

IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Obere Au II“
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Obere Au II“

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Bempflingen verfügt bereits seit einigen Jahren über keine weiteren Wohnbauplätze, da die bestehenden Wohngebiete bereits aufgesiedelt sind. Gleichzeitig ist auch eine deutliche Nachfrage nach Baugrundstücken bei der Gemeindeverwaltung zu spüren.

In den vergangenen Jahren hat die Gemeinde daher erhebliche Anstrengungen unternommen, die vom Gesetzgeber geforderte Innenentwicklung voranzutreiben. Durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder sonstigen Maßnahmen der Innenentwicklung soll der Flächenverbrauch im Außenbereich minimiert werden.

Im Rahmen des bis 2014 laufenden städtebaulichen Sanierungsverfahrens „Ortsmitte Bempflingen“ wurde durch zahlreiche Einzelmaßnahmen wie Neubau, Umbau oder auch Aufstockung bestehender Gebäude ergänzender Wohnraum in zentraler Lage geschaffen.

Es hat sich jedoch zunehmend gezeigt, dass die Nachfrage nach Wohnbauland durch Maßnahmen der Innenentwicklung allein nicht befriedigt werden kann. Der Gemeinderat hat sich daher bereits 2017 dazu entschieden, erste Standortuntersuchungen für ein neues Wohngebiet durchführen zu lassen. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen sind in den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes für das Gebiet „Obere Au II“ gemündet.

Um für die geplante Nutzung verbindliches Planungsrecht zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Durch das Bebauungsplanverfahren ist gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

2 Standortalternativen

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens hat die Gemeinde eine Prüfung alternativer Standorte unter Berücksichtigung regionalplanerischer Vorgaben in Auftrag gegeben. Es handelt sich dabei um die Gebiete „Obere Au“ und „Schlegert“ im Ortsteil Bempflingen sowie das Gebiet „Rohracker/Hohe Äcker“ im Ortsteil Kleinbettlingen.

Grundlage für die Beurteilung der einzelnen Flächen waren unter anderem mögliche Konflikte mit dem Artenschutz sowie die Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer. Dabei ist es der Gemeinde wichtig, in das Eigentum möglichst vieler Grundstücke in einem Gebiet zu gelangen um eine zügige Bebauung gewährleisten und das Vorhalten sogenannter „Enkelbauplätze“ vermeiden zu können.

Im Zuge dieser Untersuchungen hat sich gezeigt, dass das Gebiet „Obere Au“ insbesondere im Hinblick auf Konflikte mit dem Artenschutz gegenüber den anderen beiden Gebieten deutlich vorzuziehen ist. Die artenschutzrechtliche Voruntersuchung zu den Gebieten kommt zu dem Ergebnis, dass für die Gebiete „Schlegert“ und „Rohracker/Hohe Äcker“ mit umfangreichen Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen zu rechnen ist, da in diesen sowohl bedrohte als auch geschützte Arten vorkommen.

Die Ergebnisse dieser Voruntersuchungen wurden der Öffentlichkeit im Rahmen von 2 Informationsveranstaltungen vorgestellt und diskutiert.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplanung:

Die Gemeinde Bempflingen ist gemäß Regionalplan des Verbands Region Stuttgart (VRS) 2020 dem Verdichtungsraum Stuttgart (PS 2.1.1 (N)) zugeordnet, eine zentralörtliche Einstufung besteht nicht.

Gemäß Regionalplan ist die Gemeinde Bempflingen darüber hinaus als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit (PS 2.4.1.4 (Z)) festgelegt. Die Siedlungsbereiche solcher Gemeinden dienen der verstärkten Siedlungstätigkeit für das Wohnen und die gewerbliche Entwicklung (über den Bedarf aus Eigenentwicklung hinaus) für den Bedarf aus Wanderungsbewegungen.

Für sonstige Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit ist entsprechend PS 2.4.0.8 (Z) zum Zweck der Freiraumsicherung (d.h. Reduzierung der Flächeninanspruchnahme) eine Bruttowohndichte von 60 EW/ha für neu zu erschließende Wohngebiete vorgegeben. (Vgl. Städtebauliche Kenndaten)

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bempflingen sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Flächennutzungsplan ist somit gem. § 13b i.V.m. § 13a BauGB, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans, im Zuge der Berichtigung anzupassen.

