



Stadt Heubach
Gemarkung Heubach
Ostalbkreis

Bebauungsplan
und
Örtliche Bauvorschriften

„Auhölzle“

BEGRÜNDUNG

WAHL
Planungs- & Ingenieurbüro
Telefon 0 71 75 / 90 86 245

■ Stadtentwicklung ■ CAD / GIS ■ Vermessung

Dipl.-Ing. (FH)
Harald Wahl
Hauptstraße 23
73571 Göggingen
www.ib-wahl.de

Inhaltsverzeichnis		Blatt
1	Allgemeines	4
1.1	Verfahren	4
1.2	Lage, Bestand	4
1.3	Ziele und Zweck	5
1.4	Bedarf	5
1.5	Alternativen	6
1.6	Örtliche Planungen	6
1.7	Schutzgebiete	7
1.8	Angaben zum Plangebiet	7
1.9	Kosten, Finanzierung	8
1.10	Maßnahmen zur Verwirklichung	8
1.11	Baugrund, Kampfmittel, Altlasten	9
1.12	Emissionen, Lärmschutz	10
1.13	Waldabstand	10
1.14	Umweltauswirkungen / Ausgleichsmaßnahmen	11
2	Planungsrechtliche Festsetzungen	15
2.1	Art der baulichen Nutzung	15
2.2	Maß der baulichen Nutzung	15
2.3	Bauweise	16
2.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	17
2.5	Stellplätze und Garagen	18
2.6	Nebenanlagen	18
2.7	Öffentliche Verkehrsflächen	18
2.8	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	18
2.9	Öffentliche Grünflächen	18
2.10	Flächen für Aufschüttungen	19
2.11	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
2.12	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	19
2.13	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)	20
2.14	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzbindung)	21
2.15	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers	21
3	Örtliche Bauvorschriften	22
3.1	Äußere Gestaltung	22
3.2	Werbeanlagen	22
3.3	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	22
3.4	Außenantennen	23
3.5	Niederspannungsfreileitungen	24
3.6	Stellplatzverpflichtung	24
3.7	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	24

Anlagen:

- 1 - Geländeschnitte (Schnitt 1 + 2);
Planungs- und Ingenieurbüro Wahl, Göggingen, Stand 04.01.2021
- 2 – spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
Biologen Karin & Martin Weiß, Kirchheim / Ries, Stand 16.01.2019
- 3 - Schallgutachten
Büro Gerlinger + Merkle, Schorndorf, Stand 15.01.2021
- 4 - Baugrunduntersuchung
Büro für Ingenieurgeologie BFI Zeiser, Ellwangen, Stand 11.12.2020

1 Allgemeines

1.1 Verfahren

Dieser Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) durchgeführt.

Das Verfahren nach § 13b BauGB ist möglich, da die festgesetzte Grundfläche weniger als 10.000 m² beträgt und durch die Ausweisung als Wohngebiet die Zulässigkeit von Wohnungen auf Flächen begründet wird, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen.

Mit Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB gelten die Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB, der Plan kann somit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden und ist von der Pflicht einer Umweltprüfung und einer naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung freigestellt.

Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzwecke der Natura 2000 – Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie Auswirkungen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind nicht gegeben.

Ein wichtiger Grund, der eine Verlängerung der üblichen Auslegungsfrist (1 Monat, mind. 30 Tage) begründen könnte (außergewöhnliche Zahl der betroffenen Belange, besonders umfängliche oder komplexe Unterlagen etc.) liegt nicht vor.

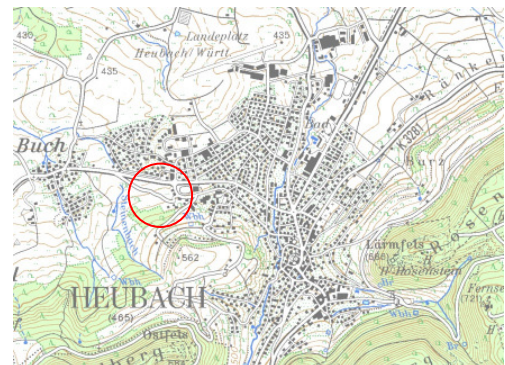
1.2 Lage, Bestand

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Heubach, südlich der L 1161 (Bucher Landstraße / Gmünder Straße) in Richtung des Stadtteils Buch.

Nördlich, über der L 1161 gelegen befindet sich das Wohngebiet „Rodelwiesen“, östlich grenzt die vorhandene Wohnbebauung an der Adlerstraße bzw. südöstlich die Wohnbebauung an der Straße „Am Auhölzle“ an. Diese besteht entlang der Adlerstraße aus zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit zusätzlich ausgebauten Satteldachgeschossen und teilweise aufgrund der Hangneigung freiliegenden Untergeschossen nach Norden. Südlich der Stichstraße „Am Auhölzle“ besteht die Bestandsbebauung aus klassischen Einfamilienhäusern mit Satteldächern und teilweise ausgebauten Dachgeschossen sowie durchgängig freiliegenden Untergeschossen nach Norden.

Die o.g. Bebauungen sind allesamt Bestandteil des Bebauungsplanes „Heubach-West, II. Änderung“ aus dem Jahre 1980, welcher bereits auch die östlichen 2/3 des aktuellen Plangebietes umfasst und bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausweist / vorsieht. Südlich und westlich grenzt die freie Feldlage mit den üblichen landwirtschaftlichen Nutzungen sowie im Süden im steileren Hangbereich auch eine Waldfläche an.

Das Plangebiet ist deutlich geneigt und fällt von Südosten nach Nordwesten von rund 462 auf 444 m ü. NN um ca. 20 Höhenmeter ab.



1.3 Ziele und Zweck

Um u. a. aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage an Baugrundstücken in Heubach den kurzfristigen Bedarf an Baugrundstücken zu entsprechen, beabsichtigt die Gemeinde für das Plangebiet eine zusätzliche, ortsübliche und städtebaulich geregelte Bebauung für Wohnzwecke im direkten Anschluss an die bestehenden Wohngebiete auszuweisen.

Ziel der Planung ist es, in diesem Bereich eine homogene, aufeinander abgestimmte und hochwertige Bebauung zu ermöglichen sowie eine sehr gute und verträgliche Einbindung in die landschaftliche Gesamtsituation zu erhalten.

Hierzu werden u. a. die Anpassung der Bauleitplanung an die Raumordnung, die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, die Belange der Wirtschaft und Landwirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung der Gesamtmaßnahme mit einbezogen.

Um diesen Zielen möglichst gerecht zu werden, sollen Festsetzungen im Bebauungsplan für den planungsrechtlichen Teil (Bebauungsplan) und für den bauordnungsrechtlichen Teil (örtliche Bauvorschriften) unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander in Verbindung mit den Erfordernissen der planerischen Aufgaben getroffen werden. Bei der Auswahl der Festsetzungen wurden auch die beabsichtigten planerischen Nutzungen, die topographischen, geographischen und ökologischen Gegebenheiten berücksichtigt.

Der bisherige im östlichen Teil geltende Bebauungsplan „Heubach – West“ aus dem Jahre 1980 sieht sehr großzügig dimensionierte Verkehrsflächen mit sehr großen Baugrundstücken und nur einer mäßigen Verdichtung vor. Dies entspricht in keiner Weise mehr den heutigen Anforderungen an eine flächensparende und effiziente Bebauung, insbesondere unter der Maßgabe, dass im Stadtgebiet Heubach kaum mehr potentielle Wohnbauflächen zur Verfügung stehen. Daher ist die Überarbeitung des bisherigen Bebauungsplanes zwingend erforderlich, in diesem Zug soll zugleich eine Erweiterung des Baugebietes nach Westen erfolgen, um die aktuell enorme Nachfrage nach Baugrundstücken und Wohnraum zumindest teilweise decken zu können.

