



# Stadt Schriesheim

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Landstraße 56" nach § 13a BauGB

Endfassung

09.12.2020

### Begründung

---

**BIT** | ARCHITEKTEN

**BIT Architekten GmbH**

Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe  
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46  
[www.bit-architekten.de](http://www.bit-architekten.de) ▪ [info@bit-architekten.de](mailto:info@bit-architekten.de)

07ZSO20044  
 Stadt Schriesheim  
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Landstraße 56“  
 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

**Inhaltsverzeichnis**

Inhaltsverzeichnis ..... 1

Vorbemerkungen ..... 3

1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes ..... 4

2 Lage und Größe des Plangebietes ..... 5

3 Bestand ..... 5

4 Städtebauliches Konzept ..... 7

    4.1 Baukonzept ..... 7

    4.2 Verkehrliche Erschließung ..... 7

    4.3 Technische Infrastruktur ..... 7

    4.4 Soziale Infrastruktur, ÖPNV ..... 7

5 Übergeordnete Planungen ..... 7

6 Schutzvorschriften und Restriktionen ..... 8

    6.1 Naturschutz, Landschaftsschutz, Biotope ..... 8

    6.2 Gewässerschutz ..... 8

    6.3 Hochwasserschutz ..... 8

    6.4 Denkmalschutz ..... 9

    6.5 Altlasten ..... 9

7 Beschreibung der Umweltauswirkungen ..... 9

8 Planungsrechtliche Festsetzungen ..... 10

    8.1 Art der baulichen Nutzung ..... 10

    8.2 Maß der baulichen Nutzung ..... 10

    8.3 Nebenanlagen ..... 10

    8.4 Bauweise ..... 11

    8.5 Überbaubare Grundstücksfläche ..... 11

    8.6 Stellplätze ..... 11

    8.7 Zahl der Wohnungen ..... 11

    8.8 Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen  
         Umwelteinwirkungen ..... 11

8.9	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	12
8.10	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	12
8.11	Pflanzgebote .....	12
8.12	Bezug zum Durchführungsvertrag .....	12
9	Örtliche Bauvorschriften .....	13
9.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	13
9.2	Gestaltung der unbebauten Flächen .....	13
9.3	Müllbehälter .....	13
9.4	Zahl der Stellplätze .....	13
10	Städtebauliche Kenngrößen.....	13

## Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Rechtsplan
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328, 1362)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408)
- Naturschutzgesetz (NatSchG) in der Fassung vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2020 (GBl. 651)
- Wassergesetz (WG) in der Fassung vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Verordnung vom 28.11.2018 (GBl. S. 439)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.06.2020 (GBl. 403)

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

## 1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Städtebauliches Ziel der Stadt Schriesheim ist es, innerörtliche Potenziale für die Schaffung von Wohnraum zu nutzen. Dabei sollen nicht nur innerstädtische Flächen genutzt, sondern auch alte Bausubstanz reaktiviert werden.

Das Wohngebäude Landstraße 56 befindet sich im zentralen Versorgungsbereich der Stadt. Es befindet sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Der Stadt liegt die Anfrage eines Investors zur Sanierung der bestehenden Gebäudesubstanz und zur Umnutzung der Nebengebäude für ein Wohnprojekt vor. Entstehen sollen barrierefreie bzw. -arme Wohnungen in verschiedenen Größen. Seitens der Verwaltung wie auch des Gemeinderates wird das Vorhaben begrüßt, da hierdurch ein zusätzliches Angebot für die Bewohner der Stadt geschaffen und gleichzeitig sinnvolle Nachverdichtung erzielt werden kann.

Da das Projekt nicht nach Innenbereichskriterien genehmigt werden kann, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. In Abstimmung mit der Stadt soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden, der auf das vorliegende Projekt zugeschnitten ist.

Mit dem Vorhaben erfolgt eine Nachnutzung eines bereits bebauten Grundstückes in der Ortsmitte von Schriesheim. Es handelt sich um eine typische Maßnahme der Innenentwicklung, so dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden kann. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung entfällt damit. Ebenso sind keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

## 2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst vollumfänglich das Flurstück 12, Gemarkung Schriesheim. Die Größe des Plangebietes beträgt 0,1 ha.

