

Gemeinde Bempflingen

**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften**

„HINTER DER KIRCHE – 3. ÄNDERUNG“

erneuter Entwurf vom 13.09.2021
Änderungen in rot

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
- 3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs
- 5 Konzeption
- 6 Habitatpotenzialanalyse
- 7 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 8 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften
- 9 Flächenbilanz
- 10 Auswirkungen des Bebauungsplans

1 Erfordernis der Planaufstellung

Seit der Studie zur Ortsentwicklung Bempflingens aus dem Jahr 2004 ist die Gemeinde bestrebt, innerörtliche Potentiale zu nutzen und nach zu verdichten. Nachverdichtungsflächen und Baulücken bieten die Möglichkeit, ohne umfangreiche weitere Erschließungsmaßnahmen und zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Außenbereich, Flächen für Wohnbaumaßnahmen zu schaffen. Da sich die Grundstücke jedoch meist nicht im Besitz der Gemeinde, sondern in privater Hand befinden, ist die Gemeinde zur Entwicklung solcher Potentialflächen auf die Bereitschaft der Eigentümer angewiesen. Auch der Bereich im alten Ortskern zwischen Bahnhofstraße und Kleinbettlinger Straße ist von einer lockeren Einzelhausbebauung geprägt, die in Teilbereichen nachverdichtet werden könnte.

Der Gemeinde liegt nun der Nachverdichtungswunsch auf einem nach bestehendem Bauplanungsrecht nicht bebaubaren Grundstücksteil vor. Die Neuplanung gliedert sich in den Zusammenhang ein und ist durch die Kleinbettlinger Straße direkt erschließbar. Auch die Anschlussmöglichkeiten an die sonstige Ver- und Entsorgung ist gegeben. Die Gemeinde Bempflingen begrüßt den Wunsch der Nachverdichtung auch in diesem zentralen Bereich der Ortsmitte nahe der Grundschule und des Rathauses.

Die Gemeinde Bempflingen hat daher am 15.06.2021 beschlossen, den Bebauungsplan „Hinter der Kirche“ zu ändern. Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 0,1 ha.

2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Das Planungsziel der dritten Änderung des Bebauungsplanes „Hinter der Kirche“ entspricht den Zielen der Innenentwicklung. Die Änderung ermöglicht die Nachverdichtung eines Grundstücks im Innenbereich. Das Verfahren nach § 13a BauGB kann auch zur Änderung bestehender Bebauungspläne angewandt werden, sofern die Änderung, wie im vorliegenden Fall, einer Nachverdichtung oder anderen Maßnahme der Innenentwicklung dient.

Das Gebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,1 ha. Damit liegt die überbaubare Grundstücksfläche deutlich unter dem Schwellenwert von 20 000 m², der eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien erforderlich macht.

Gemäß § 50 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalles durchgeführt werden muss. Infolge Nr. 18.8 der Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes muss im vorliegenden Fall keine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“ durchgeführt werden, da der Prüfwert weder erreicht, noch überschritten wird.

Auch werden keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und der

Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes erkannt.

Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten, da sich nach derzeitigem Kenntnisstand kein Störfallbetrieb in der Nähe oder im Plangebiet selbst befindet.

Da es sich bei dem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und die vorstehenden Voraussetzungen erfüllt werden, wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewandt. Danach gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Gleichermaßen muss im Zuge des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch keine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB vollzogen werden.

3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Neckartenzlingen aus dem Jahr 1995 ist das Planungsgebiet „Hinter der Kirche“ als Wohnbaufläche dargestellt.

Nördlich und südlich angrenzend sind Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirche und Schule dargestellt.

Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist gegeben. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht notwendig.