1.4 Bedarf

Nachdem in Heubach keine wesentlichen gemeindeeigenen Grundstücke für Wohnnutzungen mehr zur Verfügung stehen, sollen mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans kurzfristig zusätzliche Baumöglichkeiten geschaffen und so der aktuelle Bedarf gemindert werden, um den Wegzug vornehmlich junger Familien zu vermeiden.

Hierzu bietet sich dieser Bereich an, da aufgrund der vorhandenen Erschließungsanlagen die infrastrukturellen Voraussetzungen (Ver- und Entsorgungsleistungen, Verkehrsanbindung) bereits in nächster Nähe vorhanden sind.

Neue Bauflächen sind für die Entwicklung des Ortes unbedingt notwendig um junge Familien eine Entfaltungsmöglichkeit zu bieten und somit den Wegzug dieser zu vermeiden. Dies gewährleistet insbesondere in Anbetracht der demographischen Entwicklung im ländlichen Raum eine gesunde Durchmischung von jungen und älteren Generationen. Diese ist für die Aufrechterhaltung der in den letzten Jahren aufgebauten sehr vielfältigen Infrastruktur, der sozialen sowie kulturellen Aktivitäten und der allgemeinen und weiteren langfristigen Erhaltung und Fortentwicklung von Gemeinden unabdingbar notwendig.

Die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken übersteigt das Angebot in Heubach um ein vielfaches und kann selbst durch die Ausweisung dieses Gebietes nur zu einem Teil gedeckt werden.

1.5 Alternativen

Bei der Nutzbarmachung von innerörtlich Potenzialen war die Gemeinde in den letzten Jahren sehr erfolgreich, so konnten diverse innerörtlichen Bereiche / Baulücken einer neuen oder zusätzlichen baulichen Nutzung zugeführt werden.

Aktuell die Gewerbebrache „Triumphwerk II“ in der Mögglinger Straße mit einem Mix aus Gewerbe-, Einzelhandel-, Senioren- und Wohnnutzungen.

Die sonstigen im Ort und besonders im Ortskern potentiell noch theoretisch vorhandenen Baumöglichkeiten auf den Freiflächen, welche sich für eine Nachverdichtung eignen würden, können leider trotz gemeindlicher Anstrengungen aufgrund der anderweitigen Eigentümerinteressen derzeit nicht aktiviert werden. Das gemeindliche Ziel ist, auch diese Flächen sukzessive einer Nachverdichtung und baulichen Nutzung zuzuführen, sobald diese eigentumsrechtlich zur Verfügung stehen.

1.6 Örtliche Planungen

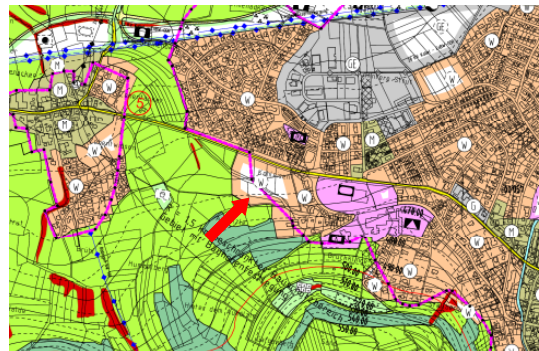
1.6.1 Bebauungspläne

Der östliche Teil des Plangebietes (ca. 2/3 des Plangebietes) liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Heubach – West, II. Änderung“ aus dem Jahre 1980 und wird durch diese Planung ersetzt. Andere Bebauungspläne werden von dieser Planung nicht direkt betroffen.

1.6.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rosenstein ist das Plangebiet vollständig als geplante Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Dieser Bebauungsplan kann somit aus den Zielen des FNP entwickelt angesehen werden.



1.6.3 Regionalplan

Die Stadt Heubach ist im Regionalplan 2010 der Region Ostwürttemberg als Unterzentrum im Nahbereich eingestuft, gebildet durch die Gemeinden Bartholomä, Böbingen, Heuchlingen und Mögglingen.

Heubach ist als Siedlungsbereich außerhalb der Entwicklungsachsen zur Ordnung der Siedlungsentwicklung, insbesondere auch zur Verhinderung einer Zersiedlung der Landschaft als Versorgungskern ausgewiesen.

Zudem ist Heubach in der Raumordnungskarte unter den neu zu erschließenden bzw. ausbaufähigen regional bedeutsamen Standorten für Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen dargestellt.

Auch sollen Unterzentren verkehrsmäßig so erschlossen werden, dass sie ihren Funktionen als Zielpunkte des Individual- und Nahverkehrs ihres Nahbereiches und als wichtige Verknüpfungspunkte mit dem überörtlichen bzw. Regionalverkehr gerecht werden können. Diese sollen zudem nach Plansatz 1.5.43 des Landesentwicklungsplanes so ausgestattet sein, dass sie auch den qualifizierten, häufig wiederkehrenden überörtli-

chen Bedarf an Gütern und Dienstleistungen ihres Verflechtungsbereiches mit in der Regel mehr als 10.000 Einwohnern decken können.

In den Siedlungsbereichen werden eine gezielte Zunahme der Bevölkerung durch Binnen- und soweit erforderlich durch Außenwanderungsgewinne, eine gezielte Vermehrung der Arbeitsplätze durch Neuansiedlung und Erweiterung und ein gezielter Ausbau der zentralörtlichen Einrichtungen im Versorgungskern des Zentralen Ortes angestrebt.

Die geplante Ausweisung von zusätzlichen Wohnbaugrundstücken entspricht somit den Zielen der Regionalplanung.

1.7 Schutzgebiete

Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale sowie Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete) und Wasserschutzgebiete sind von dieser Planung nicht berührt.

Im Plangebiet liegt das geschützte Biotop „Hecken und Feldgehölz zwischen Heubach und Buch (172251362446), welches weitgehend erhalten und in einen großzügigen Grünzug im Zentrum des Plangebiets integriert wird.

Das Plankonzept sieht grundsätzlich den Erhalt und die Integration dieser Hecke sowie der sonstigen entlang des Weges nach Buch vorhandenen Bäume / Gräben in einem multifunktionalen Grünzug (Geh- und Radweg, Entwässerung, Grünzäsur, Spiel-, Freizeit- und Aufenthaltsfläche, Treffpunkt etc.) vor, so dass ein ökologischer Eingriff weitestgehend minimiert werden kann.

Aufgrund der Topographie (Hang nach Südwesten) und der Lage des zentralen Grünzuges in der Gebietsmitte ergeben sich zwei lange Stichstraßen, die städtebaulich und erschließungstechnisch am Ende miteinander Verbunden bzw. an den Grünzug angebunden werden müssen. Dies dient zum einen einer Verknüpfung der Fuß- und Radwegebeziehungen innerhalb des Gebietes bzw. zum best. Rad- und Schulweg zwischen Buch und Heubach sowie der zwingenden Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen (Ringschluss Wasserleitung / Brandschutz und der Schmutz- und Regenwasserentwässerung), welche zwingend aufgrund der Hangneigung und der vorhandenen Anschlüsse nach Nordwesten erfolgen muss.

