



LEBENDIG. OFFEN. LEBENSWERT.

STADT REINHEIM

04

Begründung

zum

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Nordwest III“

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Nordwest III“

Projekt-Nr.

1933

Bearbeiter

Dipl.-Ing. D. Walter

Interne Prüfung: PS, 28.02.2022

Datum

27.06.2022

**Bresch Henne Mühlinghaus
Planungsgesellschaft mbH**

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	1
2. Geltungsbereich	1
2.1 Standortalternativenprüfung	1
2.2 Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs	1
2.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme	3
2.3.1 Nutzungen	3
2.3.2 Erschließung.....	3
3. Übergeordnete Vorgaben	4
3.1 Regionalplanung.....	4
3.2 Flächennutzungsplan.....	5
3.3 Bestehende Bebauungspläne.....	5
3.4 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte.....	6
4. Verfahren	6
5. Planungsvarianten	7
6. Planungskonzept	8
6.1 Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung	8
6.2 Bebauungskonzept.....	8
6.3 Verkehrserschließung.....	9
6.4 Ver- und Entsorgung.....	9
7. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen	9
7.1 Art der baulichen Nutzung	9
7.2 Maß der baulichen Nutzung.....	10
7.3 Bauweise	10
7.4 Überbaubare Grundstücksflächen	11
7.5 Stellplätze, Garagen, Carports	11
7.6 Nebenanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien, Kraft- Wärme-Kopplungsanlagen	11
7.7 Anzahl Wohneinheiten.....	12
7.8 Verkehrsflächen.....	12
7.9 Versorgungsflächen.....	12
7.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	12
7.11 Solarfestsetzung	12

7.12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG.....	12
7.13 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	13
8. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften.....	13
8.1 Äußere Gestalt baulicher Anlagen.....	13
8.1.1 Dachgestaltung.....	13
8.1.2 Fassadengestaltung	13
8.2 Werbeanlagen	14
8.3 Versorgungsleitungen.....	14
8.4 Grundstücksgestaltung.....	14
8.4.1 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern.....	14
8.4.2 Einfriedungen	14
8.4.3 Vorgartenbereiche	14
8.5 Stellplatzverpflichtung.....	15
8.6 Umgang mit Niederschlagswasser	15
9. Flächenbilanz	15
Abbildungsverzeichnis	Seite
Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches.	2
Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt.	3
Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan.....	4
Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.	5
Abb. 5: städtebauliches Konzept.....	7
Tabellenverzeichnis	Seite
Tab. 1: Flächenbilanz im Geltungsbereich	15

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

In der Stadt Reinheim besteht Bedarf an Wohnraum, insbesondere in Form von Einzel- und Doppelhäusern. Weiterhin plant ein innerstädtisch gelegener Baustoffhandel eine Erweiterung seines Betriebs, was eine Verlagerung aus dem Ort heraus notwendig macht, da vor Ort keine Flächen vorhanden sind.

Daher plant die Stadt an ihrem westlichen Rand die Ausweisung eines neuen Baugebietes, welches sowohl den Baustoffhandel ermöglicht als auch Flächen zur Deckung des Wohnraumbedarfes bereitstellt.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes „Nordwest III“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben zu schaffen.

2. Geltungsbereich

2.1 Standortalternativenprüfung

Im Zuge der Standortverlegung des Baustoffhandels wurden mehrere Alternativflächen geprüft. Neben der letztendlich gewählten Fläche im Baugebiet Nordwest III wurden weiterhin eine Fläche im Süden Reinheims am Sonnenhof sowie eine Fläche in der Nähe des Bauhofes Reinheim untersucht. Die Fläche am Sonnenhof wurde insbesondere aufgrund der problematischen Erschließung und der fehlenden Grundstücksverfügbarkeit ausgeschlossen. Die Fläche am Bauhof fiel wegen starker naturschutzrechtlicher Bedenken aus der Prüfung heraus. Daher wurde, unter anderem in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium, der Bauaufsicht und der unteren Naturschutzbehörde, die nun vorliegende Fläche als Standort für das neue Baugebiet ausgewählt.

Gegenstand der planerischen Überlegungen ist, die Ansiedlung des Baustoffhandels mit der Ausweisung von Wohnbauflächen zu kombinieren. Dementsprechend wurde die vorliegende Planung daraufhin ausgerichtet, die geplanten Nutzungen so zu planen, dass im Zuge einer Gesamtplanung ein in sich schlüssiges Baugebiet entsteht, welches die darin gelegenen Nutzungen miteinander in Einklang bringt.

2.2 Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich liegt am nordwestlichen Siedlungsrand der Stadt Reinheim südlich der Engelbert-Wörz-Straße, zwischen der Anne-Frank-Straße im Osten und der Bundesstraße B 38 im Westen.



Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches umfasst die folgenden Flurstücke mit einer Fläche von ca. 7,1 ha:

Gemarkung Spachbrücke, Flur 6: 128 (t), 129(t), 130/1, 130/2, 131, 132, 133, 134, 135, 310/3, 311/2 (t), 317/2 (t), 320/1, 320/2 (t)

Gemarkung Reinheim, Flur 9: 10 (t), 11/1, 11/2, 12, 13, 14, 15/1, 24/1 (t), 24/2, 25/1 (t), 25/2, 30 (t), 31 (t), 93/1 (t), 95/1, 96/1, 97/1, 97/2 (t), 98 (t)

[(t) = teilweise Betroffenheit]



Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterauschnitt.
(Quelle: Gemeinde)

2.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

2.3.1 Nutzungen

Der Geltungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

2.3.2 Erschließung

Derzeit ist das Gebiet durch einige landwirtschaftliche Wege und die Anne-Frank-Straße im Osten erschlossen.

Die Entfernungen zu den nächstgelegenen ÖPNV-Anbindungen betragen ca. 700 m zur Bushaltestelle und mehr als 1,0 km zum Bahnhof Reinheim.

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1 Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Regionalplan in Form der regionalen Siedlungs- und Freiraumstruktur festgesetzt.

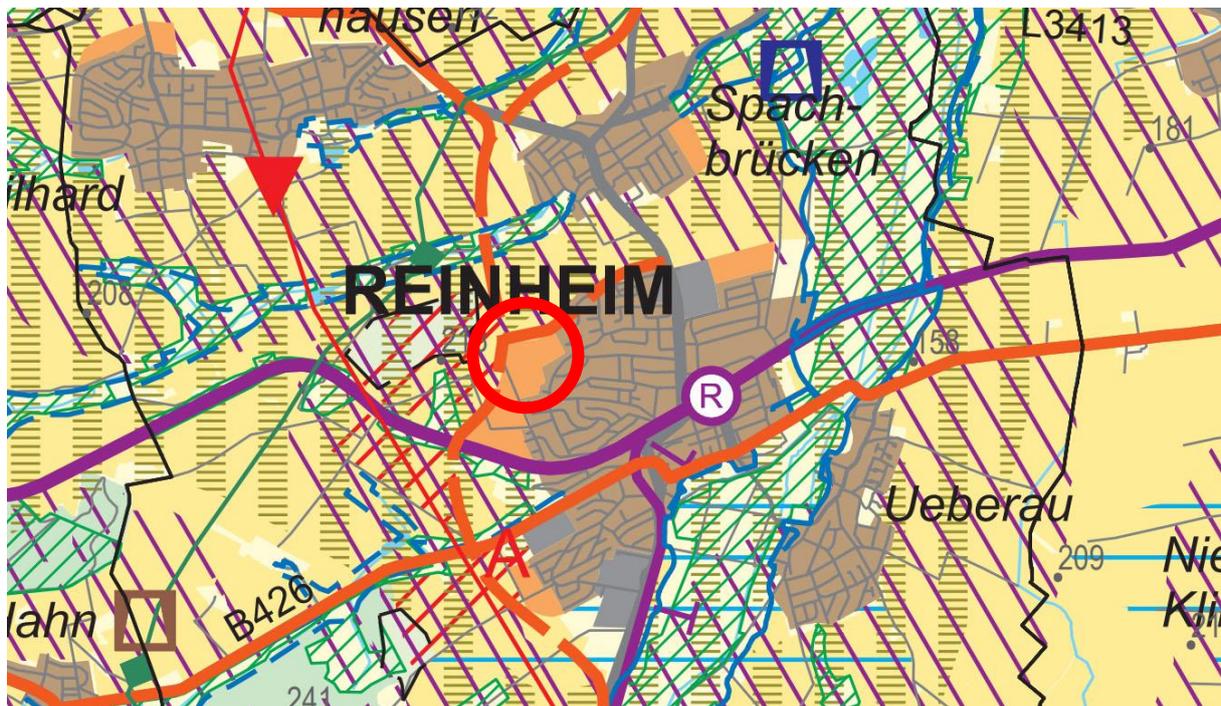


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan.
(Quelle: Landesplanung Hessen, 2010)

Im Regionalplan Süd Hessen von 2010 ist der Geltungsbereich als Vorranggebiet Siedlung ausgewiesen. Die Vorgaben stehen somit der Ausweisung als Wohn-, Misch-, Sonder- und Gewerbegebiet nicht entgegen.

Die Regionalplanung sieht bezüglich der Wohndichte vor, dass im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je Hektar (WE / ha) einzuhalten sind.