4 Bestehendes Planungsrecht

Innerhalb des Plangebietes bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

5 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet befindet sich im Süden des Gemeindegebietes zwischen dem Mühlkanal im Osten und der Metzinger Straße (K 1231) im Westen und umfasst ca. 3,2 Hektar. Im Norden grenzt es an das bestehende Wohngebiet „Obere Au“ und im Süden an die offene Ackerflur an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 188, 189, 190, 191/1, 191/2, 192, 193, 194.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

6 Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen, die der Innenentwicklung dienen, die Möglichkeit vor, Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Mit der Novelle des Baugesetzbuches im Jahr 2017 wurde die befristete Möglichkeit, Außenbereichsgrundstücke in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB einzubeziehen, geschaffen. Das Verfahren zur Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes ist bis zum 31.12.2022, der Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2024 zu fassen. Voraussetzung für die Aufstellung ist, dass durch den Bebauungsplan nur die Zulässigkeit von Wohnnutzungen

begründet wird und die einbezogenen Flächen an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließen.

Da der Flächennutzungsplan für das Plangebiet derzeit keine bebaubare Fläche vorsieht, möchte die Gemeinde die Möglichkeiten dieser Regelung nutzen und das Plangebiet in den Siedlungsbereich mit einbeziehen. Der Bebauungsplan soll somit gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Für die Einbeziehung von Außenbereichsgrundstücken in das beschleunigte Verfahren gilt eine Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern als Schwellenwert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 32.148 m². In Anbetracht des Nettobaulandes von rund 23.340 m² und einer für Wohngebiete vorgesehenen GRZ von 0,4, liegt die überbaubare zulässige Grundfläche unterhalb des Schwellenwertes.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulassung für ein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden.

Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a und § 13 (3) BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und ohne Umweltbericht nach § 2a BauGB aufgestellt.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Diese werden im gesamten Planungsprozess beachtet und es wird diesen stets ausreichend Rechnung getragen.

7 Bestand

7.1 Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung

Die betroffenen Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes werden bislang als landwirtschaftliche Ackerflächen genutzt. Wiesenflächen oder Baumbestände sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Die Ackernutzung wird südlich des Plangebietes fortgeführt.

Nördlich grenzt eine bestehende Einfamilienhausbebauung mit Satteldächern unmittelbar an das Plangebiet an. Im Westen schließt die K 1231 (Metzinger Straße) mit einem parallel geführten Radweg in Richtung Riederich an. Die Straße verläuft auf einem Damm, ca. 2 m über den Ackerflächen.

Am östlichen Gebietsrand wird das Plangebiet durch den Ermskanal von der überwiegenden Wohnbebauung an der Ermsstraße und Kelterstraße abgetrennt.

7.2 Topografie

Das Plangebiet fällt von Südosten nach Nordwesten um ca. 2 m ab und kann daher als nahezu eben beschrieben werden.

7.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich folgende Schutzausweisungen:

- Offenlandbiotop „Baumhecken am Ermskanal südwestlich Bempflingen“ (Schutzgebiet Nr. 174211166323)

Naturdenkmale sind im Plangebiet und im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

7.4 Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich in privatem Eigentum.

7.5 Verkehr

Das Plangebiet ist über die Blumenstraße und den Lilienweg an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Über den Anschluss der Blumenstraße an die K 1231 Metzinger Straße verfügt das Plangebiet über einen leistungsfähigen Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz.

7.6 Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

7.7 Denkmale

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt oder vermutet.

7.8 Gewässer/Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer. Außerhalb des Plangebietes verläuft der Ermskanal, dessen gesetzlich geschützter Gewässerrandstreifen jedoch in das Plangebiet hineinragt.

8 **Artenschutz**

Aufgrund der Biotopausstattung des Plangebietes sowie dem näheren Umfeld kann ein Vorkommen streng geschützter Arten aus den Artgruppen Fledermäuse, Vögel, Insekten und Amphibien im Gebiet nicht sicher ausgeschlossen werden. Da sich das Gelände darüber hinaus auch für andere Artgruppen potenziell als Habitat eignet wurden im Frühjahr 2019 artenschutzrechtliche Voruntersuchungen durchgeführt.

