



LEBENDIG. OFFEN. LEBENSWERT.

**STADT REINHEIM**

**Behandlung des Grundsatzbeschlusses  
zum Klimaschutz**

**Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften**

**„Nordwest III“**

**Fassung zur Offenlage**

Pos.	Inhalt Grundsatzbeschluss	Berücksichtigung im B-Plan
1	Kompakte Bauformen (energetische Betrachtung und Reduzierung versiegelter Flächen)	Kompakte Bauformen im Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet möglich und zu erwarten. Im Wohngebiet (Einzel- und Doppelhausbebauung) Steuerung über Grundstücksgrößen möglich.
2	Wohnbebauung: Mischung aus Einfamilien, Reihen und Doppelhäusern	Eine Mischung aus Einfamilien- und Doppelhäusern mit max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude ist im Wohngebiet festgesetzt. Im Mischgebiet ist keine Grenze der Wohneinheiten festgesetzt, daher sind hier auch Mehrfamilienhäuser zulässig.
3	Als Standardbauweise für Wohngebäude wird in vorhabenbezogenen Bebauungsplänen und ansonsten mittels städtebaulichem Vertrag (im Sinne des §11 BauGB) mindestens Effizienzhaus KfW55 - alternativ: nach Standard GEG in Verbindung mit Photovoltaik-Anlage - festgelegt. Begleitend erfolgt Aufklärung mit dem Ziel, höhere energetische Gebäudestandards zu realisieren (Fördermöglichkeiten).	Im Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist bereits festgelegt, welche energetischen Anforderungen beheizte und klimatisierte Gebäude erfüllen müssen.
4	Begrünung von Flachdächern zwingend, Alternativ PV- oder Solarthermie-Anlagen, Fassadenbegrünung erwünscht	Flachdächer und flachgeneigte Dächer im Wohn-, Misch und Gewerbegebiet sind zu begrünen. Im gesamten Plangebiet sind Garagen und Carports zu begrünen. Im Gewerbe- und Sondergebiet sind Dachflächen von Hauptgebäuden zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen auszustatten.
5	Verkehrsführung max 30 km/h, bei Wohnbebauung vorzugsweise Spielstraßen/ Shared Space	Nicht im B-Plan festsetzbar.

Pos.	Inhalt Grundsatzbeschluss	Berücksichtigung im B-Plan
6	Grundstücksgrößen: Für Wohnbebauung empfohlen in der Regel nicht größer als 500 Quadratmeter unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der Topografie, sowie städteplanerischen Grundsätzen unter der Maßgabe eines sparsamen Flächenverbrauchs. Die Festlegung der Grundstücksgrößen erfolgt in der textlichen Festsetzung eines jeden B- Planes und der dazugehörigen textlichen Festsetzung, der durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen wird.	Ist nicht im B-Plan festgesetzt, um flexibel auf den zukünftigen Bedarf reagieren zu können. Kann jedoch bei der Grundstücksvergabe berücksichtigt werden.
7	<p>Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbarer Energien:</p> <p>a) Hauptfirstrichtung in der Regel in Ost-West-Richtung bzw. so dass hier eine möglichst optimale passive und aktive Solarnutzung erfolgen kann. (pro Bauvorhaben die optimale Ausrichtung unter Berücksichtigung der Verbraucherprofile festlegen - Energieberater)</p>	<p>Es wird keine Firstrichtung festgesetzt, da aktive und passive Solarnutzung unterschiedliche Dachausrichtungen erfordern.</p> <p>Eine Energieberatung wird Bauherren über die Stadt angeboten.</p>
	<p>b) Dachform und Dachneigung der optimalen Energiegewinnung angepasst. z.B.:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Satteldächer sind mit einer Dachneigung von 20° bis 40° zulässig.</li> <li>2. Zeltdächer sind mit einer Dachneigung von 20° bis 40° zulässig.</li> <li>3. Pultdächer sind nur als versetzte Pultdächer mit einem maximalen Versatz von 1,5 m und mit einer Dachneigung von 25° bis 35° zulässig.</li> </ol>	<p>Durch unterschiedlichste Systeme ist die Nutzung der Sonnenenergie bei fast jeder Dachneigung möglich. Auf eine Festsetzung der Dachneigung auf dieser Grundlage wurde verzichtet.</p> <p>Aus gestalterischer Sicht sind im Wohngebiet jedoch Dächer mit einer Neigung von 15-40° festgesetzt.</p>
	<p>c) Bei der Errichtung eines gewerblichen Gebäudes muss eine PV-Anlage zur Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien installiert werden. Ausnahmen bei Nachweis adäquater alternativer Energiegewinnung.</p>	<p>Im Gewerbe- und Sondergebiet sind Dachflächen von Hauptgebäuden zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen auszustatten.</p>
8	Die nach Abzug der überbauten sowie befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen sind zu begrünen oder zu bepflanzen und im Bestand zu erhalten. Mindestens 25 % dieser Freiflächen sind mit standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Verwendung von Koniferen als Gruppen- oder	Gemäß § 8 Abs. 1 HBO sind die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt