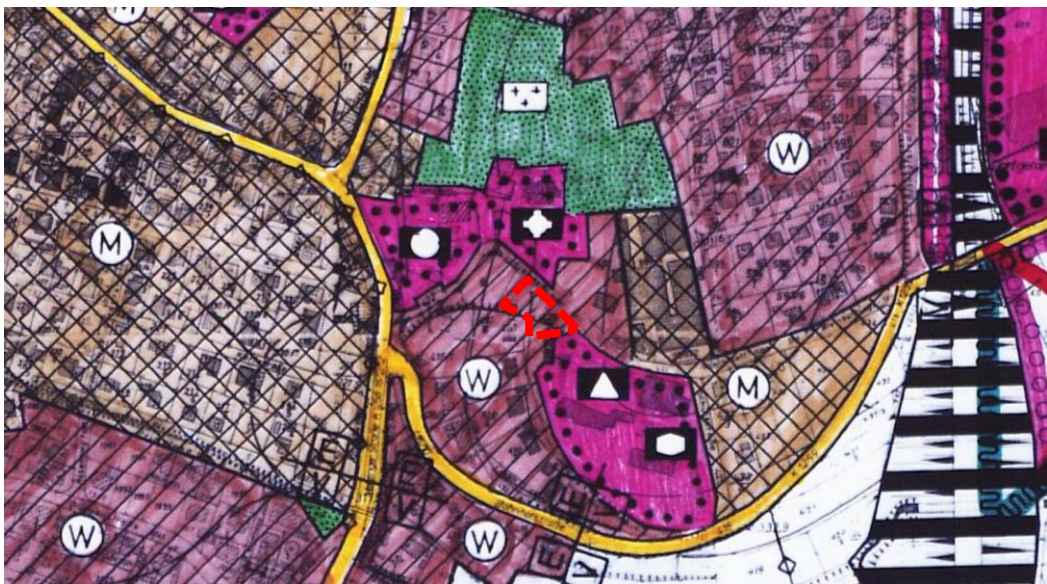


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Neckartenzlingen aus dem Jahr 1995, Geltungsbereich des Bebauungsplanes in rot.

3.2 Bebauungspläne

Es handelt sich um die dritte Änderung des Bebauungsplanes „Hinter der Kirche“. Die vorangegangene 2. Änderung ist am 31.08.1990 in Kraft getreten. Das Plangebiet ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