Die vollständigen Untersuchungsergebnisse können dem Gutachten in der Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes entnommen werden. Das Fazit soll jedoch auszugsweise wiedergegeben werden:

„Die Ackerflächen des U-Raumes sind im Hinblick auf ihre artenschutzrechtliche Relevanz von geringerer Bedeutung. Lediglich einzelne Offenlandbrüter wie beispielsweise die Feldlerche oder die Wachtel könnten hier potenziell vorkommen. Eine weitere Begehung Mitte Mai aber auch die Relevanzbegehung selbst hatten jedoch keinerlei Hinweise auf ein Vorkommen von Feldlerche oder Wachtel ergeben. Der kleinen Feldgehölzinsel innerhalb der Ackerfläche wird eine Habitatsignung noch für Gebüsch- und Freibrüter zuerkannt, wenn auch nur in geringem Maße (geringer Schutz vor möglichen Prädatoren durch die exponierte Lage und fehlendes, dichtes Gebüsch).

In die gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen des Gewässerrand-Schutzstreifens wird dagegen nicht eingegriffen. Aus diesem Grund resultiert für die weiteren zuvor genannten Arten bzw. Artengruppen keine artenschutzrechtliche Betroffenheit. Vertiefende Untersuchungen sind für diese Arten bzw. Artengruppen daher nicht erforderlich.

Sollte eine Siedlungsentwicklung verfolgt werden, so wird eine vertiefende Untersuchung für die Ackerfläche empfohlen und hier ausschließlich für die Artengruppe der Vögel mit Schwerpunkt Offenlandbrüter sowie Gebüsch- und Freibrüter (für die Gehölzinsel innerhalb der Ackerfläche).“

Entsprechend den gutachterlichen Empfehlungen wurden daher vertiefte Untersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse sind in der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SAP) vom 30.09.2022 enthalten. Dort sind verschiedene Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen beschrieben, die einer Umsetzung bedürfen.

9 Umweltbelange / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichts sind nicht erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b i.V.m. § 13a BauGB befreit jedoch nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Die Auswirkung der Planung auf die betroffenen Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wird einem gesonderten Umweltbeitrag zum Bebauungsplan dargestellt.

10 Planungsziele und Planungskonzeption

10.1 Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über eine Verlängerung des Lilienwegs und der Blumenstraße in südlicher Richtung. Beide Straßen weisen eine ausreichende Dimensionierung auf, um den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

10.2 Innere Erschließung/Fußwegeführung/ruhender Verkehr

Die Fortführungen des Lilienwegs und der Blumenstraße als Sammelstraßen im Gebiet sollen den Querschnitt des Bestandes mit 6 m breiten Straßen und einseitigem Gehweg aufnehmen. An der südlichen Grenze des Plangebietes sollen zudem Freihalteflächen für eine mögliche zukünftige Fortführung der Straßen vorgesehen werden.

Die Querverbindungen in Ost-West-Richtung zwischen den beiden Sammelstraßen sollen als gemischt genutzte Wohnstraßen mit einer Breite von 6 m gestaltet werden. Eine zusätzliche Gehwegführung ist in diesen Bereichen nicht vorgesehen.

In der Quartiersmitte ist zudem eine fußläufige Verbindung der beiden Wohnstraßen über eine Platzgestaltung mit Spielplatz als Treffpunkt vorgesehen.

Über das gesamte Gebiet verteilt sind zudem öffentliche Stellplätze vorgesehen.

10.3 Bebauung/Gebäudetypologie

Im Übergang zur bestehenden Bebauung ist am nördlichen Rand des Plangebietes eine klassische Bebauung mit Einzelhäusern und Satteldächern vorgesehen. Diese Bauform soll auch den westlichen und südlichen Randbereich des Plangebietes prägen. Der Randbereich zur K 1231 Metzinger Straße hin soll hingegen verdichtete Bauformen umfassen. Eine solche Bebauung mit Geschosswohnungsbau bietet auch den Vorteil, das Plangebiet gegenüber Lärmeinflüssen durch die angrenzenden Kreisstraße K 1231 abzuschirmen. Um die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet zu prüfen, hat die Gemeinde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben.