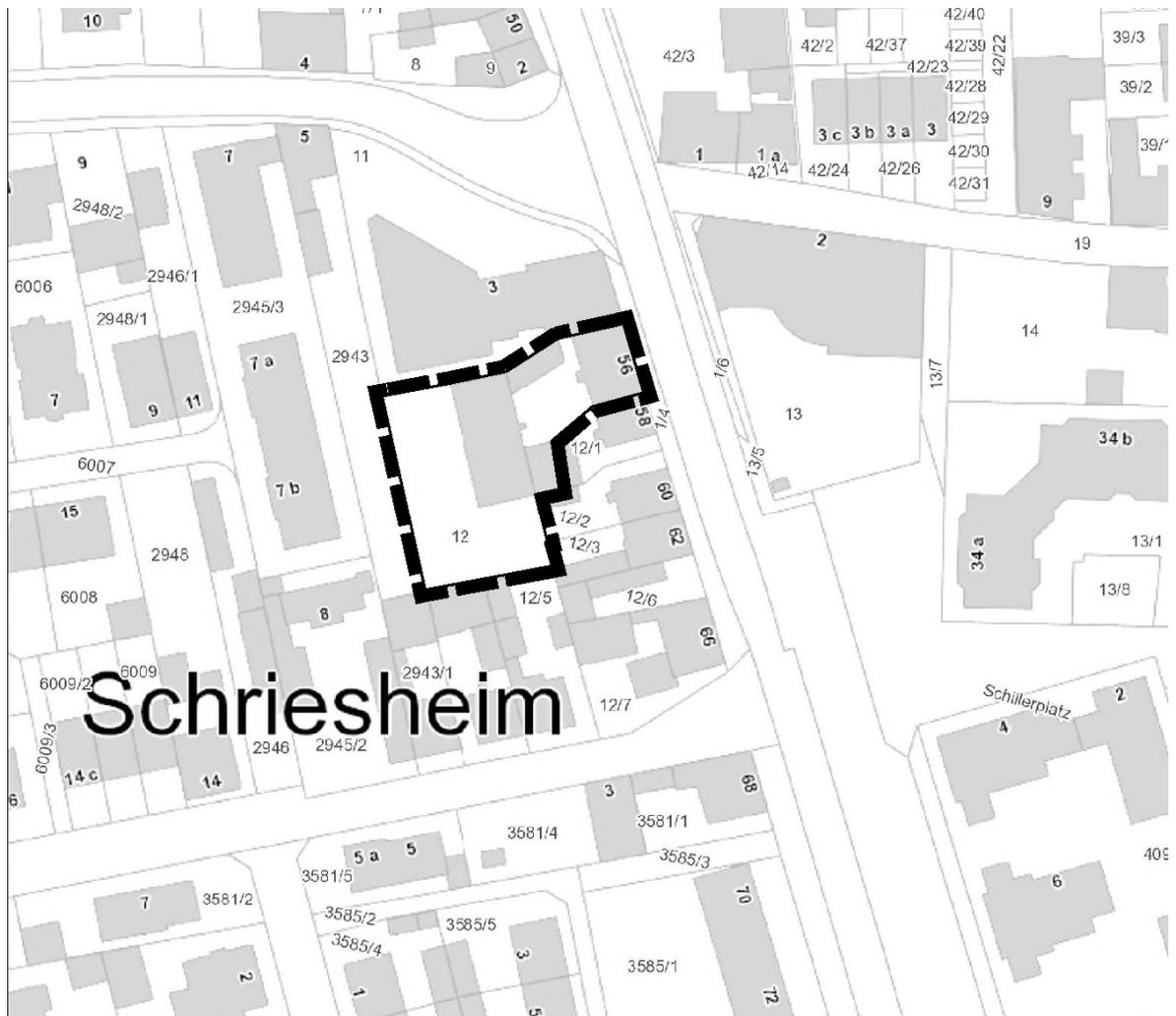


Bild 1: Katasterauszug mit Geltungsbereich

## 3 Bestand

Das Plangebiet befindet sich an der Landstraße, einer zentralen Verkehrsachse der Stadt Schriesheim. Das Grundstück ist mit einem älteren Wohnhaus und mehreren Nebengebäuden bebaut.