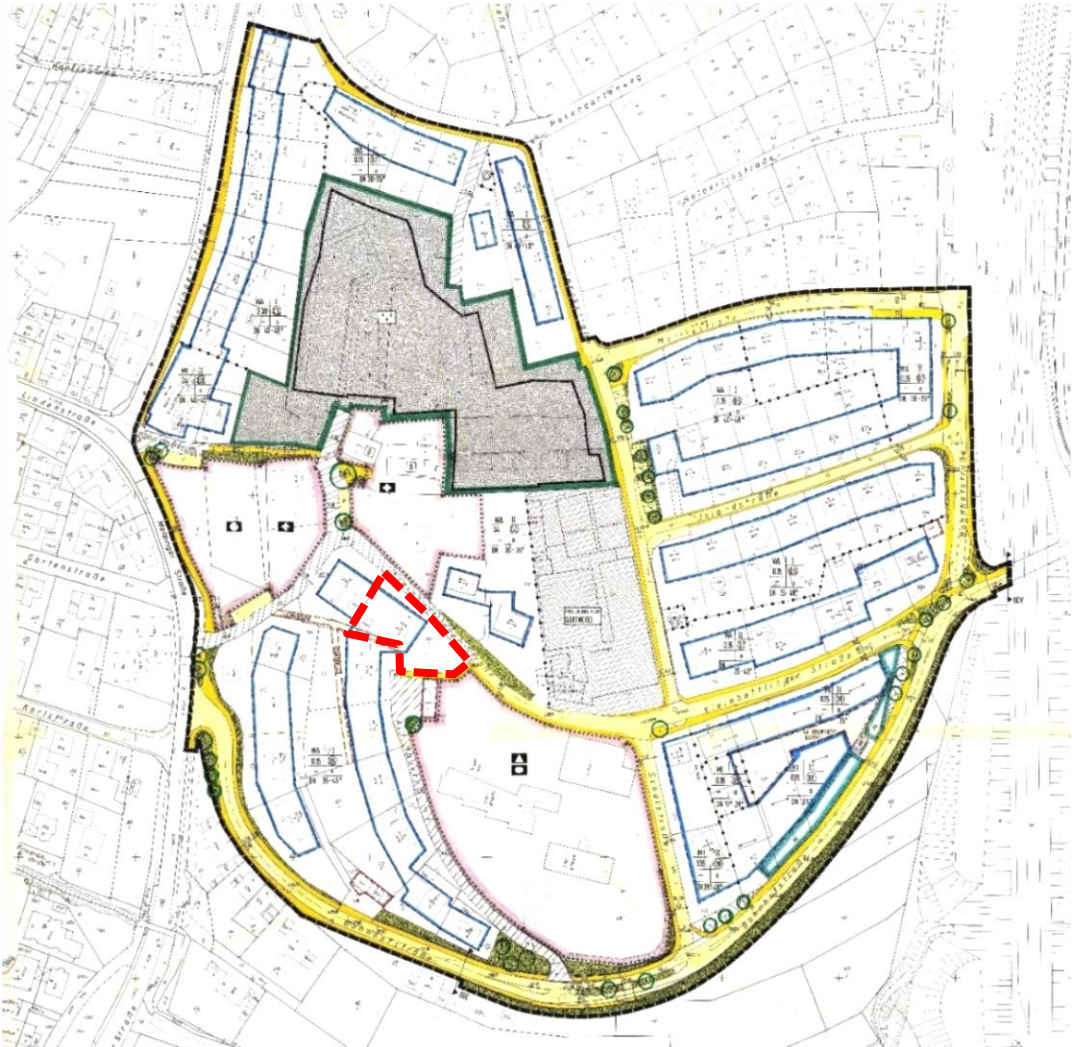


Abbildung 2: Darstellung des Bebauungsplanes „Hinter der Kirche – 2- Änderung“ aus dem Jahr 1990 mit der Abgrenzung der dritten Änderung in rot.

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im Südosten Bempflingens an der Kleinbettlinger Straße, die in ihrem Verlauf die Verbindung zum Ortsteil Kleinbettlingen schafft. In der direkten Umgebung befinden sich die Stephanuskirche im Norden, östlich unweit ein Gartenbaubetrieb und im Südosten die Grundschule Bempflingens.

Das Plangebiet besteht aus einem Grundstück, welches gegenwärtig durch ein Einzelhaus bebaut ist. Die östliche Grundstücksfläche ist unbebaut und soll durch

die Bebauungsplanänderung als überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen werden, um an dieser Stelle eine Nachverdichtung zu ermöglichen.

Für Bempflingen gilt laut Vorgaben des Nahverkehrsplans des Landkreises Esslingen für Bushaltestellen ein maximaler Einzugsbereich von 500 Metern. Das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet der Regionalbahnhalttestelle „Bempflingen“ sowie der Bushaltestellen „Bempflingen“, „Bempflingen Schule“, „Bempflingen Rathaus“ und „Bempflingen Katholische Schule“. Damit ist das Plangebiet im Ortskern Bempflingens gut an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Das Plangebiet umfasst die beiden Flurstücke 429/2 und 429/3

5 Konzeption

Die Planung sieht den Bau eines Einzelhauses auf der östlichen Grundstücks-hälfte vor. Die Baugrenze ist demnach zu erweitern. Im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird die Traufhöhe um ein Meter erhöht, um einen Kniestock im Dachgeschoss mit den heutigen Anforderungen an Dachstärken bzgl. Dämmung etc. zu ermöglichen. Die vorhandene und geplante Dachform und -neigung stehen im Einklang mit den gegenwärtigen Festsetzungen und bedürften keiner Änderung.