Die Bebauung im inneren des Plangebietes ist durch verdichtete Bauformen mit Geschosswohnungsbau sowie Reihen- und Kettenhäuser geprägt. Dadurch kann eine sinnvolle Durchmischung des Gebietes mit den unterschiedlichsten Wohnformen geschaffen werden.

Die Baufelder für eine verdichtete Reihen- und Kettenhausbebauung sind gleichzeitig so flexibel gestaltet, dass eine Aufteilung der Grundstücke für eine klassische Einzelhausbebauung ebenfalls möglich ist.

Für die verdichtete Bebauung im inneren des Plangebietes sind Flachdächer mit Dachbegrünung vorgesehen. Diese bietet Vorteile hinsichtlich des Mikroklimas als auch der Niederschlagswasserableitung, da diese das Wasser speichern und somit die Menge an abzuleitendem Wasser reduzieren.

10.4 Entwässerung, Wasserversorgung, Oberflächenwasser

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Der Schmutzwasserkanal wird an den bestehenden Kanal im Bereich der Wendepalte in der Blumenstraße angeschlossen.

Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Gebiet wird getrennt abgeleitet. Zu diesem Zweck ist am westlichen Gebietsrand ein Rückhaltebecken vorgesehen, von diesem soll das Wasser gedrosselt unter dem Ermskanal hindurch in Richtung Erms abgeleitet werden.

Darüber hinaus ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser der im Inneren des Gebietes liegenden Grundstücke über ein Mulden-Rigolensystem zwischen den Grundstücken abzuleiten. Außerdem ist für Teile des Gebiets verbindlich eine Dachbegrünung vorzusehen. Bei nicht begrünten Dächern sind Retentionszisternen zu installieren.

11 Schallschutz

Das Plangebiet liegt im möglichen Einwirkungsbereich von Schallemissionen der Kreisstraße K 1231, der Bahnlinie zwischen Bempflingen und Metzgingen sowie eines Gewerbebetriebes westliche des Ermskanals. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Diese hat die Schallimmissionen, die vom Betrieb sowie den angrenzenden Straßen ausgehen, ermittelt und gemäß der DIN 18005 bzw. der TA Lärm beurteilt. Die Ergebnisse fließen in die Festsetzungen des Bebauungsplans ein.

Die schalltechnische Untersuchung kann wie folgt (auszugsweise) zusammengefasst werden:

Gewerbelärm:

„Betrachtet wurde die Geräuschbelastung, welche durch die SAFE GmbH im Plangebiet verursacht wird.

Beurteilungspegel

Wie die Lärmkarten in den Anlagen 1 – 4 zeigen, ist an den Fassaden der geplanten Gebäude zur Tages- und Nachtzeit nicht mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm [5] durch die Geräuschimmissionen der SAFE GmbH zu rechnen. Es befinden sich keine weiteren immissionsrelevant auswirkenden Betriebe in der näheren Umgebung. Das Irrelevanzkriterium der TA Lärm [5], also der um 6 dB reduzierte Immissionsrichtwert, muss demnach nicht berücksichtigt werden.

Maximalpegel

Die höchsten Pegelspitzen werden durch Containerwechsel auf dem Betriebsgelände verursacht. Dabei sind Maximalpegel von bis zu $L_{max} = 126$ dB(A) zu erwarten. Weiterhin werden durch die Betriebsbremse eines Lkw Maximalpegel von bis zu $L_{max} = 108$ dB(A) und bei den Parkplätzen durch das Zuschlagen des Kofferraumes Maximalpegel von bis zu $L_{max} = 99,5$ dB(A) verursacht.