Die Wohngebiete samt anliegender Straßenflächen haben im B-Plan-Entwurf eine Fläche von ca. 2,7 ha. Dies bedeutet, es sollten zwischen 67 und 108 Wohneinheiten entstehen können. Es ist, entsprechend dem den B-Plan zugrundeliegenden Konzept, davon auszugehen, dass im Bereich der Wohngebiete ca. 50 Einzelhäuser bzw. Doppelhaushälften errichtet werden. Bei max. 2 Wohneinheiten pro EH / DHH ist somit mit der Realisierung von 50 bis 100 Wohneinheiten auszugehen. Hinzu kommen noch die Wohneinheiten, welche in den Mischgebieten realisiert werden können. Da hier keine Begrenzung der Wohneinheiten besteht, können hier auch Mehrfamilienhäuser entstehen. Die vorgesehene Wohndichte wird somit voraussichtlich eingehalten.

3.2 Flächennutzungsplan



Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.
(Quelle: Stadt Reinheim, Stand 2020)

Der geltende Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich im Westen landwirtschaftliche Fläche und im Osten Wohnbaufläche dar. Weiterhin wird im Osten ein Bereich tangiert, der Grünflächen und Maßnahmenflächen ausweist.

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Da der Bebauungsplan nicht vollständig aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren dahingehend geändert, dass er dem Inhalt des Bebauungsplanes entspricht.

3.3 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet überschneidet sich im Osten auf ca. 3.120 m² mit dem Bebauungsplan „Nordwest II“, welcher hier Grünflächen und Maßnahmenflächen ausweist. Durch die vorliegende Planung wird der Bereich mit einer Zufahrt und einem Gewerbegebiet überplant.

3.4 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Schutzgebietes „WSG Brunnen I-XIII, ZV Dieburg“ (WSG-Nr-432-096) in der Schutzzone IIIB. Da sich dieses Wasserschutzgebiet noch im Festsetzungsverfahren befindet, sind die Verbote in Anlehnung an die Muster-Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten.

Gemäß Landschaftsplan sind im südlichen angrenzenden Gebiet 5 geschützte Biotope vorgesehen. Gemäß einer archäologischen Untersuchung aus dem Jahr 2009 sind im Gebiet B38 Ortsumgehung Nord und Bauleitplanung Nordwest II, welches in den nördlichen Geltungsbereich rein ragt, bronzezeitliche und römische Lesefunde bekannt. Dies ist während der Bauarbeiten im Zuge des Bauvorhabens zu berücksichtigen. Weitere Schutzgebiete sowie schützenswerte Naturdenkmäler und Geotope sind im Geltungsbereich nicht vorhanden bzw. bekannt.

4. Verfahren

Die planungsrechtliche Voraussetzung zur Realisierung des Vorhabens ist ein qualifizierter Bebauungsplan. Es wird ein Bebauungsplan gem. § 1 BauGB im Regelverfahren mit zweistufiger Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung aufgestellt.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Wirkungsprognose im Umweltbericht hat zum Ziel, die mit dem Vorhaben verbundenen Wirkungen auf die Schutzgüter darzustellen und zu ermitteln, inwieweit diese Wirkungen zu erheblich nachteiligen Umweltwirkungen führen können. Die Umweltwirkungen werden getrennt nach Schutzgütern im Umweltbericht beschrieben. Für erwartete wesentliche nachteilige Umweltwirkungen mit erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen festgesetzt.

In einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASVP) wird das vorhandene Habitatpotenzial bei einer Vor-Ort-Begehung eingeschätzt und bei Bedarf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Folgend der ASVP wurde eine saP für Eidechse, Feldlerche und Rebhuhn erarbeitet. Die Ergebnisse wurden im Umweltbericht in der Wirkprognose sowie im Maßnahmenkonzept berücksichtigt und durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens ist gem. § 10a BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bauleitplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

5. Planungsvarianten

Im Vorfeld wurde durch das Büro InfraPro aus Lorsch ein städtebauliches Konzept erarbeitet, welches die Grundlage für den BP-Entwurf bildet. Dieses dient als Vorgabe für den Bebauungsplan.