Das Wohnhaus ist nur noch partiell bewohnt und befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Die Nebengebäude sind nicht mehr in Nutzung.

Verkehrlich erschlossen wird das Plangebiet über die Landstraße, welche als Bundesstraße klassifiziert ist und über eine entsprechend hohe Verkehrsbelastung verfügt.

Die Umgebung ist von einer ortstypischen Bebauung geprägt. Entlang der Landstraße bestehen verdichtete Strukturen mit Hauptgebäuden an der Straße und teilweise Nebengebäuden im rückwärtigen Bereich. Teilweise wurde die alte Bausubstanz schon ersetzt. Letzteres hat zu einem sehr heterogenen Ortsbild geführt und die ortstypische Struktur stark überformt. Westlich und östlich der ersten Baureihe an der Landstraße folgt eine Wohnbebauung.



Bild 2: Luftbild mit Geltungsbereich



Bild 3: Bestehendes Wohnhaus



Bild 4: Hinterhof, Blick Richtung Landstraße

## 4 Städtebauliches Konzept

### 4.1 Bebauungskonzept

Der der Planung zugrundeliegende Bebauungsvorschlag sieht für das Gebäude an der Landstraße die Nutzung als Wohngebäude sowie die Sanierung und Umnutzung der bestehenden Bausubstanz in zweiter Reihe zu Wohnzwecken vor.

Der Baukörper an der Landstraße bleibt in seiner Kubatur nahezu unverändert und besteht aus zwei Vollgeschossen sowie dem ausgebauten Dachgeschoss. Der Baukörper in zweiter Reihe soll mit einem „Keller“geschoss, einem „Normalgeschoss“ sowie einem Dachgeschoss ausgeführt werden.

Die Wohnungen erhalten Terrassen oder Balkone. Das Dach des Baukörpers in zweiter Reihe soll als flach geneigtes Pultdach ausgeführt werden. Die Erschließung der Wohnungen erfolgt jeweils über ein zentrales Treppenhaus.

### 4.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Landstraße. Über diese wird über eine Zufahrt durch das bestehende und das neue Gebäude die im rückwärtigen Bereich des Plangebiets gelegene Stellplatzanlage erreicht. Diese dient ausschließlich den Bewohnern.

Für die Zufahrt ist eine Verlegung des Tores nach innen vorgesehen, so dass Fahrzeuge auf das Grundstück fahren können, ohne Fußgänger und Radfahrer zu behindern. Durch Entfernen der Tore an der Hauptfassade zur Landstraße erweitert sich das Sichtfeld für die Ausfahrenden.

### 4.3 Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom sowie die Entsorgung von Schmutzwasser erfolgt über die bestehende technische Infrastruktur in der Landstraße. Anfallendes Oberflächenwasser soll, soweit möglich, auf dem Grundstück versickert werden.

### 4.4 Soziale Infrastruktur, ÖPNV

Das Plangebiet liegt im zentralen Versorgungsbereich von Schriesheim. Die nächstgelegene Eisenbahnhaltestelle der Linie 5 befindet sich in ca. 250 m Entfernung in der Landstraße (Schriesheim Bahnhof). Die Bahn fährt nach Mannheim, Heidelberg und Weinheim. Dort besteht jeweils Anschluss an die Regionalbahnen, in Mannheim und Heidelberg auch an das Fernbahnnetz.

In der Nachbarschaft liegt der städtische Kindergarten „Römerstrolche“ (Römerstraße 23) sowie die Krippe „Purzelzwerg“ (Ladenburger Straße); die Kurpfalz Grundschule, - Realschule und das Kurpfalz Gymnasium liegen in rund 400 bis 450 m Entfernung in der Hirschberger Straße 1. Das Rathaus liegt in rund 550 m Entfernung. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Cafés und Restaurants sowie das Begegnungszentrum befinden sich alle in fußläufiger Entfernung.