Der damit prognostizierte, höchste Maximalpegel liegt im geplanten Wohngebiet bei 70 dB(A) am Tage und bei 53 dB(A) bei Nacht. Dementsprechend wird das Maximalpegelkriterium im gesamten Plangebiet eingehalten.“

Verkehrsgeräusche:

„Die Lärmkarten in den Anlagen 5 – 10 zeigen den Beurteilungspegel im geplanten Wohngebiet. Wie hier gezeigt, werden die Orientierungswerte der DIN 18005 [3] von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts (vgl. Kapitel 5.1) im gesamten Plangebiet überschritten.

Direkt im Anschluss an die K1231 liegen die Beurteilungspegel bei bis zu 70 dB(A) am Tag bzw. bis zu 60 dB(A) in der Nacht. Im Westen des Plangebiets ist die Lärmbelastung aufgrund des größeren Abstands zur B312, der abschirmenden Bestandsbebauung und der an der B312 vorhandenen Lärmschutzwand deutlich geringer.

Die Pegel von über 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts, oberhalb derer ‚gesundes Wohnen als bedenklich gilt‘ werden an den Baufenstern nicht überschritten.

Aufgrund der deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte sind Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz des Gebietes erforderlich, die in Kapitel 8 behandelt werden.“

Da aktive Schallschutzmaßnahmen nicht in Betracht kommen, ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern als Lärmriegel am östlichen Gebietsrand vorgesehen. Dadurch soll die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte im Plangebiet gewährleistet werden. Da die beiden geplante Gebäude selbst jedoch im Einwirkungsbereich des Verkehrslärms liegen, werden für diese Baufelder im Bebauungsplan Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt. Diese beinhaltet passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude selbst, wie z.B. Schallschutzfenster oder eine lärmabgewandte Anordnung schutzbedürftiger Räume innerhalb des Gebäudes.

12 Niederschlagswasserableitung / Starkregenereignisse

Im Sommer 2021 gab es in der Gemeinde Bempflingen ein Starkregenereignis, welches eine Vielzahl an Grundstücken im bestehenden Gemeindegebiet betroffen hat. Auch die Ackerflächen im Bereich des Baugebietes Obere Au II wurden dabei überflutet.

Um die Auswirkungen solcher Starkregenereignisse auf das Plangebiet selbst, aber auch die Auswirkungen der Planung auf den Bestand zu beurteilen hat die Gemeinde eine Starkregenrisikoanalyse in Auftrag gegeben. Die Erkenntnisse dieser Untersuchung wurden in die Planung mit einbezogen.

Aufgrund der bestehenden topographischen Verhältnisse fließt das Niederschlagswasser in nordwestlicher Richtung zum Tiefpunkt des Geländes. Niederschlagswasser von den Freiflächen östlich der Kreisstraße wird bislang über einen Entwässerungsgraben ebenfalls in Richtung des Baugebietes abgeleitet. Dabei kommt es jedoch zu Überflutungen im Bestand.

Die Planung sieht vor, das Wasser der Flächen östlich der Kreisstraße über ein Einlaufbauwerk zu fassen und nach Unterquerung der Kreisstraße in das offene Grabensystem des Baugebietes zu leiten. Gleichzeitig wird durch die Verlegung des notwendigen Retentionsbeckens in Richtung Süden ein neuer, künstlicher Tiefpunkt im Baugebiet geschaffen.

Durch diese Maßnahmen kann gewährleistet werden, dass bei extremen Starkregenereignissen durch das Baugebiet, selbst bei Versagen der Entwässerungseinrichtungen, keine Verschlechterung der Situation des Bestandes eintritt.

13 Planungsrechtliche Festsetzungen

13.1 Art der baulichen Nutzung

Die zukünftige Nutzung des Baugebietes wird in Anlehnung an die bestehenden, angrenzenden Baugebiete als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dadurch soll der Charakter der vorhandenen Wohnbebauung aufgenommen und planungsrechtlich gesichert werden.

Nutzungen, welche dem gewünschten Gebietscharakter widersprechen sowie solche Nutzungen, die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sind, jedoch ebenfalls dem gewünschten Gebietscharakter widersprechen, werden hingegen ausgeschlossen.

13.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung von Baugrenzen und der Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Weiterhin werden maximale Trauf- und Gebäudehöhen in Abhängigkeit der jeweiligen Dachform festgelegt.