Als Ersatzmaßnahme ist die Anpflanzung eines gleich großen und gleichwertigen Heckenabschnittes auf der gegenüberliegenden Seite des best. Geh- und Radweges vorgesehen und verbindlich festgesetzt.

1.8 Angaben zum Plangebiet

1.8.1 Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Heubach (siehe Lageplan)

vollständig:

- Flur Heubach: Flst. 683/6, 712/8, 798, 798/3, 798/4, 798/5, 799, 801, 801/1, 802/1
- Flur Buch: Flst. 295/1, 334/1, 334/2, 334/3, 334/8

und teilweise:

- Flur Heubach: Flst. 798/1 (Straße „Am Auhölzle“)
- Flur Buch: Flst. 295/2, 325, 341 (Wege)

Das Plangebiet (Geltungsbereich) umfasst eine Fläche von ca. 2,99 ha.

1.8.2 Flächenbilanz

Verkehrsfläche	ca. 4.650 m ²	=	16 %
Baufläche Wohnen	ca. 21.500 m ²	=	72 %
Grünflächen	ca. 3.750 m ²	=	12 %
Gesamtfläche	ca. 29.900 m ²	=	100 %

1.8.3 Anzahl der Baugrundstücke

Im Lageplan sind 55 Baugrundstücke für Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser vorgesehen.

1.8.4 Nutzungsdichten

Aus der Planung heraus ergeben sich für den neu zu bebauenden Teil folgende Nutzungsdichten:

a) Wohneinheiten (WE):

Je nach Bebauung ergibt sich eine unterschiedliche Anzahl von Wohneinheiten. Bei der angestrebten verdichteteren Bebauung wird von ca. 100 neuen Wohneinheiten ausgegangen.

b) Einwohner (EW):

Bei einer angenommenen Wohnungsbelegungsdichte von 2,1 EW / WE ergeben sich ca. 210 neue Einwohner für die zusätzlich geplante Bebauung.

c) Bruttowohndichte (BWD)

Gemäß den regionalplanerischen Vorgaben auf Basis der Erhebung des statistischen Landesamtes zur Einwohnerzahl je Wohneinheit ergibt sich somit eine rechnerische Bruttowohndichte von ca. 70 EW / ha.

Vom Regionalverband Ostwürttemberg wird für die Stadt Heubach als Unterzentrum eine Mindest-Bruttowohndichte von 55 EW/ha angestrebt, welche mit diesem Gebiet deutlich erreicht wird.

1.9 Kosten, Finanzierung

1.9.1 Planungskosten

Die Planungskosten werden von der Stadt Heubach als Grundstückseigentümerin getragen.

1.10 Maßnahmen zur Verwirklichung

1.10.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung mit Trink- und Brauchwasser ist mengen- und druckmäßig durch das vorhandene Ortsnetz gesichert.

1.10.2 Niederschlagswasser, Versickerung, Entwässerung

Nach dem Wassergesetz (WG) für Baden-Württemberg soll Niederschlagswasser von Grundstücken versickert oder ortsnah in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Das Plangebiet soll im modifizierten Mischsystem mit einer separaten Ableitung des unverschmutzten Regenwassers von den Dachflächen erfolgen.

Die ordnungsgemäße Schmutzwasserentwässerung der Baugrundstücke ist durch den Anschluss an das bestehende Mischwasserkanalnetz gewährleistet. Hierzu ist westlich des Plangebietes bereits ein Schmutzwasseranschluss zur Limesstraße vorverlegt worden.

Auf den Baugrundstücken ist eine Sammlung und Pufferung des anfallenden Niederschlagswassers von Dachflächen in großzügig dimensionierten Retentionszisternen vorgeschrieben (siehe Örtliche Bauvorschriften). Für die überwiegenden Bereiche sind zudem ausschließlich Flachdächer mit extensiven Dachbegrünungen vorgesehen, die zu einer weiteren erheblichen Reduzierung und Pufferung von Niederschlagswasser beitragen.

Des Weiteren sollen die vorhandenen Regenwassergräben entlang des bestehenbleibenden Weges Richtung im Buch innerhalb des geplanten Grünzuges zur Ableitung des Oberflächenwassers verwendet werden.

Westlich des Plangebietes ist bereits ein Regenwasserkanal zum Burgweg vorverlegt worden, welcher ebenfalls genutzt werden soll.

Das Plangebiet ist zudem im allgemeinen Kanalisationsplan (AKP) enthalten.

Eine wesentliche Versickerung von Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken selbst ist aufgrund der topographischen und geologischen Verhältnisse (siehe Baugrunduntersuchung) jedoch nur sehr eingeschränkt möglich.

1.10.3 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über das vorhandene Verkehrsnetz der Straße „Am Auhölzle“ und über die Adlerstraße zur direkt benachbarten L 1161. Diese Verkehrsflächen sind grundsätzlich geeignet, den zusätzlichen Fußgänger- und Kraftfahrtverkehr aufzunehmen.

1.10.4 Energie- und Telekommunikation

Die Stromversorgung und die Verkabelung mit Fernsprechleitungen werden durch die Versorgungsträger gewährleistet.

1.10.5 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung ist gewährleistet und erfolgt auf dem bestehenden Straßennetz durch das zuständige Müllentsorgungsunternehmen.

1.10.6 Bodenordnung

Eine amtliche Bodenordnung ist nicht vorgesehen, da sich die wesentlichen Flächen im Eigentum der Stadt Heubach befinden und eine Bereitstellung der Erschließungsanlagen sowie die Erschließung der Bauplätze gesichert ist.

1.11 Baugrund, Kampfmittel, Altlasten

Im Vorgriff auf die Erschließungsplanung wurde ein geologisches Gutachten erstellt (siehe Anlage).

Aus der Erschließung und Bebauung der umliegenden Flächen sind zudem keine wesentlichen Einschränkungen, welche grundsätzlich gegen eine Bebauung sprechen, bekannt.

Ein Verdacht auf Altlasten oder Kampfmittel ist nicht bekannt.

Den Bauherren wird ein Fachgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Bebauung abgegeben werden.

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) beim Regierungspräsidium Freiburg weist auf folgende geologische Gegebenheiten hin:

„ Stellungnahme steht noch aus“

1.12 Emissionen, Lärmschutz

Durch die unmittelbare Nähe zur Landesstraße L 1161 ist das Gebiet nicht unwesentlich mit Verkehrslärm vorbelastet (siehe Anlage – Lärmuntersuchung), welche die anzustrebenden Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für allgemeine Wohngebiete (WA) überschreitet, ohne dass allerdings von einem städtebaulichen Missstand oder einer absoluten Unzumutbarkeit ausgegangen werden kann.

Die Einwirkungen des Verkehrslärms sollen durch aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall) zur Bucher Landstraße / Gmünder Straße hin reduziert werden.

Der geplante Lärmschutzwall reduziert die Lärmbelastung insbesondere in den Erdgeschossen und teilweise auch dem 1. Obergeschoss sowie den üblichen Aufenthaltsbereichen im Freien (Garten / Terrassen) so erheblich, so dass in diesen selbst an den direkt angrenzenden Wohnbaugrundstücken i.d.R. die Emissionsrichtwerte für den Verkehrslärm eingehalten werden können. Wo dies nicht der Fall ist (Randbereiche am Ende des Lärmschutzwalls und in den oberen Geschossen) sind an schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster, lärmgedämmte Be- und Entlüftungsanlagen etc.) erforderlich.