## 5 Übergeordnete Planungen

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg - Mannheim ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

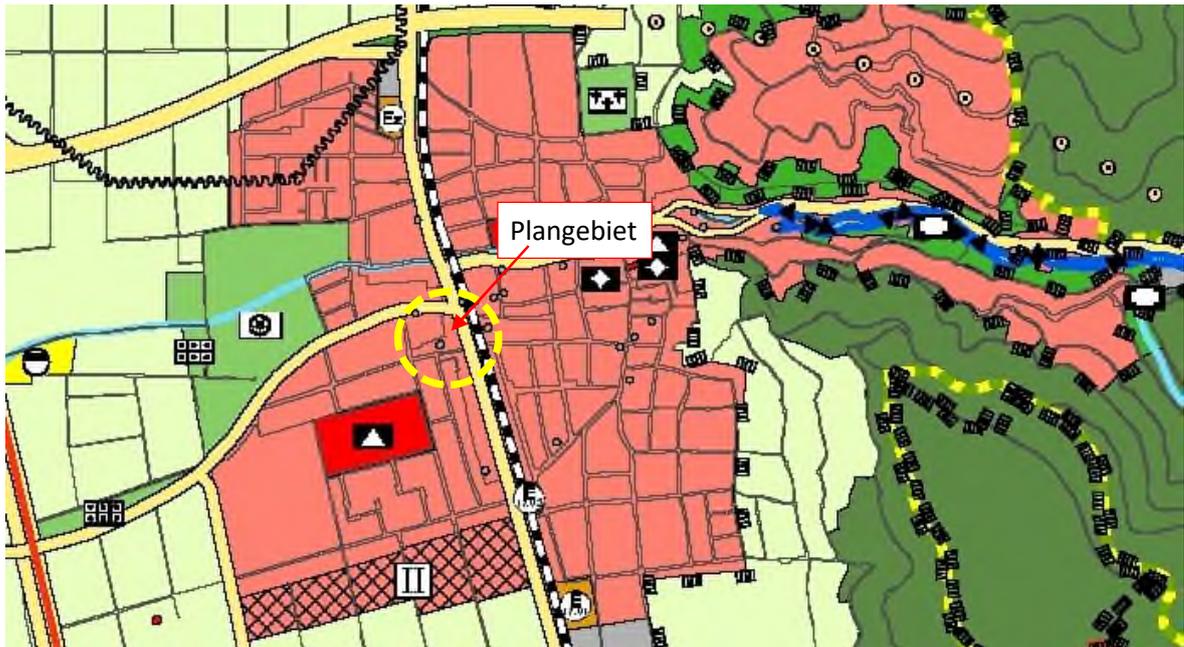


Bild 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

## 6 Schutzvorschriften und Restriktionen

### 6.1 Naturschutz, Landschaftsschutz, Biotope

Das Plangebiet liegt am Rande des Naturparks Neckartal-Odenwald. Da der Planbereich innerhalb einer intensiv bebauten Zone liegt, ist eine Beeinträchtigung der Schutzziele des Naturparks nicht gegeben.

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale sowie geschützte Biotope befinden sich weder innerhalb des Plangebietes noch werden sie außerhalb durch die Planung tangiert.

### 6.2 Gewässerschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes „226.045 GWV Obere Bergstraße“. Unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben ist eine Bebauung grundsätzlich möglich.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### 6.3 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich nach den aktuell vorliegenden Hochwassergefahrenkarten außerhalb des Überschwemmungsgebietes eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ<sub>100</sub>) aber innerhalb eines Extremhochwassers. Im Jahr 2017 hat die Firma Wald + Corbe allerdings eine Flussgebietsuntersuchung durchgeführt, die dank neuer Vermessungen zu Veränderungen der Darstellung der hydrologischen Verhältnisse geführt hat. Nach den noch zu aktualisierenden Karten ist das Plangebiet deshalb vollständig hochwasserfrei.

#### 6.4 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

#### 6.5 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

### 7 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Das Plangrundstück ist derzeit mit einem alten Wohngebäude überbaut, dem sich im rückwärtigen Teil einige Nebengebäude anschließen. Es handelt sich um ein historisches Gebäude, welches jedoch keine ortsbildprägende Funktion besitzt. Die nicht überbauten Grundstücksteile dienen als Garten. Auf den Flächen befinden sich einige Obstbäume und Sträucher.

