

Gemeinde Wört  
Gemarkung Wört  
Ostalbkreis

---

Bebauungsplan  
und  
Örtliche Bauvorschriften

**„Am Mühlbuck V“**

**BEGRÜNDUNG**

---

ingenieurbüro  
matthias strobel

gerberstraße 5  
73453 abtsgmünd

fon [07366] 96 96 – 10  
www.ms-ingenieure.de



---

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

**Anlagen:**

- 1 – Artenschutzrechtliche Untersuchung, Büro VisualÖkologie Widmann, Esslingen,  
Stand 10.08.2023.
- 2 – Schalltechnisches Gutachten, Büro Gerlinger + Merkle, Schorndorf  
Stand 22.09.2023.

## 1 Allgemeines

### 1.1 Verfahren

Dieser Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt.

Er erfüllt die Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, da die im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 Quadratmeter beträgt und sich die Fläche innerhalb der Ortslage befindet und baulich geprägt ist.

Der Plan kann somit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden und ist von der Pflicht einer Umweltprüfung und einer naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung freigestellt.

Vorhaben, die aufgrund der Größe, der Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft, der Abfallerzeugung, von Umweltverschmutzung und Belästigungen bzw. eines Unfallrisikos insbesondere mit Blick auf die verwendeten Stoffe und Technologien einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden durch diese Planung nicht begründet.

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 erkennbar.

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 erkennbar nicht vor.

### 1.2 Lage, Bestand

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Ortszentrum von Wört, zwischen der Straße „Im Mühlbuck“ im Süden und den Sportanlagen im Norden und ist Bestandteil der Grünanlage am Sport- und Freizeitgelände Wört.

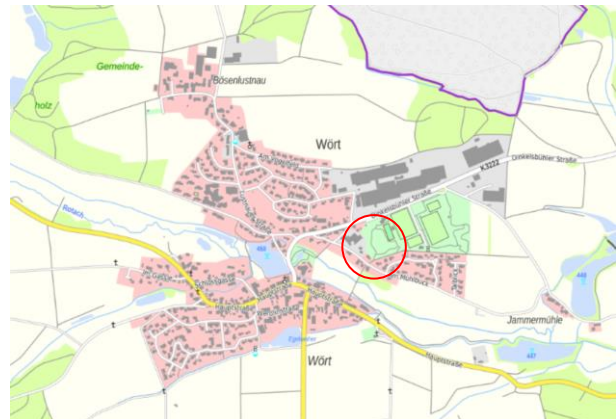
Westlich befinden sich der Betriebsstandort der Möbelwerkstätte „Grill“ sowie die Wohnhäuser der Inhabersfamilie. Östlich grenzt das Wohngebiet „Am Mühlbuck II“ und südlich das Wohngebiet „Am Mühlbuck II“ an.

Das Gebiet liegt vollständig innerhalb des Bebauungsplanes „Sport- und Freizeitgelände Wört“ aus dem Jahre 1987.

Es ist derzeit unbebaut und als Teil des Sportgeländes als Grünfläche angelegt. Es wird von zwei Verbindungswegen zwischen der Straße „Am Mühlbuck“ und den Sportanlagen als Teil der Parkanlage durchzogen.

Wesentliche oder beachtliche Anpflanzungen sind keine mehr vorhanden.

Das Plangebiet ist nach Südwesten geneigt und steigt von der Straße „Am Mühlbuck“ bis zur Nordkante der Bauplätze von rund 459 m auf 467 m ü. NHN um ca. 8 m an.



### 1.3 Ziele und Zweck

Um u. a. aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage an Baugrundstücken den kurzfristigen Bedarf an Baugrundstücken decken zu können, beabsichtigt die Gemeinde für das

Plangebiet eine zusätzliche, ortsübliche und städtebaulich geregelte Bebauung im direkten Anschluss an die bestehende Ortslage 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.

#### **1.4 Bedarf**

Nachdem in Wört keine wesentlichen gemeindeeigenen Baugrundstücke mehr zur Verfügung stehen, sollen mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans kurzfristig wieder neue Baumöglichkeiten geschaffen und so der aktuelle Bedarf gedeckt werden, um den Wegzug vornehmlich junger Familien zu vermeiden.

Die Gemeinde Wört verfügt aufgrund der ansässigen Industriebetriebe und Gewerbetreibenden bei rund 1.500 Einwohnern mit ca. 1.500 Arbeitsplätzen über genauso viele Arbeitsplätze wie Einwohner und hat daher einen ständigen Bedarf an Baugrundstücken. 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 oder Gewerbetreibenden 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 ländlichen Gemeinden unabdingbar notwendig.

Für die gesamten in diesem Plan zur Verfügung stehenden Baugrundstücke sind Interessenten vorhanden. Die Nachfrage übersteigt derzeit das Angebot.

