zulässig. Zur Bewahrung der Privatsphäre sind an den rückwärtigen oder seitlichen Teilen der Grundstücke Einfriedigungen bis 2,0 m Höhe zulässig.

Zur Sicherung einer einheitlichen Gestaltung entlang der Verkehrsflächen werden Begrünungen von Abfallbehälterstandplätze oder das Anbringen eines Sichtschutzes vorgeschrieben.

6.8 Antennen und Niederspannungsfreileitungen

Zum Schutz des Ortsbildes (insbesondere entlang des öffentlichen Raums) und damit die Architektur betont bleibt, werden Außenantennen in Anzahl und Lage begrenzt und neue Niederspannungsfreileitungen ausgeschlossen.

6.9 Geländeaufschüttungen

Geländeaufschüttungen werden zur Minimierung der Erdbewegungen, gestalterischen Vereinheitlichung der Grundstückstopografie, zur Minimierung von Barrierewirkungen zwecks gestalterischer Gebietseinheit und zum Schutz des Nachbarn begrenzt.