Das Grundstück weist zur Landstraße sowie zu den angrenzenden Grundstücken im Norden eine Grenzbebauung auf. Im hinteren Bereich befindet sich der unbebaute Garten.

Die angrenzenden Grundstücke im Süden weisen eine vergleichbare Struktur mit Wohn- bzw. Wirtschaftsgebäuden zur Landstraße und Nebengebäuden in den rückwärtigen Bereichen auf.

Für das Schutzgut Mensch besitzt das Plangebiet keine relevante Bedeutung, da es öffentlich nicht zugänglich ist und das Wohngebäude ab August 2020 nicht mehr bewohnt wird. Durch Umsetzung der Planung kann neuer Wohnraum geschaffen werden.

Das Wohngebäude an der Landstraße ist Verkehrsemissionen ausgesetzt. Da bereits angrenzend Wohngebäude bestehen und relevante Konflikte in der Vergangenheit nicht bekannt wurden, ist davon auszugehen, dass mit entsprechenden passiven Schallschutzmaßnahmen das Wohnen verträglich ist.

Da das Grundstück überbaut ist und die hinteren freien Grundstücksflächen intensiv gärtnerisch genutzt wurden, ist nicht davon auszugehen, dass sich streng geschützte Arten angesiedelt haben.

Geeignete Strukturen für Fledermäuse konnten nicht festgestellt werden, da die Gebäude als potenzielle Quartiere vor kurzem noch bewohnt waren und die nötige Störungsfreiheit zur Überwinterung nicht gegeben war.

Das Plangebiet ist derzeit zu ca. 70 % versiegelt (Gebäude, Nebengebäude, Hof und Zufahrt). Durch Umsetzung des geplanten Vorhabens ist gegenüber dem heutigen Zustand nur von geringen Erhöhung des Versiegelungsgrades auszugehen, so dass die Schutzgüter Boden und Wasser nicht in erheblichem Maß betroffen sind. Ebenso sind keine klimatischen Auswirkungen zu erwarten.

Insgesamt ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Grundstück mittelfristig brachliegen, die Gebäudesubstanz verfallen.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, sind die Anwendung der Eingriffsregelung und die Festsetzung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

## 8 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern von Schriesheim. Die Umgebung ist durch eine städtische Bebauung geprägt, die vornehmlich dem Wohnen dient. Gewerbe, auch in Form von kleinem Einzelhandel ist entlang der Landstraße vorhanden.

Die Art der baulichen Nutzung orientiert sich am geplanten Vorhaben und ist individuell textlich festgesetzt.

Die Planung sieht die Errichtung von ca. 6 Wohnungen vor. Da die Umgebung in den Erdgeschossen eine andere als die Wohnnutzung aufweist, soll dies im Erdgeschoss des Vorderhauses nicht ausgeschlossen werden soll. Deshalb ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Regelmäßig nutzen Bewohner einen kleinen Teil ihrer Wohnung zu gewerblichen Zwecken z. B. Internethandel o.ä. Solange diese Tätigkeiten nicht störend sind, soll die gewerbliche Nutzung eines Teils der Wohnung nicht eingeschränkt werden. Nicht störende Gewerbebetriebe sind deshalb in untergeordnetem Maße ausnahmsweise zulässig.

### 8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet weist ein nur sehr begrenztes Flächenangebot auf, die angrenzenden Grundstücke sind geprägt durch einen teilweise recht hohen Versiegelungsgrad. Das geplante Bauvorhaben soll einerseits durch ein Baufenster relativ eng gefasst werden, andererseits sind eine erhebliche Zahl an Stellplätzen notwendig.

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO ist vor diesem Hintergrund wenig zweckdienlich. Stattdessen wird eine maximal überbaubare Grundfläche von 120 m<sup>2</sup> für das Vorderhaus und 330 m<sup>2</sup> für die dahinterliegende Bebauung festgesetzt, was einer Überbauung von ca. 45 % entspricht. Hierbei sind Nebenanlagen, Garagen, Zufahrten aber auch Terrassen nicht mit anzurechnen. Insgesamt dürfen maximal 70 % des Grundstückes versiegelt werden.