Ein vollständiger Schutz aller Gebäudeteile bis zum 2. OG (ca. 9 m über dem Gelände) würde eine erhebliche Verlängerung und Erhöhung des Lärmschutzwalls nötig machen. Dies ist aufgrund der hierfür nicht zur Verfügung stehenden Flächen, der immensen Kosten und aus städtebaulichen Gründen (Gestaltung des Ortseingangsbereiches) nicht verhältnismäßig. Eine Lärmschutzwand scheidet aufgrund der zu erwartenden Reflexionen und einer damit ggf. verbundenen Mehrbelastung für das gegenüberliegende Wohngebiet „Rodelwiesen“ aus.

Unter Berücksichtigung der alsbald zu erwartenden Verkehrsreduzierung auf der Bucher Landstraße / Gmünder Straße durch die Realisierung des letzten Abschnittes der nördlichen Entlastungsstraße als Ortsumgehung wird die vorgesehene Kombination aus passiven und aktiven Schallschutzmaßnahmen als sachgerecht und ausgewogen erachtet.

1.13 Waldabstand

Flurstück 335/2 südlich des Plangebietes ist mit Wald bestockt, wovon eine schmale Ecke bis an das Plangebiet heranreicht.

Laut § 4 Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg ist von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen ein Waldabstand von 30 m zum gegenseitigen Schutz / Rücksichtnahme / Gefahrenabwehr einzuhalten. Nur an der nördlichsten spitzen Ecke des Waldes wird der Abstand von 30 m mit den Baufenstern geringfügig unterschritten.

Dies erscheint sachgerecht, da sich nur wenige Bäume des Waldtraufs in diese o.g. Ecke des Grundstückes 335/2 befinden und sich die tangierte Bebauung nicht in der Hauptwindrichtung etwaiger Stürme befindet.

Von den Bauherren im Waldabstand ist im Bauantragsverfahren eine entsprechende Haftungsverzichtserklärung und ggf. zusätzlich eine öffentlich rechtliche Sicherungen (Baulast) abzuverlangen und ggf. zusätzlich die entsprechende Waldbewirtschaftung vertraglich zu übertragen und dinglich zu sichern.

1.14 Umweltauswirkungen / Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der Anwendung des § 13b BauGB ist kein Umweltbericht und keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

Von der Bebauungsplanänderung sind keine besonders geschützten Areale betroffen. Zur detaillierten Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen (siehe Anlage).

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind die Flächen für bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen beschränkt bzw. unterirdisch auszuführen, Stellplätze müssen aus wasserdurchlässigen Materialien hergestellt werden. Zur Durchgrünung und Einpassung in das Landschaftsbild sowie Kompensierung evtl. Beeinträchtigungen sind auf den Baugrundstücken heimische Laubbäume zu pflanzen.

Die nachfolgende Betrachtung der naturschutzrechtlichen Belange hat die Zielsetzung, Eingriffe weitgehend zu vermeiden bzw. nicht vermeidbare Eingriffe durch Minimierungsmaßnahmen zu verringern oder ggf. durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Für das Planungsgebiet erfolgt eine qualitative Beurteilung verbal-argumentativ für die Schutzgüter Tiere / Pflanzen, Fläche / Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft, Mensch / Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter, Emissionen / Abfall + Abwasser, Energie sowie der Wechselwirkungen, Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) und der Überwachung / Monitorings.

Schutzgut Tiere / Pflanzen

Zur Berücksichtigung der Naturschutzbelange ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auch der Besondere Artenschutz nach den gesetzlichen Vorgaben zu berücksichtigen. Hierzu wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt (siehe Anlage).

Beachtliche Eingriffe sind nicht zu erwarten bzw. werden durch die Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Schutzgut Fläche / Boden

Flächenversiegelung bzw. Flächeninanspruchnahme führt zu einem Verlust an Lebensraum.

Eine Vermeidungsmaßnahme stellt die Beachtung des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden dar.

Weiterhin darf überschüssiger Mutterboden nicht vernichtet werden sondern sollte auf die angrenzenden Freiflächen aufgebracht werden.

Aufgrund der Erhaltung eines großen Grünbereichs und verpflichtend wasserdurchlässigen Befestigung von Hofflächen, Stellplätzen und Zufahrten ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen zu rechnen.

Schutzgut Wasser

Flächenversiegelung führt zum Verlust der Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Grundwasserneubildungsfläche.

Aufgrund der Erhaltung eines großen Grünbereichs und der zwingend wasserdurchlässigen Befestigung von Hofflächen, Stellplätzen und Zufahrten ist mit nicht erheblichen Beeinträchtigungen für den Wasserhaushalt zu rechnen.

Als Vermeidungsmaßnahme soll Oberflächenwasser nicht in die Kanalisation eingeleitet, sondern über Verdunstung und Versickerung direkt dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt oder in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser im Haus oder für die Gartenbewässerung verwendet werden.

Schutzgut Luft / Klima

Flächenversiegelung führt zu einer Verringerung von Kaltluftproduktionsflächen und wirkt sich durch die Erwärmung negativ auf das Mikroklima aus.

Aufgrund der Ortsrandlage in Verbindung mit der Erhaltung eines großen Grünbereichs sowie der verpflichtend wasserdurchlässigen Befestigung von Hofflächen, Stellplätzen und Zufahrten sowie und der Ein- bzw. Durchgrünung mit Bäumen ist mit nicht erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Eine beachtliche zusätzliche Auswirkung der Neubebauung auf klimatische Bedingungen oder die Frischluftzufuhr wird nicht in erheblichem Maße erwartet.

Schutzgut Landschaft

Eine Bebauung führt zu Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes.

Aufgrund der geringen Gebietsgröße in Verbindung mit der bereits vorhandenen Bebauung und der Lage unterhalb des Waldes in Verbindung mit den vorgesehenen ein- und Durchgrünungsmaßnahmen, ergeben sich nur unerhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Durch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Dachformen, Gebäuderichtungen, Dach- und Fassadengestaltung und Bepflanzungsmaßnahmen wird eine Einbindung der neuen Bebauung in das Ortsbild gewährleistet und die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert.

Schutzgut Mensch / Bevölkerung

Eine Bebauung führt zu umweltbezogenen Auswirkung auf die im Gebiet und darum wohnende Bevölkerung und der damit zusammenhängenden Erholungseignung. Auf Grund Erhaltung eines großen Grünbereichs sowie der an die Umgebung angepasste geplanten Nutzung als Wohngebiet in Verbindung mit den Bepflanzungsmaßnahmen zur Ein- und Durchgrünung werden nur geringe Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher im Gebiet oder in der Umgebung des Gebietes wohnenden oder arbeitenden Menschen erwartet.

Der teilweise Verlust von Aussichtsmöglichkeiten von der bestehenden Bebauung aus wird unter Berücksichtigung der festgesetzten Gebäudehöhen, der Einhaltung der baurechtlichen erforderlichen Abstandsflächen sowie des abgestuften Geländes und unter Berücksichtigung der Lage und unter Betrachtung des Rücksichtnahmegebots als nicht erheblich eingestuft.

Kultur- und Sachgüter

Durch die vorgesehene Bebauung werden keine Kultur- und Sachgüter von besonderer gesellschaftlicher Bedeutung beeinträchtigt.