Die festgesetzte GRZ entspricht dem von der BauNVO vorgesehenen Orientierungswert von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete.

Die Festsetzungen lassen eine zeitgemäße Ausformulierung der Gebäudeform zu, die sich jedoch in der Höhe und Dimension an die städtebauliche Prägung der Umgebung anpasst, ohne jedoch zu Hoch in Erscheinung zu treten.

13.3 Bauweise

Entsprechend der städtebaulichen Planung wird in den Randzonen des Gebietes eine offene Bauweise mit einer Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser bzw. nur auf Einzelhäuser festgesetzt. Dadurch soll in diesen Bereichen eine aufgelockerte, durchlässige Bebauung entstehen. Aus diesem Grund wird auch eine maximale Länge der Gebäude festgesetzt.

Im inneren Planbereich soll eine verdichtete Bebauung unter Einbeziehung verketteter bzw. Reihenbauweise ermöglicht werden. Aus diesem Grund wird für diese Bereiche die offene Bauweise ohne Einschränkungen festgesetzt.

13.4 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Damit kann, in Verbindung mit der Beschränkung der Gebäudelänge, hinreichend die städtebauliche Ordnung sichergestellt werden.

13.5 Nebenanlagen

Um übermäßige Überbauung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Nebenanlagen zu verhindern, sind diese in ihrer zulässigen Art, Anordnung, Lage und Kubatur begrenzt.

13.6 Stellplätze und Garagen

Eine übermäßige Prägung des Straßenraums durch Garagen und überdachte Stellplätze ist städtebaulich nicht wünschenswert. Aus diesem Grund wird die Zulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätzen in den jeweiligen Baufeldern hinsichtlich des Aufstellungsortes reglementiert.

13.7 Wohneinheiten

Die städtebauliche Planung sieht Bereiche mit unterschiedlich dichter Bebauung vor. Dementsprechend werden für die Randbereiche der Baufelder 1 und 2 die maximale Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude beschränkt. Im inneren Quartier soll jedoch eine Verdichtung ermöglicht werden. Aus diesem Grund wird hier die Anzahl der Wohneinheiten nicht beschränkt.

13.8 Pflanzgebote

Um das Gebiet zu durchgrünen sind im Bebauungsplan Pflanzgebote für Einzelbäume auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Eine Durchgrünung der privaten Gärten trägt zudem positiv zum Mikroklima bei. Darüber hinaus soll der Rand der geplante Siedlung einen begrünenden Übergang zur freien Landschaft erhalten. Daher ist zusätzlich ein Pflanzgebot zur aufgelockerten Ortsrandeingrünung festgesetzt.

14 Örtliche Bauvorschriften

14.1 Dachform, Dachneigung

Im Plangebiet soll eine insgesamt abwechslungsreiche und vielfältige Dachlandschaft entstehen, die sich jedoch in die vorhandene Dachlandschaft integriert und trotz der verschiedenen Dachformen ruhig in Erscheinung tritt.

Im Bereich der verdichteten Bebauung sind ausschließlich Flachdächer vorgesehen, so dass diese als Sonderbauform in Erscheinung treten.

In den Gebietsbereichen, die für eine Bebauung mit klassischen Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen sind, sind neben Flachdächern auch geneigte Dächer (Satteldach, Pultdach) zulässig. Durch die gewählten Dachneigungen soll trotz der Vielfalt an Dachformen ein harmonisches Ortsbild gewährleistet werden.

14.2 Dachdeckung und Dachbegrünung

In Anlehnung an den Bestand sind für die Dächer nur rote, rotbraune, braune, schwarze oder anthrazitfarbene Ziegel, Dachsteine und sonstige Dachdeckungselemente zulässig. Andere Farben, die dem Charakter des Ortsbildes widersprechen, werden ausgeschlossen.

Durch die Begrünung von Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern kann mit zumutbarem Aufwand der Versiegelung entgegengewirkt werden. Begrünte Dächer tragen darüber hinaus zur Rückführung des Oberflächenwassers in den Wasserkreislauf bei.