Zur Begrenzung der Gebäudekubatur sind Höhen festgesetzt. Das Vorderhaus bewahrt seine historische Gestaltung mit einem Satteldach, sodass hier Trauf- und Firsthöhe festgesetzt sind. Im hinteren Bereich erhalten die Gebäude Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer. Deshalb ist hier eine Gebäudehöhe festgesetzt, die deutlich unter dem Maß des Vorderhauses bleibt. Insgesamt wird mit den Festsetzungen die Begrenzung der Gebäudekubatur auf ein ortsbildverträgliches Maß gewährleistet.

### 8.3 Nebenanlagen

Für den Betrieb der Wohnanlage sind Nebenanlagen unumgänglich. Daher werden sie auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Um zu große Volumen und einen „Wildwuchs“ auf dem Grundstück zu unterbinden, ist die Größe auf 20 m<sup>3</sup> begrenzt.

## 8.4 Bauweise

Das Bebauungskonzept sieht den Erhalt der vorhandenen Baukörper vor. Da das Vorderhaus in der historischen Bauflucht mit anderen Gebäuden aus der Zeit steht, ist für diesen Bereich eine geschlossene Bauweise festgesetzt. In der zweiten Reihe sind die Gebäude teilweise auf der Grundstücksgrenze errichtet. Um die Umnutzung der Gebäude zu gewährleisten, ist deshalb eine abweichende Bebauung festgesetzt.

## 8.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Gebäude an der Landstraße bilden eine geschlossene Baufront, die typisch für die alte Bebauung von Schriesheim ist und deshalb beibehalten werden soll. Für das Vorderhaus ist deshalb eine Baulinie festgesetzt.

Mit den im zeichnerischen Teil festgesetzten Baulinien und Baugrenzen soll insbesondere die Gebäudekubatur eingefasst werden. Terrassen bzw. Balkone gehören zum Hauptgebäude und müssten demzufolge innerhalb der Baugrenzen angelegt werden. Da die hierfür erforderliche erhebliche Ausweitung des Baufensters die gewünschte Begrenzung der Kubatur nicht mehr gewährleisten würde, dürfen Terrassen und Balkone bis zu einer Überschreitung von 2,50 m und einer Summe von 40 m<sup>2</sup> auch außerhalb der Baugrenzen vorgesehen werden.

## 8.6 Stellplätze

Für die Wohnanlage ist eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen bereit zu stellen. Diese sollen gemäß der Bebauungskonzeption im rückwärtigen Teil des Grundstückes angelegt werden. Hierfür ist im Bebauungsplan eine entsprechende Fläche für Stellplätze festgesetzt. Die Zufahrt kann nur außerhalb dieser Fläche angelegt werden.

## 8.7 Zahl der Wohnungen

Das Bebauungskonzept sieht ein kleines Spektrum an verschiedenen Wohnungsgrößen vor. Zur Vermeidung einer übermäßig großen Zahl an sehr kleinen Wohnungen ist die Zahl der Wohnungen auf maximal 6 begrenzt.

## 8.8 Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Insbesondere durch Verkehrslärm (Landstraße / B 3) können die zulässigen Lärmricht- und Lärmgrenzwerte überschritten werden. Aus diesem Grund werden für das Vorhaben in Abhängigkeit von der Lärmeinwirkung unterschiedliche Lärmpegelbereiche zwischen III und V festgesetzt. Damit werden an die Schalldämmeigenschaften von Bauteilen, insbesondere Fenster, besondere Anforderungen gestellt.

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

Die Herstellung mit luft- und wasserdurchlässigem Aufbau von Stellplätzen, Wegen und Zufahrten erhält auch auf befestigten Flächen weitgehend die Bodenfunktionen wie die Speicherung und Versickerung des Niederschlagswassers. Die Festsetzung dient der Erhaltung des natürlichen Wasserkreislaufs über Speicherung, Verdunstung und Anreicherung des Grundwassers durch Versickerung.

Um Verbotstatbestände nach § 39 und 44ff BNatSchG zu vermeiden, sind Baufeldräumungen und Rodungen von Gehölzen nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar zulässig.

## **8.10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### **8.11 Pflanzgebote**

Als Ersatz für die zu beseitigenden Gehölze sowie zur Durchgrünung des Plangebietes sind mindestens zwei hochstämmige Laubbäume innerhalb des Plangebietes anzupflanzen.