Die Erschließung des Einzelhauses ist bereits gesichert, da es unmittelbar an die Kleinbettlinger Straße angrenzt. Diese dient als Erschließungsstraße des Verkehrs und auch der Ver- und Entsorgung.

Die zweite Änderung des Bebauungsplanes enthielt ein Leitungsrecht im südwestlichen Planbereich. Es diente der Sicherung eines Wasserkanals, der zwischenzeitlich zurückgebaut wurde. Eine Sicherung ist nicht mehr notwendig und die Darstellung entfällt mit der dritten Änderung des Bebauungsplans.

Umweltbelange

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13a BauGB keines Umweltberichtes, dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit werden demnach kurz dargestellt.

Der Betrachtung wird vorangestellt, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Nachverdichtung und damit um eine Innenentwicklungsmaßnahme handelt. Die Innenentwicklung wird durch die Bebauungsplanänderung gefördert und verhindert, dass neue Flächen im Außenbereich überplant werden.

Schutzgut Mensch

Während der Bauphase ist mit einer Zunahme von Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen zu rechnen, die sich zeitweise negativ auf das bauliche Umfeld auswirken können. Diese baubedingten Auswirkungen sind nicht zu vermeiden, wirken aber nur temporär.

Eine Nachverdichtung kann von Nachbarn / Anwohnern ggf. als Beeinträchtigung ihrer gewohnten Lebensqualität (Verlust von Grün, Heranrücken der Bebauung)

empfunden werden. Jedoch ist diese unweigerliche Konsequenz der Innenentwicklungsmaßnahme zumutbar.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nach einer erfolgten Plandurchführung nicht beeinträchtigt. Die Belüftung und Belichtung der angrenzenden Grundstücke bleibt aufgrund der geplanten aufgelockerten Bebauung weiterhin gewährleistet. Das Wohnraumangebot in Bempflingen wird durch die Planung ergänzt und trägt so zu einer besseren Auslastung der vorhandenen Infrastruktur bei. Ebenfalls sind günstige Auswirkungen auf die Sozialstruktur zu erwarten, ortsansässigen Bewohnern und jungen Familien wird die Möglichkeit gegeben in Bempflingen weiter wohnhaft bleiben zu können.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet beinhaltet nur einen geringen Anteil von versiegelten / befestigten Flächen. In der Folge ergeben sich durch die geplante Bebauung, wenn auch lokal, Auswirkungen auf das Ortsbild sowie auf die ökologische Funktion des Plangebietes.

In einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung wurde ermittelt, ob weitere Untersuchungen im Rahmen der des Bebauungsplanverfahrens oder der Baugenehmigungen zu erheben sind. Im Ergebnis zeigte sich, dass weder schutzbedürftige Tiere noch Pflanzen vorhanden sind und somit keine Verbotstatbestände erfüllt werden.

Im Bebauungsplan sind verschiedene Festsetzungen zur Begrünung vorgesehen, diese dienen hierbei als ökologische Trittsteine für diverse Insekten und Vogelarten und sollen den Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen minimieren.

Schutzgut Fläche / Boden

Die vorliegende Planung ist eine Innenentwicklungsmaßnahme und daher der Bebauung im Außenbereich vorzuziehen. Die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich wird somit minimiert und verhindert und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Bereits bisher war eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Durch die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche wird die Überbauung von 0,35 jedoch faktisch erst möglich. Die Versiegelung im Plangebiet wird durch die Zulässigkeit der 3. Änderung, gegenüber dem bestehenden Recht daher geringfügig erhöht. Um eine Versickerung von Oberflächenwasser im Gebiet jedoch weitmöglichst zu gewährleisten, wird im Bebauungsplan unter den textlichen Festsetzungen festgesetzt, dass der Oberflächenbelag der Erschließungswege und der Stellplätze wasserdurchlässig zu erfolgen hat und die Flachdächer der Garagen zu begrünen sind.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Mischsystem. Ein Anschluss an bestehende Leitungen ist möglich.