Um negative Fernwirkungen zu vermeiden (Reflexionen, Spiegel- und Blendeffekte), sind mit Ausnahme von Anlagen zur Solarenergienutzung glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente nicht zulässig.

Aus technischen Erfordernissen sind gängige Anlagen der Solarenergienutzung üblicherweise in von dem geregelten Farbkanon abweichenden Farben gehalten und mit glänzenden Oberflächen ausgestattet. Da aus Gründen des Klimaschutzes diese jedoch gewünscht und ermöglicht werden sollen, sind diese von den Regelungen ausdrücklich ausgenommen.

14.3 Dachaufbauten

Solange Dachaufbauten nicht überhandnehmen, sind diese im vorliegenden Ortsbild durchaus verträglich. Dachgauben werden deshalb in ihrer maximal zulässigen Ausgestaltung geregelt, um diese auf ein ortsbildverträgliches Maß zu begrenzen. Insbesondere die Lage dieser innerhalb der Dachfläche, die Ausdehnung und die Form dieser zu regeln ist aus ortsbildgestalterischer Sicht erforderlich um bei einer städtebaulich verträglichen Vielfalt dennoch eine harmonische Dachlandschaft zu bewahren. Hierzu ist die zulässige Länge der Dachgauben beschränkt.

14.4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Zum Erhalt der Durchgrünung des Gebietes sind alle nicht bebauten Flächen als Grünflächen anzulegen. Dies trägt auch zur Einbindung des Plangebiets in den umgebenden Landschaftsraum bei. Flächenhafte Steinschüttungen zur Gartengestaltung sind daher nicht zulässig.

Die Befestigungen der Erschließungsflächen (oberirdische Stellplätze, Hofbereiche, Wege etc.) sind aus Gründen der Flächenversiegelung wasserdurchlässig herzustellen. Dadurch kann ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers direkt versickert und somit dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden.

14.5 Einfriedungen

Damit der öffentliche Raum möglichst wenig von Einfriedungen und Stützmauern geprägt wird und weitgehend offen in Erscheinung tritt, sind Einfriedungen und Stützmauern in ihrer zulässigen Höhe beschränkt. Es ist zusätzlich ein Mindestabstand zu öffentlichen Straßen und Wegen einzuhalten.

14.6 Stellplätze

Das geplante Straßensystem im Plangebiet funktioniert nur dann, wenn der öffentliche Raum nicht in übermäßigem Maße durch privat abgestellte Fahrzeuge belastet wird. Die Verkehrsflächen sollen überwiegend dem fließenden und Fußgängerverkehr vorbehalten bleiben. Aus diesem Grund wird gemäß § 74 Abs. 2 LBO von der nach § 37 Abs. 1 LBO vorgegebenen erforderlichen Stellplatzzahl von 1,0 pro Wohneinheit abgewichen und auf 2,0 Stellplätze je Wohneinheit erhöht, so dass die Fahrzeuge weitgehend auf den privaten Grundstücken untergebracht werden. Eine Ausnahme bilden die Baufelder 4, hier wird der Stellplatzschlüssel nur auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit angehoben.

14.7 Zisternen

Um möglichst wenig Wasser aus dem Gebiet abzuleiten und um einen schonenden Umgang mit der Ressource Wasser zu ermöglichen, wird die Errichtung von Retentionszisternen zur Nutzung des Niederschlagswassers (Gartenbewässerung, Toilettenspülung, ...) vorgeschrieben.

Ausnahmen bilden Gebäude mit einer Dachbegrünung, da diese bereits die Funktion einer Rückhaltung übernimmt.

15 Bodenordnung

Die Flächen befinden sich überwiegend in privatem Eigentum. Zur Neuaufteilung der Grundstücke entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans ist eine Umlegung erforderlich.

16 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 32.148 m² (ca. 3,2 ha). Davon sind ca. 5.689 m² Verkehrsflächen sowie 3.119 m² öffentliche Grünflächen.

Das Nettobauland (WA) von rund 23.340 m² beinhaltet ca. 25 Grundstücke für Einzel- oder Doppelhäuser sowie 6 Baufelder für verdichtete Bauformen.

Gefertigt:



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18