Emissionen / Abfall + Abwasser

Durch die mögliche Bebauung und Ausweisung als Wohngebiet sind keine erheblichen Emissions-, Abfall- oder Abwasserarten zu erwarten. Die Entsorgung von unproblematischen haushaltstypischen Abfällen erfolgt durch das örtliche Abfallentsorgungsunternehmen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über die vorhandene Kanalisation zur örtlichen Kläranlage.

Energie

Auf den Dachflächen der neu entstehenden Gebäude sind Photovoltaik- oder Sonnenkollektoranlagen grundsätzlich zulässig. Durch die weitgehend optimale Südausrichtung der Gebäude ist eine sehr gute Ausnutzung der Sonneneinstrahlung möglich.

Wechselwirkungen

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich in unterschiedlichem Maße. Dabei sind keine wesentlichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge aufgrund der vorgesehenen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen zu erwarten.

Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Ohne die geplante Umnutzung würde der Bereich weiterhin der vorhandenen Nutzung unterliegen und seine bisherige Funktion für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Biotop- und Artenschutz ausüben.

Überwachung / Monitoring

Nach § 4c BauGB überwachen die Kommunen als Träger der Planungshoheit die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Unter unvorhergesehenen Auswirkungen sind diejenigen Umweltauswirkungen zu verstehen, die nach Art und / oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren. Die Kommunen können dabei neben eigenen Überwachungsmaßnahmen insbesondere auch Informationen und Überwachungsmaßnahmen der Umweltfachbehörden nutzen oder Informationen sachkundiger Spezialisten.

Zusammenfassung

Durch zahlreiche Vermeidungs-, Verringerungsmaßnahmen können Eingriffe vermieden, reduziert bzw. kompensiert werden:

- a) Interne Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen
 - Rodung der Gehölze und Baufeldfreimachung im Winterhalbjahr
 - Schonender Umgang mit dem Boden
 - Verwendung von Insektenfreundlichen Außenbeleuchtungen
 - PKW- Stellplätze und Privatzufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen
 - Ein- und Durchgrünung des Gebietes (Pflanzmaßnahmen)

- Verpflichtende Dachbegrünungen
 - Verwendung / getrennte Ableitung von Regenwasser
- b) Interne CEF – Ausgleichs bzw. Kompensationsmaßnahmen
- Anbringung von Nisthilfen für Höhlenbrüter
 - Ersatzmaßnahme (Pflanzung) für den Eingriff in eine bestehende Hecke durch Anpflanzung einer Hecke in gleicher Größe und Wertigkeit im Plangebiet
- c) Externe Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen
- aufgrund der Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB nicht erforderlich.
- d) Externe CEF - Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen
- nicht erforderlich

Weitere Ausgleichs- / Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der internen und externen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die bauleitplanerische Entwicklung derzeit keine verbleibenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden im Bebauungsplan wie folgt nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung festgesetzt:

2.1.1 *Allgemeines Wohngebiet (WA)*

Das Plangebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen.

Durch die bereits in direkter Nachbarschaft vorhandene Wohnbebauung in Kombination mit den Zielen der Neubebauung bietet sich die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung an.

Welche einzelnen Nutzungen allgemein oder als Ausnahme zulässig sind, ist in § 4 Absatz 2 und 3 der Baunutzungsverordnung geregelt.

Ausschluss von Betriebsarten

Die nach BauNVO im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ entsprechen nicht den städtebaulichen Zielen der zukünftigen Bebauung für diesen Bereich und werden daher als unüblich, störend und unerwünscht angesehen, weshalb sie nicht zugelassen sind.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Nach der Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) ist stets die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen. Dieser Bebauungsplan erfüllt diese Voraussetzungen.

Sämtliche festgesetzten Werte wie Grundflächenzahl und Gebäudehöhen sind jeweils Höchstwerte und bilden dadurch jeweils die Obergrenze. Einzelne Festsetzungen können sich teilweise ergänzen oder überlagern, bei Überlagerungen ist der geringere Wert maßgeblich, weshalb kein Anspruch auf die Ausnutzung der einzelnen Werte besteht. Die Höhenbeschränkung durch Festsetzung der max. Trauf- und Firsthöhen in Verbindung mit der Dachform und Dachneigung begrenzt den äußeren Rahmen des Gebäudes bzgl. der Höhenentwicklung auf ein städtebaulich vertretbares Maß.

Das Maß der baulichen Nutzung ist in Nutzungsschablonen festgelegt.

2.2.1 *Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen*

Bezugshöhe (BZH)

Die max. Trauf- und Firsthöhen / Gebäudehöhen der baulichen Anlagen beziehen sich im gesamten Gebiet auf die festgelegten und im Plan für jedes Baugrundstück eingetragenen Bezugshöhen in Meter über Normalnull (m ü. NN) im neuen Höhensystem und fixieren die Gebäudehülle in ihrer Höhe gegenüber dem Gelände.

Die Bezugshöhen stehen nicht in Verbindung mit der Höhenlage des Erdgeschosses (Erdgeschossfußbodenhöhe / EFH) sondern sind nur der jeweilige untere Bezugspunkt für die festgelegten Trauf- und Gebäudehöhen und beschränken somit die äußere Gebäudehülle auf das städtebaulich gewünschte Maß.

Die Festlegung der Höhenlage des Erdgeschosses ist dem jeweiligen Bauherren freigestellt und erlaubt somit ein Maximum an gestalterischer Freiheit in Bezug auf die interne Stockwerkseinteilung.

Traufhöhe (TH)

Die Traufhöhe ist der maximal zulässige obere Bezugspunkt für die sichtbaren Wandhöhen und setzt diese auf ein städtebaulich vertretbares Maß fest.

Gebäudehöhe (GH)

Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Gebäudes bzw. der baulichen Anlage, dies ist in der Regel der First bzw. der oberste Punkt der Dachhaut bei anderen Dachformen.

Eine geringfügige Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe für notwendige technische Anlagen wie z. Bsp. Schornsteine oder Antennen soll möglich sein und erlaubt somit jedem Bauherren ein Höchstmaß an Flexibilität und architektonischer Freiheit bei Gestaltung der Gebäude.

2.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzung der Grundflächenzahl orientiert sich an der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenze von 0,4 für Wohngebiete.

Bei der Festsetzung der GRZ wurde davon ausgegangen, dass diese nach § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche erhöht werden kann.

Eine Erhöhung der Grundflächenzahl für kleine Grundstücke (Reihenhausgrundstücke etc.) und intensiv begrünte Tiefgaragen stellt die gewünschte Verdichtung sicher ist im besonderen städtebaulichen Interesse und wird durch die Erhaltung eines großen Grünbereichs im Zentrum des Plangebietes kompensiert.

2.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (VG)

Die Festlegung der Anzahl der Vollgeschosse dient der städtebaulichen Gestaltung, als zusätzliche Höhen- und Nutzungsbeschränkung der geplanten Gebäude insbesondere in Bezug auf die Ausbildung und Größe der Dachgeschosse sowie von evtl. sichtbaren Untergeschossbereichen (Wandflächen).

Darüber hinaus wird durch diese Festsetzung gewährleistet, dass die nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzten Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nicht überschritten werden können, da gem. § 20 Abs. 3 BauNVO die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln ist.