Pos.	Inhalt Grundsatzbeschluss	Berücksichtigung im B-Plan
	Heckenpflanzung ist unzulässig. Schotter-, Split-, Kies-Steingärten sind nicht zulässig (Ausnahme Stellplatz, Carport, Garagenzufahrt, Hauseingang) .	werden. Schottergärten sind somit unzulässig, da sie keine andere zulässige Verwendung darstellen. Der Hinweis wurde übernommen. Weiterhin wurde die Anpflanzung standortheimischer Laubbäume auf privaten Grundstücken festgesetzt.
9	Einfriedung mit Begrünung vor dem Haus und einem nach hinten versetzten Haus, so dass Platz für Fahrzeuge auf dem Grundstück entsteht und diese nicht auf der Straße stehen.	Die nach Stellplatzsatzung notwendigen Stellplätze sind ohnehin auf den Grundstücksflächen nachzuweisen. Eine Begrünung der Einfriedigungen ist möglich. Die Vorgartenbereiche im Wohngebiet dürfen zu maximal 50 % versiegelt werden.
10	Mauern, Aufschüttungen und Grundstücksbefestigungen nur aus Naturmaterialien und in der Gestaltung so, dass alle Anforderungen an die Bewegungsfreiheit von Wildtieren (Naturschutz) erfüllt werden unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten - ggf. in Einzelverträgen festschreiben.	Wurde im B-Plan nicht festgesetzt, da das bewegte Gelände Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern erfordern wird. Einzelne Punkte können jedoch bei Bedarf in die Kaufverträge übernommen werden.
11	Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht (Lichtverschmutzung) sollte die öffentliche und private Außenbeleuchtung energie-sparend, streulicharm und insektenverträglich (UV-armes Lichtspektrum) installiert werden.	Festsetzungen zur Außenbeleuchtung wurden übernommen.
12	Fahrradstellplätze: mindestens äquivalent zur Verordnung des Landes Hessen über Anforderungen an Abstellplätze für Fahrräder	Die Anforderungen an Fahrradabstellplätze sind in der Landesverordnung geregelt und müssten für die kommunale Umsetzung konform mit der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Reinheim sein.
13	Schaffung von attraktiven Fuß- und Radwegverbindungen bzw. Anbindungen	Die Schaffung von Fuß- und Radwegverbindungen wurden im städtebaulichen Entwurf berücksichtigt und in den B-Plan übernommen.

Pos.	Inhalt Grundsatzbeschluss	Berücksichtigung im B-Plan
14	Regenrückhaltezysternen: das anfallende nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser sämtlicher Dachflächen und sonstiger befestigter Flächen der Baugrundstücke ist in Regenrückhaltezysternen zu sammeln und gedrosselt in den Regenwasserkanal abzugeben. Hierzu ist auf jedem Baugrundstück eine Regenrückhaltezysterne zu errichten.	Eine festgeschriebene Auflage zum Bau von privaten grundstückseigenen Regenwasser-Zisternen, als Zwischenspeicher zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung lässt der § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB nicht zu (VGH München 20.11.2007 – 25 N 06.3273 – Juris). Die Zwischenspeicherung des Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung, welche als städtebauliche Festsetzung mangels Rechtsgrundlage nicht zulässig wäre (vgl. BVerwG a.a.O. S. 83), ist im Bebauungsplan nur als Hinweis in Form einer unbedenklichen Empfehlung enthalten.
15	Für Baugebiete vorsehen: a) Angebot und Hinweis auf die Energieberatung, Aufklärung mit dem Ziel, Gebäude zu errichten, die optimale Co2-Bilanz ergeben durch hohe energetische Gebäudestandards Stichworte z.B. Solar- und Geothermie	Eine Energieberatung wird Bauherren über die Stadt angeboten.
	b) Fläche für Versorgungsanlagen, z.B. um zentrale/gemeinschaftliche Solarstromspeicher unterzubringen. Kooperation mit Versorgungsunternehmen	Diese Anlagen sind auf den Grundstücksflächen ohnehin zulässig. Eine Versorgungsfläche „Strom“ ist im B-Plan enthalten.
	c) Flächen vorzusehen für die Errichtung von Ladesäulen, Kooperation mit Versorgungsunternehmen	Diese Anlagen sind auf den Grundstücksflächen und Verkehrsflächen ohnehin zulässig.