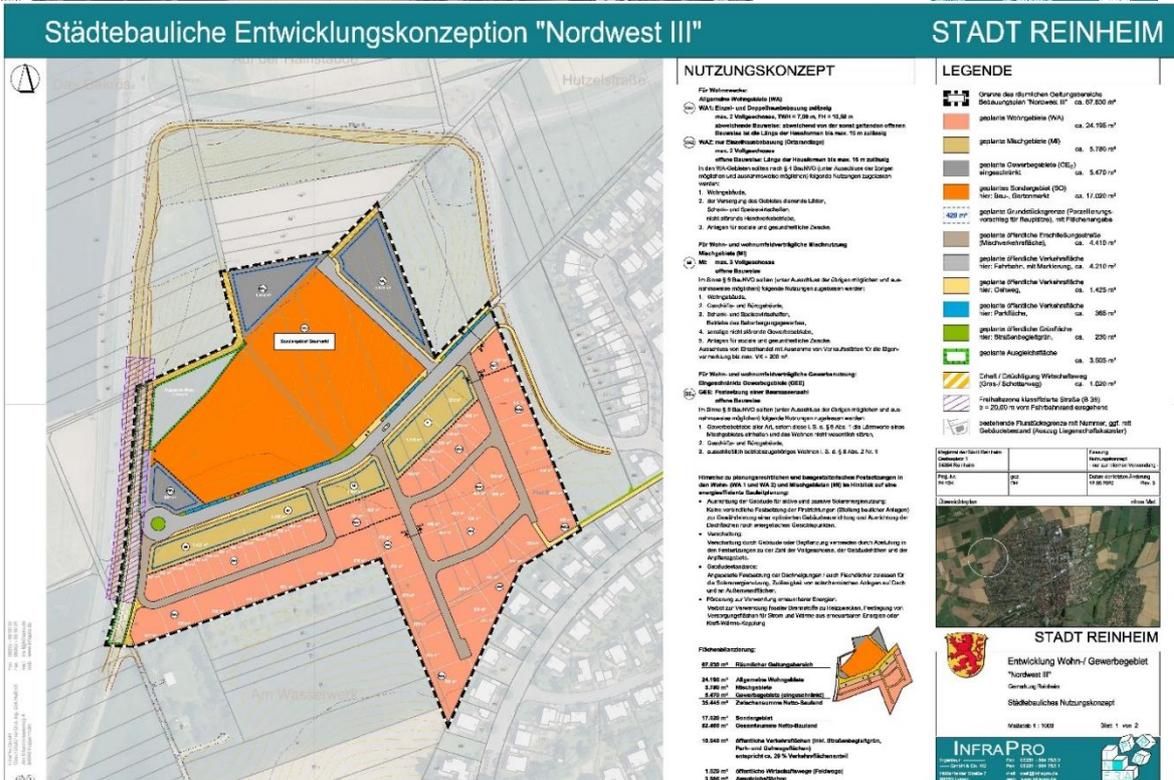
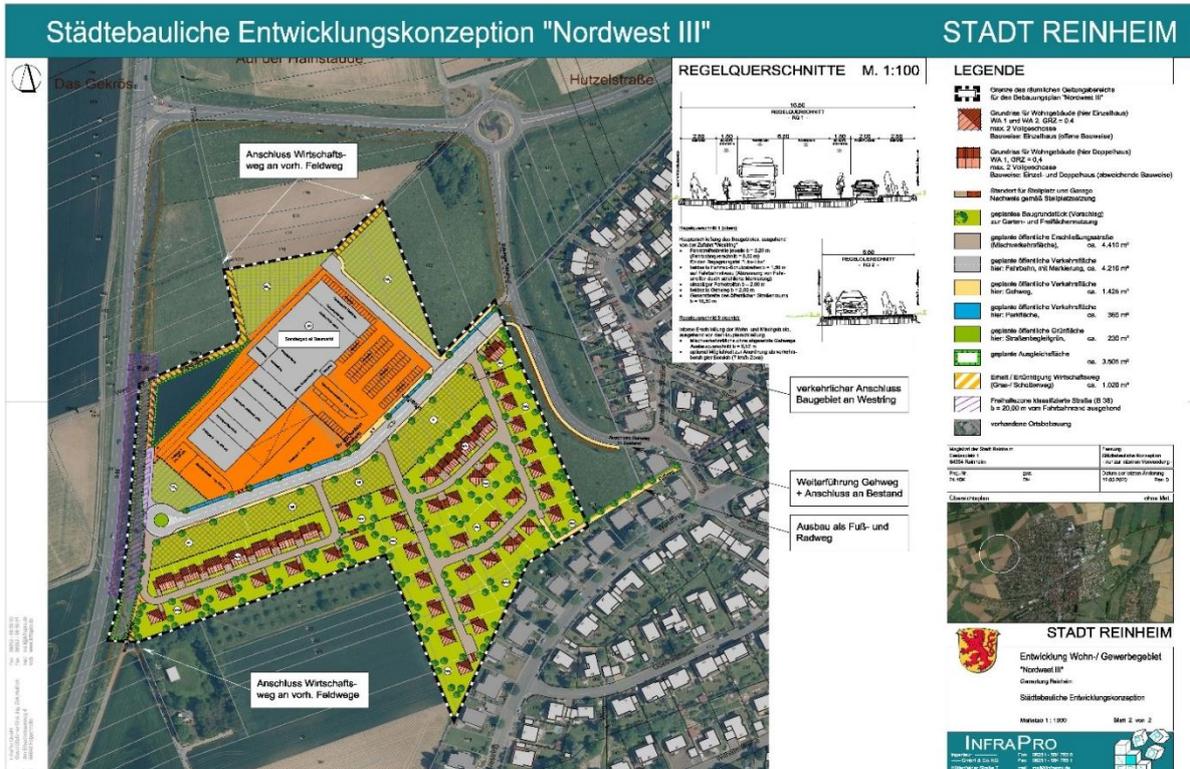


Abb. 5: städtebauliches Konzept. (Quelle: InfraPro, Stand 2020)

6. Planungskonzept

6.1 Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung

Mit der vorliegenden Bebauungsplanung soll ein Baugebiet entwickelt werden, welches im nördlichen Teil eine gewerbliche Nutzung und im südlichen Teil eine Wohnnutzung vorsieht.