2.3 Bauweise

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise im Sinne offenen Bauweise bzw. der offenen Bauweise mit seitlichen Grenzabständen und der Reduzierung der maximalen Gebäudelänge in Verbindung mit der Lage der Baufenster zu den Grundstücksgrenzen und Nachbargebäuden dient u. a. dem Brandschutz, der Belüftung, der Belichtung, dem Kraftfahrzeugverkehr, dem störungsfreien Wohnen und der städtebaulichen Gestaltung sowie insbesondere der verträglichen Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

Aufgrund der großzügig festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen ist in Teilbereichen die Reduzierung der max. zulässigen Gebäudelänge städtebaulich dringend angeraten.

Die Abweichung von den in der Landesbauordnung (LBO) üblicherweise einzuhaltenen Anforderungen an Grenzbauten wie für Garagen / Carports üblich wird hier auf Grund der topographischen und technischen Gegebenheiten städtebaulich ausdrücklich gewünscht.

Insbesondere entstehen bei geneigtem Gelände auf der Talseite von Verkehrsanlagen nach der Herstellung von oftmals bautechnisch über dem Urgelände liegenden Erschließungsanlagen erhebliche Böschungen bzw. Höhenunterschiede zu den Baugrundstücken.

Diese führen in der Folge jedoch bei der Planung / Genehmigung durch die zusätzlichen Sockelflächen zu unerwünschten Härtefällen (Überschreitung der Wandhöhe und / oder Wandfläche).

Ein unverhältnismäßiges Absenken (Tieferlegung) der Grenzgaragen unter das Straßenniveau bzw. Eingangshöhe des Hauptgebäudes mit ggf. steil abfallenden Zufahrtsrampen zur Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen soll hiermit vermieden / gemindert werden, um u.a. auch den gestiegenen Anforderungen an die Barrierefreiheit bzw. an seniorengerechtes Bauen inkl. der Einbindung von Garagen zu entsprechen.

Durch den im Bebauungsplan städtebaulich erforderlichen und unverzichtbaren Mindestabstand der Garagen zu den Verkehrsflächen in Verbindung mit der Hangneigung wird die Wandfläche entlang der Grenze umso größer, je weiter die Garage von der Verkehrsfläche entfernt ist und so die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben weiter erschwert.

Dazu ist auch durch gesetzliche Vorgaben wie den nachzuweisenden Fahrradstellplätzen der Platzbedarf in den Garagen gestiegen, so dass i.d.R. die Garagen heute länger gebaut werden müssen, was zu einer zusätzlich höheren Wandfläche führt.

Oftmals treten diese zusätzlichen Höhenversätze auch nur temporär bis zur beidseitigen Angleichung der Hausgärten / Garagen auf und entfallen nachträglich, wenn beidseits der Grenze Garagen errichtet sind bzw. die Hausgärten angeglichen werden.

Aus diesen Gründen sollen Grenzgaragen bei von der Verkehrsfläche abfallenden Baugrundstücken zulässig sein, bei denen deren Wandfläche über dem Sockel max. 25 m² und inklusive des Sockels max. 30 m² beträgt und diese ab der Höhe der Verkehrsfläche an der gemeinsamen Grundstücksgrenze max. 3,0 m beträgt.

Um ein unverhältnismäßiges Abrücken der Garagen von der Verkehrsfläche bis ggf. an die hintere Grundstücksgrenze unter Anwendung der zusätzlichen Wandfläche zu vermeiden, müssen Garagen bei Inanspruchnahme der zusätzlichen Wandfläche im Sockelbereich einen Mindestabstand von der hinteren Grundstücksgrenze einhalten.

2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist erforderlich, da der Bebauungsplan die Qualifikation nach § 30 BauGB (Qualifizierter Bebauungsplan) erhalten soll. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt und auf die umgebenden überbaubaren Grundstücksflächen abgestimmt.

Bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wurde davon ausgegangen, dass Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen nach § 5 Abs. 6 Nr.1 LBO (Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen) um bis zu 1,5 m und Bauteilen nach § 5 Abs. 6 Nr. 2 LBO (Vorbauten wie

Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten) bis zu einer Breite von 5,0 m um bis zu 1,5 m sowie Terrassen i.d.R. von der Baugenehmigungsbehörde regelmäßig als Abweichung im Zuge ihrer Ermessenentscheidung nach § 23 Abs. 3 Satz 2 zugelassen werden, sofern diese von den Grundstücksgrenzen mindestens 2,0 m entfernt bleiben und keine Geh-, Fahr-, Leitungsrechte sowie Freihalte- oder Pflanzgebotsflächen etc. betroffen sind.

2.5 Stellplätze und Garagen

Garagen und Stellplätze

Die Mindestabstände der Carports und Garagen zu den Verkehrsflächen dienen der Aufrechterhaltung eines funktionierenden Verkehrssystems (Verkehrsraum, Sichtfelder, Einsehbarkeit des Straßenraumes) sowie zur Schaffung eines homogenen und harmonischen Straßenbildes.

2.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen

Ein Anlass, Nebenanlagen einzuschränken oder für nicht zulässig zu erklären, besteht hier nicht. Nach Nr. 1 des Anhangs zu § 50 LBO sind Gebäude als Nebenanlagen bis 40 m³ umbauten Raum unter Beachtung von öffentlich rechtlichen Vorschriften ggf. verfahrensfrei möglich.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO dienen der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Ableitung von Abwasser (z.B. Maststandorte, Transformatorenhäuschen, Verteilerstationen, Schächte, Verstärkerkästen) und sind als Ausnahme zulässig.

2.7 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Ausweisung von Verkehrsflächen dient einer ausreichenden und ordnungsgemäßen Erschließung der Baugrundstücke und der Vernetzung des örtlichen Straßen- und Wegenetzes und ist städtebaulich unabdingbar.

Die Unterteilung der Verkehrsflächen in Fahrbahnen, Wege, Grünflächen und Stellplätze sind nachrichtliche Wiedergaben aus der Planung ohne eine zwingende Bindung.

Die interne Gliederung der festgesetzten Verkehrsflächen erfolgt im Vollzug des Bebauungsplanes bei der rechtlich nicht verbindlichen Ausbauplanung des jeweiligen Straßenbaulastträgers.

2.8 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Alle Baugrundstücke sind ausreichend über die geplanten Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebiets erschlossen.

Zufahrten über die vorgesehenen Verkehrsgrünflächen, öffentliche Stellplätze, Geh- und Radwege sowie der angrenzenden Wirtschaftswege sind aus Gründen der Verkehrssicherheit und städtebaulichen Ordnung an den im Lageplan gekennzeichneten Stellen unzulässig.

2.9 Öffentliche Grünflächen

Zur Erhaltung eines zentralen Grünbereichs sowie zur Bereitstellung von Spielmöglichkeiten für Kleinkinder sowie als Aufenthalts- und Treffpunkt für die Bewohner wird eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Der erforderliche Lärmschutzwall wird teilweise ebenfalls als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, sofern dieser nicht Teile der Baugrundstücke wird.

2.10 Flächen für Aufschüttungen

Um eine Abschirmung gegenüber dem Verkehrslärm auf der benachbarten Landstraße zu erhalten, ist die Erstellung eines Lärmschutzwalles erforderlich, für den eine Aufschüttung eines Erdwalls notwendig wird.

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

Zur Minimierung des Eingriffes bzw. zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe in die Natur und Landschaft sowie zur Sicherstellung und Erhaltung eines angemessenen Lebensraumes für Tiere und Pflanzen ist die Umsetzung dieser Maßnahmen dringend geboten.

Durch diese Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen kann ein Eingriff deutlich reduziert bzw. kompensiert werden.