Um der heimischen Flora und Fauna Lebensraum für die abgängige Vegetation zu bieten, sind auf den nicht bebaubaren Grundstücksflächen heimische Pflanzen zu verwenden.

Unbefestigte Flächen sollen gärtnerisch genutzt und mit heimischen Gehölzen bepflanzt werden, um der städtischen Fauna Lebensraum zu bieten.

Der Artenvielfalt und dem Klimaschutz dient auch das mittlerweile im Naturschutzgesetz verankerte Verbot von Schottergärten, denn Schottergärten bieten der heimischen Fauna keine Nahrung und sind als Habitat deshalb wenig geeignet. Außerdem heizen sich Schottergärten stark auf und fördern die Überhitzung der Stadt im Sommer. Schließlich ist eine Versickerung infolge des Aufbaus mit Folie nicht möglich. Auch Feinstaub kann nicht gebunden werden.

### **8.12 Bezug zum Durchführungsvertrag**

Elementarer Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ein Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger. In ihm wird das Vorhaben vertraglich geregelt und die Durchführung gesichert.

## 9 Örtliche Bauvorschriften

### 9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Durch die Lage des Plangebietes im Ortskern von Schriesheim werden an die Gestaltung der Wohngebäude besondere Anforderungen gestellt. Entsprechend der Umgebung sind die Gebäude zu verputzen oder mit ortskerntypischen Materialien zu verschalen. Die Verwendung von grellen Farben oder reflektierenden Materialien ist ausgeschlossen.

Das Vorderhaus soll in seiner historischen Gestalt weitgehend erhalten bleiben und ein Satteldach erhalten. Für das Hinterhaus sieht die Planung allerdings ein Pultdach, für untergeordnete Gebäudeteile ein Flachdach vor. Um Flexibilität bei der Umsetzung nicht zu stark einzuschränken, sind diese Dachformen zulässig. Um die Kubatur der Umgebung nicht zu überragen, sind jedoch nur flach geneigte Dächer bis 15 Grad Dachneigung zulässig.

Aus Gründen des Klimaschutzes sind Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung auf oder innerhalb der Dachhaut sowie Dachbegrünungen allgemein zulässig. Flachdächer sind, sofern nicht als Terrasse o. ä. genutzt, zu begrünen, da sie einen Beitrag zur Regenwasserrückhaltung leisten, der heimischen Fauna dienen können und sich positiv auf das Mikroklima auswirken.

### 9.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

Zur weitgehenden Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen sind Stellplätze, Wege und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Die Festsetzung dient der Erhaltung des natürlichen Wasserkreislaufs über Speicherung, Verdunstung und Anreicherung des Grundwassers durch Versickerung.

Aus ökologischen Gründen sind Flächen, die nicht mit Gebäuden, Zufahrten oder Stellplätzen überbaut sind, gärtnerisch anzulegen, um der heimischen Fauna Lebensraum zu bieten. Bei der Begrünung der Grundstücksfläche muss deshalb auf gebietsheimische Bäume und Sträucher zurückgegriffen werden. Eine Auswahl ist als Pflanzenliste dem Bebauungsplan beigelegt.

### 9.3 Müllbehälter

Das offene Abstellen von Müllbehältern kann zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Wohnumfeldes führen. Daher sind Müllbehälter im Gebäude oder in Einhausungen vorzusehen.

### 9.4 Zahl der Stellplätze

Die hohe Fahrzeugdichte führt zunehmend zu Problemen im ruhenden Verkehr. Das verstärkte Parken im Straßenraum behindert den Verkehrsfluss und beeinträchtigt darüber hinaus die Aufenthaltsqualität und das Ortsbild. Auf den Grundstücken wirken Stellplätze ebenfalls störend. Um die Störwirkung zu begrenzen aber die erforderlichen Stellplätze bereitzustellen, sind max. 12 Stellplätze auf dem Grundstück bzw. in Garagen unterzubringen.

## 10 Städtebauliche Kenngrößen

Gesamtfläche des Geltungsbereichs	0,10 ha	100,0 %
Bauflächen	0,10 ha	100,0 %