Ein großer Teil der gewerblichen Nutzung umfasst hierbei die geplante Umsiedlung eines Baustoffhandels aus der Innenstadt heraus in das vorliegende Gebiet.

So wird, um einen sinnvollen Übergang zwischen Wohnen und Gewerbe zu schaffen, zwischen diesen beiden Nutzungen ein Mischgebiet ausgewiesen, welches den notwendigen Platz für kleineres weniger störendes Gewerbe schafft, welches mit Wohnnutzungen harmonisiert.

Um keine Konflikte zwischen den gewerblichen und den Wohnnutzungen zu schaffen, wurde ein Schallgutachten erstellt, welche die bestehenden und zukünftigen Immissionen bewertet und Festsetzungsvorschläge definiert, welche in den Bebauungsplan einfließen.

Im Zuge der Planung des Sondergebietes wurde für dieses eine Auswirkungsanalyse nach § 11 BauNVO durchgeführt, welches mit der Anlage beigefügt ist. Es kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben keinen Ansatz als Konkurrenzstandort für die Innenstadt bietet und sich als unschädlich für den zentralen Versorgungsbereich zeigt.

Der Grundsatzbeschluss zum Klimaschutz der Stadt Reinheim wurde im Zuge der Planungen ebenfalls berücksichtigt. Die Behandlung des Beschlusses ist als Anlage beigefügt.

6.2 Bebauungskonzept

Die im Norden des Plangebietes gelegenen Gewerbe- und Sondergebiete sollen unter Berücksichtigung der maximalen Gebäudehöhe von 15 m frei bebaubar sein. Daher wird hier auch keine Festsetzung zur Dachform gemacht, die bebaubare Grundstücksfläche ist großflächig auf den Baufeldern ausgewiesen. So sollen die gewerblichen Nutzungen sinnvoll und zweckorientiert ausgeführt werden können.

Im südlich anschließenden Mischgebiet soll, auch um eine optische Trennung zum Wohngebiet zu bieten, eine mindestens zwei- und maximal dreigeschossige Bebauung unter Berücksichtigung der maximalen Gebäudehöhe von 13 m umgesetzt werden. Die Dachformen erlauben mit Flach-, Pult, und Satteldach eine relativ freie Dachgestaltung, die bebaubare Grundstücksfläche ist großflächig auf den Baufeldern ausgewiesen. So können die Nutzungen, welche sowohl Gewerbe wie auch Wohnen beinhalten sollen, sinnvoll und zweckorientiert ausgeführt werden.

Das Wohngebiet im Süden kann sowohl Einzel- wie auch Doppelhäuser beinhalten. Um eine Harmonie innerhalb dieses Bereiches zu forcieren, sind hier ausschließlich Sattel- und Zeltdächer mit einer maximalen Gebäudehöhe von 11 m in Form einer offenen ein- und zweigeschossiger Bauweise zulässig. Die ausgewiesenen Baufenster konzentrieren sich auf die jeweils zur Erschließungsstraße hin liegenden Bereiche der Baugrundstücke, sodass die

hinteren Grundstücksbereiche der Gartennutzung vorbehalten bleiben und die Wohngebäude entlang der Straßen eine Flucht bilden.

6.3 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über eine neue Zufahrt von der Anne-Frank-Straße im Osten, von wo aus eine breitere Erschließungsstraße bis an den westlichen Rand des Plangebietes führt. Von der Straße zweigen wiederum kleinere Erschließungsstraßen nach Norden und Süden ab, um die einzelnen Bauflächen zu erschließen.

Es ist geplant, die Verkehrsflächen innerhalb der Wohngebiete als 30 km/h- Zonen einzurichten.

Da die Entfernungen zu den nächstgelegenen ÖPNV-Anbindungen ca. 700 m zur Bushaltestelle und mehr als 1 km zum Bahnhof Reinheim betragen, ist die Einrichtung einer neuen Bushaltestelle im Geltungsbereich geplant.

6.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über bestehende Abschlüsse im Bereich des Westtringes.

Vom Ingenieurbüro Reitzel liegt eine Stellungnahme über wasserrechtliche Belange vor. Darin ist dargestellt, dass die Kapazität der bestehenden Kläranlage ausreicht. Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Im südwestlichen Bereich des Sondergebietes wird eine Versorgungsfläche Strom eingeplant. Eine zweite Trafostation kann innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Gebietseinfahrt realisiert werden. Dies wird im Zuge der weiteren Verkehrsplanungen mit dem Versorger abgestimmt.

7. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzungen entspricht den gewünschten Gebietskategorien. So werden im Norden Gewerbegebiete sowie ein Sondergebiet für den Baustoffhandel ausgewiesen. Südlich angrenzend liegt ein Mischgebiet, welches den Übergang zum Wohngebiet im Süden darstellt.

Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden im gesamten Plangebiet ausgeschlossen, da hierfür bereits im Stadtgebiet ausreichend Flächen vorhanden sind und diese Nutzungen sich dort konzentrieren sollen.

Im Wohngebiet werden zusätzlich Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen, da sich, sofern die Nachfrage gegeben ist, Anlagen für sportliche Zwecke im Bereich des Mischgebietes konzentrieren sollen. Weiterhin werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen, da das Wohngebiet zur Deckung des tatsächlichen Wohnbedarfs geplant wird.

Im Gewerbegebiet werden weiterhin eigenständige Lagerplätze, Anlagen für sportliche Zwecke und nicht betriebseigene Tankstellen ausgeschlossen. Anlagen für sportliche Zwecke sollen sich wie oben beschrieben im Bereich des Mischgebietes konzentrieren. Die relativ kleinen Gewerbegebietsflächen sollen insbesondere hochwertigerem Gewerbe vorbehalten bleiben, eigenständige Lagerplätze sind nicht erwünscht, da sie nicht dem Charakter des geplanten Gebietes entsprechen, auch unter Berücksichtigung der anliegenden Wohnnutzungen. Eigenständige Tankstellen sind ebenfalls nicht erwünscht, da die Versorgungssituation in Reinheim dahingehend bereits sehr gut ist und so zusätzlicher Verkehr ins Gebiet verhindert werden kann.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil durch Festsetzung Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der maximalen Gebäudehöhe (Hmax) sowie der Geschossigkeit festgesetzt.

Die GRZ wird nach § 17 BauNVO als Obergrenze festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Grundflächen von Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätzen, Zufahrten, Aufstell- und Übungsflächen sowie flächige Bodenabdeckung ist somit um zu 50 % bis zu einer GRZ von 0,8 ausnahmsweise zulässig.

Als unterer Bezugspunkt gilt die bestehende Geländeoberfläche gemäß Höhenangaben und Höhenlinien im zeichnerischen Teil auf Höhe der rechnerischen Gebäudemitte. Die maßgebliche Geländehöhe ist aus den im zeichnerischen Teil eingetragenen Vermessungspunkten zu interpolieren. Somit wird gewährleistet, dass sich die künftige Bebauung am bestehenden bewegten Gelände orientiert und die Häuser untereinander in ihrer Höhenausprägung harmonisieren.

Die festgesetzte 2-Geschossigkeit von Doppelhäusern sowie die mögliche Ausnahme hiervon garantieren, dass zwei Doppelhaushälften in ihren Geschossigkeiten zueinander passen und ein einheitlicheres Gesamtbild entsteht.

Durch diese Festsetzungen werden die oben beschriebenen Grundzüge der Planung und das Bebauungskonzept gesichert.

7.3 Bauweise

Die festgesetzte offene Bauweise im Wohn- und Mischgebiet dient dazu, eine relativ offene Bebauungsstruktur zu sichern, die insbesondere auch mit der beinhalteten Wohnnutzung im Einklang steht.

Die festgesetzte abweichende Bauweise im Gewerbe- und Sondergebiet ermöglicht eine funktionale Ausrichtung und Platzierung der Gebäude. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge. Auf eine Längenbeschränkung wurde verzichtet, da die geplante Nutzung eine Gebäudekubatur erfordert, die über 50,0 m Länge hinausgehen kann. Die Abstandsregelungen der Landesbauordnung werden übernommen.

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Lage der baulichen Anlagen wird durch die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen im zeichnerischen Teil geregelt.

Die Ausweisung von Baufensterbändern im Wohngebiet ermöglicht auch nach in Kraft treten des Bebauungsplanes, eine relativ freie und auf den aktuellen Bedarf hin ausgerichtete Einteilung von Grundstücksgrenzen.

Die Ausweisung von flächigen Baufenstern im Misch- Sonder- und Gewerbegebiet ermöglicht eine auf die jeweiligen Vorhaben zugeschnittene Bebaubarkeit der Baugrundstücke.

7.5 Stellplätze, Garagen, Carports

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um insbesondere im Wohngebiet die Bebauung im vorderen Grundstücksbereich zu konzentrieren. In den übrigen Baugebieten sind die Baufenster ohnehin flächig ausgewiesen.

An der Einfahrtsseite von Garagen und Carports muss ein senkrecht gemessener Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten werden. Dies verhindert, dass Garagentore in den Straßenraum hinein öffnen bzw. vor den Garagen geparkte Fahrzeuge in den Straßenraum hineinragen. Beim Einparken bzw. Öffnen der Garage kann der Fahrer sein Pkw auf dieser Abstandsfläche temporär abstellen, ohne die Fahrbahn zu blockieren.