Dachbegrünungen verbessern die Rückhaltung und die Verdunstungsmöglichkeiten von Regenwasser nachhaltig, weshalb sie auch positive Auswirkungen auf das Kleinklima und den Lebensraum von Pflanzen und Tieren im Gebiet haben, weshalb sie städtebaulich dringend geboten sind.

2.12 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zur Reduzierung der Verkehrslärmbelastung ist die Herstellung eines Lärmschutzwalls städtebaulich dringend angeraten.

Zudem sind bevorzugt Wohnungsgrundrisse zu planen, bei denen schutzbedürftige Aufenthaltsräume und im Besonderen Fenster zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern nicht an den lärmbelasteten Fassaden liegen.

Grundsätzlich sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mindestens gemäß den Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutzfenster etc.) auszubilden.

Wo unter Berücksichtigung und Sicherstellung einer ausreichenden Belüftung die angestrebten Innenraumpegel überschritten werden, müssen ggf. entsprechende schalldämmende Lüftungseinrichtungen etc. eingebaut werden.

In Bereichen mit mäßig erhöhten Außenlärmpegeln sind bei Neubauten oftmals keine über den aktuellen Stand der Technik hinausgehenden besonderen Vorkehrungen an den Gebäuden notwendig, da Gebäudehüllen welche die aktuellen Vorgaben an die Wärmedämmung erfüllen, i. d. R. auch die von der DIN 4109 geforderten Schalldämmmaße einhalten.

Durch diese Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Bauwerke derart entworfen und ausgeführt werden, dass der von den Bewohnern oder in der Nähe befindlichen Personen wahrgenommene Schall auf einem Pegel gehalten wird, der nicht gesundheitsgefährdend ist und eine zufriedenstellende Nachtruhe bzw. Freizeit- oder Arbeitsbedingungen gewährleistet sind.

Die Festsetzung ist daher städtebaulich gerechtfertigt und dient dem Gesundheitsschutz und dem Schutz vor unzumutbaren Belästigungen.

Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 sind Wohnräume einschließlich Wohndielen und Wohnküchen, Schlafräume einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien, Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen, Büroräume, Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume etc.

Verwiesen wird in der Festsetzung auf die technischen Regelungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau des Deutschen Instituts für Normung e. V. Aufgrund derer Vorgaben (Schalldämmmaße der Außenbauteile) die Einhaltung von unbedenklichen Schallpegeln im Innern der Gebäude sichergestellt wird.

Die DIN 4109 ist beim Beuth-Verlag, Berlin (www.beuth.de) erhältlich.

2.13 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)

Als Kompensation / Ausgleich für den Eingriff in die Natur und Landschaft sind die im Lageplan dargestellten heimischen Bäume neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Lage der Bäume im Lageplan ist nicht verbindlich, vertretbare Abweichungen sind möglich. Ihre Art und Anzahl ist jedoch zwingend einzuhalten.

Zur Eingrünung des Gebietes, zur Anpassung an das Orts- und Landschaftsbild und zur Schaffung eines verträglichen Übergangs in den Außenbereich sowie zur Gliederung und Verbesserung des Siedlungsklimas und als Grundgerüst der Durchgrünung sind die Pflanzmaßnahmen unabdingbar notwendig.

Begrünte Dächer speichern Regenwasser (bis zu 80 %) und verdunsten es langsam wieder. Das entlastet Kläranlagen und sorgt für ein ausgeglicheneres Klima.

Sie produzieren Sauerstoff, filtern verschmutzte Luft, absorbieren Strahlung und verbessern dadurch insgesamt das Klima.

Sie wirken temperaturnausgleichend durch Wärmedämmung, dämpfen Lärm und schützen das Dach vor Witterungseinflüssen und mechanischen Verschleiß.

Während Kiesdächer und schwarze Bitumenpappe sich im Sommer auf bis über 80 °C aufheizen und im Winter bis über – 20°C abkühlen, betragen die maximalen Temperaturen bei bepflanzten Dächern nur etwa 0° – 25 °C. Die jährliche Temperaturschwankung beträgt somit ungefähr 100 Grad bei unbegrüntem und nur etwa 30 Grad bei begrünten Dächern.

Dazu liegt der Abflussbeiwert von begrünten Dächern mit einer Substratschicht ab 10 cm gegenüber unbegrüntem Dächern (Ziegel, Dachpappe, Metall etc.) bei nur rund 1/3 der Regenmenge.

a) Ökologische Vorteile:

- sie verbessern die kleinklimatischen Verhältnisse (Abmilderung von Temperaturextremen im Jahresverlauf, Verbesserung der Luftqualität durch Bindung und Filterung von Luftverunreinigungen, Erhöhung der Verdunstung)
- sie speichern Regenwasser, reduzieren Niederschlagsabflussspitzen und führen zu einer zeitverzögerten Abgabe an die Kanalisation
- sie sind Standorte für zahlreiche Pflanzen
- sie sind Nahrungs-, Brut- und Ruheplatz für zahlreiche Tiere
- sie dämpfen Geräusche und Lärm
- sie verbessern das Arbeits- und Wohnumfeld des Menschen (Wohlfahrtswirkung)

b) bautechnische Vorteile:

- Verlängerung der Lebensdauer von Dächern (UV- und Temperatureinfluss)

- Verbesserung der Wärmedämmung im Winter
- geringere Innentemperaturen in den Gebäuden im Sommer

c) zusätzlicher Nutzen:

- Verbesserung der Effizienz von Photovoltaikanlagen (hoher Leistungsgrad bleibt durch Kühlwirkung der Gründächer erhalten)
- Erhöhung der Wirtschaftlichkeit von Klimaanlagen auf Dachflächen wegen der geringeren Aufheizung der Umgebungsflächen
- Anerkennung als ökologische und artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme möglich

d) mögliche Nachteile:

- erhöhte technische Anforderungen und damit auch höhere Kosten bei bestimmten Dächern (z. B. bei großen freitragenden Dächern)
- geringfügig erhöhter Verfahrensaufwand (Beratung, Bauantrag, Kontrolle)
- Kunststoff-Folien (Durchwurzelungsschutz) erforderlich
- erhöhter Pflegeaufwand

2.14 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzbindung)

Im Interesse des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie zur Schaffung bzw. Erhaltung einer gesunden Umwelt für Mensch und Tier ist der Erhalt von schützenswerten Anpflanzungen dringend geboten.

2.15 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Die Herstellung bzw. der Ausbau der Verkehrsflächen könnte eine Anpassung an die Topographie und damit die Herstellung von Böschungen erfordern. Die Abgrenzungen der Verkehrsflächen erfordern die Einbetonierung von Randeinfassungen. Die Betonrückenstütze befindet sich bei öffentlichen Verkehrsflächen in der Regel auf dem privaten Grundstück und ist entschädigungslos zu dulden.

3 Örtliche Bauvorschriften

3.1 Äußere Gestaltung

3.1.1 Dächer

Zur Wahrung einer Übereinstimmung und Anpassung an das Orts- und Landschaftsbild sind nur in Teilbereichen nur bestimmte Dachformen mit einer Dachneigung innerhalb des Toleranzbereiches zulässig.

Dachaufbauten sind im bestimmten Umfang zulässig.

Die Farbe und die Art der Dachdeckung ist nur in ortsüblichen Materialien und Farben zulässig.