#### **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.

Die Wohnbauplätze im Baugebiet Auchtfeld II sind bis auf einen Restplatz allesamt mit zweijähriger Bauverpflichtung veräußert, so dass dort auch die Entstehung von weiteren Baulücken wirksam ausgeschlossen wurde.

Südlich der Straße „Im Gässle“ wurden ebenfalls 3 zusätzliche Bauplätze erschlossen, ein Haus wird alsbald errichtet, die 2 restlichen Gebäude sind in der konkreten Planung. Die bisherigen Baulücken auf den Flurstücken 75/1 + 75/7 (Im Vogelfeld), 368 (Oberes Rot-Straße), 569 (Hauptstraße), 708 (Fichtenstraße) und 744 (Tannenstraße) werden aktuell oder in Kürze bebaut bzw. sind vor kurzem bebaut worden.

Flst. 713 (Lustnauer Straße) ist als Sondergebiet für eine Schulerweiterung reserviert, auf Flst. 521/1 (Lilienweg) wird ein Kindergarten mit 3 Gruppen errichtet.

Auf Flst. 11/13 (Lustnauer Straße) befindet sich ein Mehrfamilienhaus mit 8 barrierefreien Wohnungen als innerörtliche Nachverdichtung im Bau.

Darüber hinaus wurde im Ortskern in den letzten Jahren die Nachverdichtung auch mit Mehrfamilienhäusern sehr erfolgreich betrieben, so konnten auf Flst. 602/1 am Einkaufszentrum (Weiherwehr) 10 Wohnungen, auf Flst. 580 (Hauptstraße) 8 Wohnungen und zusätzlich 8 barrierefreie Zimmer, auf Flst. 351 (Werdlinstraße) ein Mehrfamilienhaus mit 12 Wohnungen sowie durch die Wohnanlage auf Flst. 765-769 (Eichen- / Badbuckstraße) 35 Wohnungen in verdichteter Bauweise geschaffen werden.

Die wenigen sonstigen im Ort theoretisch vorhandenen Baumöglichkeiten / Baulücken auf den Freiflächen (z.B. Flst. 15, 93/2, 360, 499, 533, 1180/4, 1180/20, 1180/27 etc.), 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.

Die für dieses Baugebiet notwendigen Grundstücke sind im Eigentum der Gemeinde. Daher bietet sich die Ausweisung dieses Baugebietes gemäß der Prioritätenliste und der vorhandenen Ausweisung im Flächennutzungsplan zur absehbaren Bereitstellung von Bauflächen an und entspricht somit vollumfänglich den städtebaulichen Zielen.

## 1.6 Örtliche Planungen

### 1.6.1 Bebauungspläne

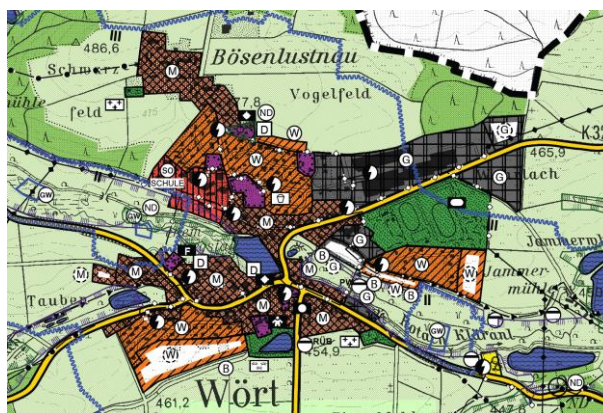
Der Bebauungsplan „Sport- und Freizeitgelände Wört“ wird am südwestlichen Planbereich von diesem Bebauungsplan überlagert und ersetzt.

Andere Bebauungspläne werden von dieser Planung nicht direkt betroffen.

### 1.6.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Gewerbefläche dargestellt.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des FNP abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der FNP ist dann im Zuge der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB anzupassen. Diese Voraussetzungen sind erfüllt, der FNP wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens berichtigt.



### 1.6.3 Regionalplan

Die Gemeinde Wört ist im Regionalplan 2010 der Region Ostwürttemberg als Gemeinde mit Eigenentwicklung eingestuft und wird dem strukturschwachen Teilraum längs der baden-württembergisch-bayerischen Landesgrenze mit den Orten Stödtlen, Unterschneidheim, Bopfingen, Neresheim bis nach Dischingen mit einer überdurchschnittlichen Arbeitslosenquote zugeordnet.