7.6 Nebenanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen

Die Regelungen nach § 14 BauNVO werden ohne Ergänzungen bzw. Änderungen übernommen. Untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen (untergeordnet in ihrer Funktion und räumlich-gegenständlich gegenüber der Hauptnutzung), die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet liegenden Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen sind zulässig.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen gelten danach auch dann als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 S. 1 BauNVO, wenn diese Anlagen Strom oder Wärme erzeugen und diese in das öffentliche Versorgungsnetz einspeisen und damit als eine gewerbliche Nutzung eingeordnet werden. Zu diesen Anlagen zählen insbesondere Solarthermie und Photovoltaikanlagen sowie gemeinsame Energiespeicher/ Quartierspeicher, welche eine nachhaltige Energienutzung im Plangebiet ermöglichen sollen. Für die Nebenanlagen nach Absatz 3 wurde auf das Erfordernis der funktionellen Unterordnung verzichtet. Dadurch wird die Zulässigkeit auch der als gewerblich angesehenen Anlagen in allen Baugebieten gewährleistet.

Um einem Wildwuchs von Geräte-/ Gartenhütten im Wohngebiet vorzubeugen, ist je Baugrundstück nur ein dieser Hütten zulässig.

7.7 Anzahl Wohneinheiten

Die Begrenzung der Anzahl zulässiger Wohneinheiten soll sichern, dass die im öffentlichen Verkehrsraum und auf den Grundstücken vorgehaltenen Stellplätze für den zu erwartenden Anwohner- und Besucherverkehr ausreichen.

7.8 Verkehrsflächen

Mit der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen mitsamt Straßenbegrenzungslinien wird das Erschließungssystem planungsrechtlich gesichert. Die festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sollen verhindern, dass von Fuß- und Radwegen auf die Baugrundstücke zugefahren wird und eine sinnvolle Anordnung von öffentlichen Parkplätzen im Straßenraum ermöglichen. Die Zulässigkeit der Errichtung von Nebenanlagen zur Versorgung des Baugebietes soll ermöglichen, im öffentlichen Bereich flexibel auf notwendige Versorgungsanlagen reagieren zu können.

7.9 Versorgungsflächen

Die Versorgungsfläche Strom sichert die Versorgung des Geltungsbereiches mit Elektrizität.

7.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

An dieser Stelle wird auf die detaillierte Begründung der Maßnahmen im Umweltbericht verwiesen.

7.11 Solarfestsetzung

Durch die Festsetzung soll in Hinblick auf das Ziel des Klimaschutzes die Errichtung von Photovoltaikmodulen auf Hauptgebäuden im Gewerbegebiet und Sondergebiet gesichert werden.

Der Anteil von 50% der Dachflächen berücksichtigt, dass einige Bereiche des Daches nicht für eine Solarnutzung geeignet sind (z.B. Dachaufbauten, Lüftungen, Randbereiche des Dachs, evtl.) und dass bei der Errichtung von Photovoltaikmodulen Abstände untereinander einzuhalten sind.

7.12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

Die entsprechenden Festsetzungen werden getroffen, um die bestehenden und zu erwartenden Lärmimmissionen zu mindern und so zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse beizutragen. Auf die detaillierte Herleitung und Begründung der Maßnahmen im beigefügten Schallgutachten wird verwiesen.

7.13 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die festgesetzte Anzahl der anzupflanzenden Bäume dienen der Ortsbildgestaltenden Durchgrünung des Plangebietes. Zudem wirken sich die Bäume positiv auf das Mikroklima aus.

Die erforderlichen Abstände und Höhenbegrenzungen gem. Hessischen Nachbarrechtsgesetz (HNRG) sind einzuhalten.

8. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften

8.1 Äußere Gestalt baulicher Anlagen

8.1.1 Dachgestaltung

Die festgesetzten Dachneigungen und Dachformen der Hauptgebäude im Wohn- und Mischgebiet verhindern grundsätzlich übermäßig große Schwankungen in der Dachgestaltung innerhalb einzelner Bebauungsblöcke, um ein einheitliches städtebauliches Gesamtbild zu schaffen.

Die im Plangebiet festgesetzten Dachformen und Dachneigungen orientieren sich an der ortstypischen Bauweise.

Die festgesetzten Dachneigungen sowie die Möglichkeit, im Wohngebiet sowohl Sattel- wie auch Zeltdächer zu errichten, ermöglichen zudem eine wahlweise aktive wie passive Nutzung von Sonnenenergie.

Die festgesetzte Abstimmung der Dachform und Dachneigung von Doppelhäusern soll dazu dienen, dass Doppelhäuser ein harmonisches Ganzes bilden und somit als ein Gebäude in Erscheinung treten.

Die Beschränkung der möglichen Dachgestaltungen von Garagen und Carports soll ausufernde Bauformen verhindern und zusätzlich den Anteil der begrünter Dachflächen vergrößern.