Schutzgut Klima und Luft

Die Vorbelastung des Plangebietes ist hinsichtlich des Schutzgutes Klima relativ gering. Die Umgebung ist mit einem hohen Durchgrünungsgrad geprägt. Durch die Bebauung der innerörtlichen Fläche ist damit nicht von negativen Auswirkungen auf Klima und Luft auszugehen. Lediglich geringfügige Veränderungen des

lokalen Klimas sind zu erwarten. Die Auswirkungen auf Luft und Klima können durch die Festsetzung, die Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden, verringert werden. Die Wärmespeicherung durch die Dachbegrünung der Garagen verzögert Temperaturschwankungen. Ein schnelles Aufheizen am Tag wird verhindert und die nächtliche Wärmeabstrahlung verringert.

Von der geplanten Bebauung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Luft zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Die Errichtung einer neuen baulichen Nutzung auf der ursprünglich nicht bebauten Fläche wird das Ortsbild geringfügig lokal verändern. Dieser Effekt hat in erster Linie Auswirkungen auf unmittelbare Angrenzer des Gebietes. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind aufgrund der Übernahme der Baukubaturen der Umgebung nicht zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter – Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Belange der Denkmalpflege bekannt.

Wechselwirkungen

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern untereinander geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen.

Durch die Bebauungsplanänderung wird geringfügig zusätzlicher Boden in Anspruch genommen. Er kann dann nicht mehr als Standort für die natürliche Vegetation dienen und verliert einen Teil seiner Lebensraumfunktionen. Auch die Funktionen im Landschaftswasserhaushalt gehen verloren.

Der Verlust von Grünland bedeutet den Verlust klimaaktiver Freiflächen.

Die dargestellten Aspekte wurden bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter und durch die ökologischen Festsetzungen berücksichtigt.

Schutzgebiete

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete bekannt. Eine Betroffenheit kann somit nicht festgestellt werden.

Ökologische Festsetzungen im Bebauungsplan sind:

- Die Verpflichtung, bestehende Einzelbäume zu erhalten und neue zu pflanzen,
- 40% der privaten Grundstücksflächen zu begrünen,
- auf Flachdächern von Garagen eine Dachbegrünung vorzusehen,
- private Erschließungswege sowie Stellplätze einen wasserdurchlässigen Oberflächenbelag herzustellen,
- insektenfreundliche Außenbeleuchtung anzubringen,

Die ökologischen Festsetzungen kommen den Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima zugute und dienen dazu, die Eingriffe zu minimieren oder zu vermeiden.

Zusammenfassend kann daher festgestellt werden, dass aufgrund der Ausgangssituation bzw. der realen Flächennutzung für keines der Schutzgüter erhebliche negative Auswirkungen erwartet werden. Die Auswirkungen bleiben lokal beschränkt.

6 Habitatpotenzialanalyse

Das Plangebiet wurde durch eine Übersichtsbegehung hinsichtlich des Artenschutzes in einer Habitatpotenzialanalyse untersucht. Die Begehung erfolgte am 04.03.2021 und ergab keine Verbotstatbestände. Zusammenfassend wird geschildert:

„Ein Vorkommen gebäudebewohnender Vogel- und Fledermausarten ist aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen (Quartier und Nistkästen) auszuschließen. Gleiches gilt für Vorkommen weiterer Brutvogelarten (Bodenbrüter, Baum- und Buschfreibrüter, Baumhöhlenbrüter). Ebenso können Vorkommen weiterer Arten bzw. Artengruppen aufgrund fehlender Habitatstrukturen ausgeschlossen werden. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind daher nicht gegeben.“

7 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes als Art der baulichen Nutzung entspricht dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan und der faktischen Bebauung des Gebietes. Dessen Charakteristik wird durch die Bebauungsplanänderung nicht verändert.

A2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet aus der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur des Ortes sowie der gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich. Auf die Eingliederung der zukünftigen Bebauung in das Ortsbild wird besonderer Wert gelegt.