Um eine bestmögliche Einfügung der neuen Bebauungen an die Umgebungsbebauung sowie das Stadtbild zu erhalten, insbesondere aus Gründen der sehr guten Einsehbarkeit aus den umgebenden Höhenlagen des angrenzenden Albrandes (z.B. Ruine Rosenstein) sowie in Verbindung und besonderen Wertigkeit des ökologischen Gesamtkonzepts dieses Baugebietes und den klimatischen Vorteilen von nicht zu dunklen Dachflächen sind außerhalb der zwingend mit einer Dachbegrünung zu versehenen Bereichen nur rote und rotbraune Dachdeckungen zulässig.

3.1.2 Fassaden

Zur Wahrung eines Mindestmaßes an Einheitlichkeit und zur Einpassung in das Orts- und Landschaftsbildes wurden Regelungen zur Fassadengestaltung getroffen.

Längere Fassaden müssen aus städtebaulichen Gründen deutlich gegliedert werden, um optisch unangemessen eintönige und klotzförmige Gebäude zu vermeiden.

Das städtebauliche Konzept sieht unter bestmöglicher Einpassung an die Umgebungsbebauung, die städtebaulichen Ziele, der sehr guten Einsehbarkeit aus den umgebenden Höhenlagen des angrenzenden Albrandes (z.B. Ruine Rosenstein) und unter besonderen Berücksichtigung der stetig steigenden klimatischen Herausforderungen (Klimawandel) im Verbund mit den sonstigen Vorgaben (zwingende Dachbegrünungen, Vorgaben zur Wasserdurchlässigkeit und Helligkeit von Befestigungen, Speicherung und Verwendung von Regenwasser etc.) nur helle Fassaden vor, da diese den größten Teil des einfallenden Lichtes reflektieren und somit die sommerlichen Temperaturen in den Gebäuden selbst sowie den Außenbereichen deutlich reduzieren und somit einen unabdingbaren Anteil zur Energieeinsparung (geringere bzw. keine Gebäudekühlung) und dem Siedlungsklima / der Wohnqualität im Gebiet beitragen.

3.2 Werbeanlagen

Zur Erhaltung eines harmonischen Orts- und Landschaftsbildes werden verunstaltende Werbeanlagen ausgeschlossen.

3.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

3.3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen

Um innerhalb des Gebietes möglichst große unversiegelte Freiflächen zu erhalten und eine großzügige Durchgrünung zu gewährleisten sowie ein harmonisches Straßenbild gem. den städtebaulichen Zielen zu erhalten, sind gewisse Anforderungen an die Gestaltung der Freiflächen festgelegt.

Zur Reduzierung der Versiegelung und zur Aufrechterhaltung des Grundwasserhaushaltes sind Stellplätze nur aus wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

Je mehr Flächen versiegelt werden, desto stärker und nachhaltiger werden die ökologischen Funktionen und Prozesse beeinträchtigt. Dies umfasst u.a. die Funktionen des Bodens als Lebensgrundlage, die natürliche Bodenfruchtbarkeit, den Wasser- und Nährstoffkreislauf sowie den Boden als Puffer und Schadstofffilter.

Das Kleinklima wird ebenso nachhaltig negativ beeinflusst, indem Kaltluftproduktionsflächen verloren gehen und durch die Aufheizung der versiegelten Flächen durch die Sonneneinstrahlung Hitzeinseln entstehen.

Sehr dunkel gestaltete Befestigungen (Zufahrten, Stellplätze, Terrassen, Mauern etc.) verstärken diese Effekte zusätzlich und tragen erheblich zu einem schlechten Mikroklima bei, weshalb diese unerwünscht sind.

Aus diesem Grund sind u.a. auch flächenhafte Schotterungen (Schottergärten etc.) unzulässig.

3.3.2 Gestaltung der Stellplätze

Je mehr Flächen versiegelt werden, desto stärker werden die ökologischen Funktionen und Prozesse beeinflusst. Aus diesem Grund sind die Stellplätze mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.

Ein wichtiger und unabdingbarer Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes des Baugebietes beruht auf einer nachhaltigen ökologischen Ausrichtung. Dies umfasst insbesondere den Umgang und die Nutzung von Regenwasser. Daher sind Versiegelungen nur mit einer höheren Wasserdurchlässigkeit zulässig, um die Bildung bzw. Auffüllung der Grundwasservorkommen zu unterstützen und die Kanal- und Gewässernetze zu entlasten.

3.3.3 Einfriedungen, Stützmauern, Auffüllungen und Abgrabungen

Um die natürliche Geländeform weitestgehend zu erhalten und Konflikte zwischen Nachbarbebauungen zu minimieren, sind Auffüllungen und Abgrabungen nur in gewissen Umfängen zulässig.

Der Standort, die Höhe und die Art von Einfriedungen wurden nur entlang der öffentlichen Verkehrsflächen geregelt um städtebaulich ein homogenes und sich dem Ortsbild anpassendes Straßenbild zu erreichen sowie um den Straßenraum übersichtlich und funktionsgerecht zu gestalten.

Durch die Beschränkung der Höhen von Einfriedungen und Stützmauern im Nahbereich der Verkehrsflächen sollen Gefahren durch den Verkehr und für Fußgänger und Radfahrer, insbesondere für / durch aus den Privatgrundstücken auf die Verkehrsflächen ausfahrenden / ausparkenden Verkehr reduziert werden, weshalb diese Bereiche von Sichthindernissen freigehalten werden sollen.

Zur Vermeidung von unvorhersehbaren Härten oder ungewollten Einschränkungen der Bebauung sind Ausnahmen möglich.

3.4 Außenantennen

Zur Wahrung eines einheitlichen und harmonischen Orts- und Landschaftsbildes sind Außenantennen und Parabolspiegel nur im festgelegten Umfang zulässig.

3.5 Niederspannungsfreileitungen

Aus gestalterischen Gründen, insbesondere auch aus der Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes sind Niederspannungsfreileitungen aller Art nicht zulässig.

3.6 Stellplatzverpflichtung

Aufgrund der zu erwartenden, heute üblichen hohen Motorisierungsdichte bei der Bevölkerung wird mit einem erheblichen Bedarf an Stellplätzen gerechnet. Um die Verkehrsflächen möglichst von einer Parkbelastung freihalten zu können, wurde beschlossen, die Anzahl der Stellplätze gegenüber dem in der LBO festgelegten Mindestmaß auf den Baugrundstücken zu erhöhen.

Hiermit soll die Funktionsfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen gesichert werden und Gefahren für die Anwohner möglichst gering gehalten werden.

Die Anzahl der vorgeschriebenen Stellplätze orientiert sich an der Anzahl der Wohnungen, welche einen Rückschluss auf die Menge der zu erwartenden Bewohner und somit auf die Anzahl der zu erwartenden Fahrzeuge zulässt.

3.7 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Zur Schonung des Wasserhaushalts, zur Entlastung des örtlichen Kanalnetzes sowie zur Reduzierung von Überschwemmungsgefahren sind auf den privaten Baugrundstücken Zisternen mit einem dauerhaft gedrosselt abfließenden Puffervolumen und mit einem Dauerstauanteil für die häusliche Nutzung / Gartenbewässerung zur Entlastung des nachfolgenden Entwässerungsnetzes bzw. der Trinkwasserversorgung in den aktuell und zukünftig immer häufigeren und längeren heißen Trockenperioden bzw. von Starkregenereignissen als Folge des Klimawandels vorgeschrieben.

Die Begründung in vorliegender Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom __.__.2021 zugrunde.

Heubach, den __.__.2021

Frederick Brütting, Bürgermeister