Die Festsetzungen in Bezug auf die Dacheindeckungen dienen einerseits der Vermeidung von Blendwirkung durch reflektierende Dachflächen, andererseits sichern sie eine geordnete einheitliche städtebauliche Gestaltung des Gebietes.

8.1.2 Fassadengestaltung

Die Festsetzungen der Fassadengestaltung sichern eine einheitliche städtebauliche Gestaltung und fördern die Wiedererkennbarkeit des gesamten Baugebietes. Ortsuntypische Klinkerfassaden werden hierbei explizit ausgeschlossen.

8.2 Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen dienen einer angemessenen Gestaltung des Plangebiets entsprechend der überwiegenden Art der baulichen Nutzung im Baugebiet. Fremdwerbungen sind im Wohn- und Mischgebiet nicht zugelassen, um einer übermäßigen Ausbreitung von Werbeanlagen, die dem Charakter eines Gewerbegebietes nahekommen auszuschließen. Werbeanlagen mit Licht und Booster sind zusätzlich unzulässig, um unnötige Lichtverschmutzung mit Störfwirkungen auf Mensch und Tier zu vermeiden.

8.3 Versorgungsleitungen

Die Festsetzungen dienen einer angemessenen Gestaltung des Plangebietes. Oberirdische Versorgungsleitungen würden sich störend auf das innere und äußere Bild des Plangebietes auswirken.

8.4 Grundstücksgestaltung

8.4.1 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

Mittels der getroffenen Festsetzungen für Aufschüttungen und Abgrabungen soll gewährleistet werden, dass es trotz des bestehenden bewegten Geländes zu keiner übermäßigen Veränderung der gegebenen Höhenlagen kommt. So kann zwar das Baugrundstück soweit angepasst werden, dass eine sinnvolle Bebauung möglich ist, jedoch wird verhindert, dass es zu übermäßigen Höhenunterschieden zwischen benachbarten Grundstücken kommt.

8.4.2 Einfriedungen

Die getroffenen Festsetzungen tragen zur Verkehrssicherheit bei und sichern eine optisch verträgliche Einbindung der Einfriedungen in das städtebauliche Umfeld, auch unter Berücksichtigung des bewegten Geländes und der hieraus resultierenden Anforderungen in Kombination mit Stützmauern.

Unabhängig von dieser Festsetzung ist die Höhe und Stellung von Hecken, Büschen und Bäumen. Hier gelten die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes.

Die Freihaltung der Sichtdreiecke begründet sich in den Anforderungen der Verkehrssicherheit.

8.4.3 Vorgartenbereiche

Die Festsetzungen zu Vorgartenbereichen soll garantieren, dass mindestens die Hälfte der Flächen zwischen dem Hauptgebäude und der anliegenden Erschließungsstraße begrünt wird.

8.5 Stellplatzverpflichtung

Die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Reinheim wird mit einer Änderung übernommen. Die reduzierte Stellplatznachweis für Gebäude mit Altenwohnungen wird entfernt, stattdessen sind diese Wohnungen wie normale Wohnungen zu behandeln. Grund hierfür ist die fehlende rechtlich sichere Definition von „Altenwohnungen“. Um Missbrauch vorzubeugen, wird daher auf diese spezifische Regelung verzichtet.

8.6 Umgang mit Niederschlagswasser

Durch die Firma Ling.geo wurde eine Stellungnahme zur Versickerung von Niederschlagswasser im Erschließungsgebiet Nordwest III erbracht. Weiterhin liegt ein Bodengutachten der Firma RPGeo vor.

Das Ergebnis der Untersuchungen war, dass die vorhandenen Böden am Standort nicht für Versickerungsmaßnahmen geeignet sind. Die Stellungnahme sowie das Gutachten sind als Anlage beigefügt.

Da eine Versickerung vor Ort aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist, müssen Niederschlagswässer über die öffentliche Kanalisation abgeführt werden. Um dieses System nicht zu überlasten, wird eine gedrosselte Einleitmenge festgesetzt.

Vom Ingenieurbüro Reitzel liegt eine Stellungnahme über wasserrechtliche Belange vor. Darin ist dargestellt, dass die Kapazität der bestehenden Kläranlage ausreicht. Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

9. Flächenbilanz

Tab. 1: Flächenbilanz im Geltungsbereich

Geltungsbereich	Fläche	Anteil
Wohngebietsfläche	23.645 m ²	ca. 33,3 %
Mischgebietsfläche	5.706 m ²	ca. 8,0 %
Gewerbegebietsfläche	8.138 m ²	ca. 11,5 %
Sondergebietsfläche	17.625 m ²	ca. 24,8 %
Verkehrsflächen	13.179 m ²	ca. 18,5 %
Versorgungsflächen	33 m ²	ca. 0,1 %
Maßnahmenflächen	2.770 m ²	ca. 3,9 %
Summe: Geltungsbereich Bebauungsplan	71.096 m²	100 %