A2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird durch die Bebauungsplanänderung auf der Orientierungswert des allgemeinen Wohngebietes (WA) von 0,4 erhöht. Die beabsichtigte Nachverdichtung dient der Unterbringung zusätzlicher Wohnraumfläche im Bestandsgebiet und geht daher mit einer höheren Dichte einher. Die moderate

Anpassung auf den Orientierungswert entspricht dabei dem üblichen Wert eines Allgemeinen Wohngebiets und ist mit der Erschließungssituation vereinbar.

~~Die Grundflächenzahl (GRZ) bleibt von der Änderung unberührt. Sie unterschreitet den für ein allgemeines Wohngebiet üblichen Wert um 0,05, um die insgesamt lockere Bebauung des Wohngebietes im hängigen Gelände nahe dem Ortszentrum zu sichern. Die Erschließungssituation lässt keine verdichtete Bebauung zu.~~

A2.2 Geschossflächenzahl

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) bleibt von der Änderung des Bebauungsplans unberührt. Die Nachverdichtung im Bereich des Flurstücks 429/3 steht nicht im Konflikt zur maximalen Geschossflächenzahl von 0,5. Durch den Erhalt der Festsetzung wird die Eigenheit der Umgebung geschützt.

A2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird die Traufhöhe um einen Meter erhöht, um einen Kniestock im Dachgeschoss mit den heutigen Anforderungen an Dachstärken bzgl. Dämmung etc. zu ermöglichen. Die maximale Traufhöhe wird daher mit 4,5 m festgesetzt. Die maximale Firsthöhe bleibt weiterhin auf 9,0 m festgesetzt. Diese Höhe war bereits zulässig und ergab sich aus der Traufhöhe von 3,5 m, auf die bei einer Dachneigung zwischen 35° und 45° maximal 5,5 m aufgeschlagen werden durften. ~~Als Bezugshöhe wird der bergseitige Hochpunkt der überbaubaren Grundstücksfläche angesetzt, so dass auch hier den bisherigen Festsetzungen entsprochen wird. Klarstellend wird der Bezugspunkt über Normalnull festgesetzt.~~

A3 Bauweise

Die Festsetzungen orientieren sich an den benachbarten Wohngebieten, entwickeln diese weiter und gewährleisten eine gute Wohnqualität. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan war ebenfalls eine offene Bauweise festgesetzt.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche wird in östliche Richtung erweitert und ermöglicht dadurch die Nachverdichtung und Bebauung des bisher unbebauten Grundstücksteils. Die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche lässt einen ausreichenden Spielraum hinsichtlich der Bebauung und Gestaltung des Grundstückes zu.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) bleibt von der Änderung unberührt, wodurch eine unverhältnismäßige Flächeninanspruchnahme vermieden wird.

A4.1 Garagen

~~Durch die Festsetzung, dass Garagen nur innerhalb des Baufensters zulässig sind, soll geregelt werden, dass die Garagen etwas vom Straßenraum zurückversetzt werden und somit die Verkehrssicherheit verbessert wird.~~

~~Carports können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, um die Stellplatzversorgung zu unterstützen, die überwiegend auf dem privaten Grundstück erfolgen soll.~~

Durch die Festsetzung, dass Garagen nur innerhalb des Baufensters zulässig sind, soll geregelt werden, dass die Garagen etwas vom Straßenraum zurückversetzt werden und somit die Verkehrssicherheit verbessert wird.

Hinweis: Überdachte Stellplätze (Carports) sind entsprechend LBO als Garagen zu behandeln.

A4.2 Nebenanlagen

Aus städtebaulichen sowie landschaftlichen Gründen ist es wünschenswert, dass die Gartenbereiche im Plangebiet nicht mit zahlreichen Nebenanlagen bebaut werden. Somit soll die Festsetzung zu einem städtebaulich ruhigen Erscheinungsbild im Straßenraum beitragen. Nachbarschaftliche Belange werden durch die Festsetzung ebenfalls berücksichtigt.

A5 Stellung der baulichen Anlagen

Die Festsetzung dient der Sicherung der städtebaulichen Gestaltung und berücksichtigt die Hanglage sowie die Einsehbarkeit des Plangebiets.

A6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A6.1 Oberflächenbelag Erschließungswege / Stellplätze

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für offene Stellplätze hat ökologische Gründe. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

A6.2 Dachbegrünung Garagen

Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen.

A6.3 Außenbeleuchtung

Durch die nächtliche Straßenbeleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Entscheidend für die Lockwirkung einer Lampe ist der Spektralbereich des Lichts. Die meisten Insekten nehmen überwiegend Licht im Wellenlängenspektrum zwischen 380 nm und 400 nm wahr. Liegt die abgestrahlte Wellenlänge einer Lampe über diesem Spektralbereich verliert

sie ihre Lockwirkung und wird von Insekten kaum oder gar nicht wahrgenommen. Als besonders geeignet haben sich Natriumdampf-Hochdrucklampen und LEDs erwiesen. Insbesondere der Einsatz von gelben oder warm-weißen LED-Lampen zeigte in Versuchen deutlich geringere Lockwirkungen auf nachtaktive Insekten.

A6.4 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser ortnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll.

Um dieser gesetzlichen Bestimmung gerecht zu werden, wurde die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, das Niederschlagswasser der Dachflächen auf den privaten Flächen zu sammeln und gedrosselt in den Kanal abzuleiten. Wenn durch ein Gutachten die Versickerungsfähigkeit des Bodens nachgewiesen wird, können auch anstelle der Zisterne für ein durchschnittliches Regenereignis ausgelegte Versickerungsmulden errichtet werden. Auch hier muss ein Notüberlauf in die Kanalisation bestehen.

A7 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Die Pflanzzwänge dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

Begrünung der privaten Grundstücksfläche

Die Festsetzung dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima im Wohngebiet durch die Bepflanzung günstig beeinflusst.

A8 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers

Die Festsetzung dient der Sicherung und Herstellung des Straßenkörpers und wurde aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen.

8 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

B1.1 Dachgestaltung

Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehrere Faktoren: die Außenwirkung des Plangebietes, die vor allem durch die topographisch exponierte Lage eine Rolle spielt, die Wohnqualität und die nachbarlichen Belange.

Der Dachneigungsbereich orientiert sich an den angrenzenden Wohngebieten und dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild. Im nordwestlichen Planbereich wird das Gebäude in seinem Bestand gesichert.

Die Begrünung der Garagenbauten ist aus ökologischen und gestalterischen Gründen sinnvoll.

Die Farbgebung für die Dachdeckung orientiert sich an der Umgebungsbebauung. Leuchtende Farben, wie z.B. ein kräftiges Orangerot sind aufgrund der exponierten Hanglage nicht zugelassen.

Die Nutzung solarer Strahlungsenergie soll durch die Festsetzung ermöglicht werden, ohne durch eine Überhöhung des Dachfirstes eine optische Beeinträchtigung der nachbarschaftlichen Belange zu erzeugen.

~~**B2 Aufschüttungen und Abgrabungen**~~

~~Diese Festsetzung wurde aus der ökologischen Zielsetzung getroffen, überschüssigen Bodenaushub zu vermeiden. Darüber hinaus werden die nachbarschaftlichen Belange berücksichtigt.~~

9 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des 0,1 ha großen Plangebietes verteilt sich folgendermaßen:

Nettowohnbaufläche:	ca.	980 qm
davon überbaubare Grundstücksfläche gesamt	ca.	750 qm

10 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die 3. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Hinter der Kirche“ wird an der Kleinbettlinger Straße die Nachverdichtung durch ein Einzelhaus ermöglicht.

Hinweis: Gem. § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. §13 Abs. 3 wird von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Bempflingen, den

.....

Bernd Welser
Bürgermeister