Gemeinden ohne Siedlungsbereiche nach Plansatz 2.3.1 bzw. 2.3.2 sollen sich baulich weiterentwickeln entsprechend ihrem Eigenbedarf und darüber hinaus, solange besonderer Siedlungsdruck besteht. Hierzu gehört die Bereitstellung von ausreichendem Wohnbauland für die natürliche Entwicklung der eigenen Bevölkerung, die zugewiesenen Spätaussiedler und die Beseitigung der Bauplatznot sowie die Ausweisungen von gewerblichem Bauland für die Erweiterung vorhandener Betriebe und die Neuansiedlung von Betrieben zur Schaffung eines ausreichenden Arbeitsplatzangebotes, primär für die eigene Bevölkerung und zur strukturellen Verbesserung des örtlichen Arbeitsplatzangebotes. Die Konzentration der Siedlungstätigkeit auf die Städte und Gemeinden mit Siedlungsbereichen darf nicht dazu führen, dass die Gemeinden ohne Siedlungsbereiche in ihrer organischen Entwicklung behindert werden. Jedem Ort wird daher ein ausreichender Spielraum für seine Eigenentwicklung garantiert (siehe auch Plansatz 2.2.21 Landesentwicklungsplan).

Die geplante mäßige Ausweisung von Wohnbauplätzen für die aktuelle örtliche Nachfrage entspricht somit den Zielen der Regionalplanung.

### 1.7 Schutzgebiete

Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG / § 32 NatSchG) sowie Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete) sind von dieser Planung nicht direkt betroffen.

Das Plangebiet sowie die gesamte Ortslage von Wört befindet sich in Zone III / IIIa des Wasserschutzgebietes „Im Rotachtal“, TB 1-11, ZV Riesgruppe.

Zudem befindet sich das Plangebiet in der Schutzzone III des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets „Tiefbrunnen 1 bis 16 im Rotachtal und Gerbachtal, ZV Riesgruppe.“

Die Planung als Wohngebiet ist mit den Belangen des Grundwasserschutzes vereinbar.

### 1.8 Angaben zum Plangebiet

#### 1.8.1 Abgrenzung und Größe

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

vollständig: keine

und teilweise: Flst. 1171 (Sport- und Freizeitgelände), 1171/1 und 1174 (Weg)

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,4 ha.

#### 1.8.2 Flächenbilanz

Verkehrsfläche	ca. 800 m <sup>2</sup>	=	20 %
Grünfläche	ca. 200 m <sup>2</sup>	=	5 %
Baufläche WA	ca. 3.000 m <sup>2</sup>	=	75 %
Gesamtfläche	ca. 4.000 m <sup>2</sup>	=	100 %

### 1.8.3 Anzahl der Baugrundstücke

Je nach tatsächlicher und bedarfsgerechter Grundstückseinteilung und individueller Bebauung (geplante Grundstücksgrenzen im Bebauungsplan haben keine rechtliche Bindung und sind daher ausschließlich nachrichtliche Widergaben) ergibt sich tatsächlich eine derzeit nur eine überschlägig / statistisch ermittelbare Anzahl von Baugrundstücken und Wohneinheiten je Gebäude.

Die aktuell im Lageplan vorgeschlagenen, unverbindlichen Flurstücksgrenzen beruhen auf einem Ansatz für ortsüblichen und bedarfsgerechten Größenordnungen / Durchschnittswerten und den städtebaulichen Zielen, dem Ziel zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie unter Berücksichtigung einer wirtschaftlichen Erschließung, erschließungstechnischer Vorgaben, der Gebietsform, Topographie und sonstiger externer bzw. interner Zwangspunkte (Emissionen, Schutzgebiete, Biotope, gesetzlicher Abstände etc.) einer unvermeidlichen Größenschwankung.

Im Lageplan sind insgesamt Flächen für 5 Wohnbaugrundstücke bei einer durchschnittlichen Größe von 600 m<sup>2</sup> vorgesehen, welche sich jedoch i.d.R. je nach Bedarf und Nachfrage jederzeit und problemlos z. Bsp. in Doppel- und Reihenhausplätze teilen lassen und die zu erwartende tatsächliche Anzahl der Baugrundstücke / Dichte ggf. merklich erhöht.

### 1.8.4 Nutzungsdichten

Die Festsetzungen des Bebauungsplans wurden bewusst so flexibel gestaltet, dass sowohl Einfamilienhäuser als auch verdichtete Bebauungen (Doppel-, Reihen-, Ketten- und Mehrfamilienhäuser) grundsätzlich möglich sind.

Die eingezeichneten geplanten Grundstücksgrenzen sind daher auch nur unverbindliche Vorschläge, die tatsächliche Grundstückseinteilung kann durchaus abweichen und eine deutliche höhere Verdichtung z.B. durch Doppelhausgrundstücke aufweisen.

Hierzu wurden u.a. großzügige überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster), eine zweigeschossigen Bebaubarkeit mit entsprechenden Gebäudehöhen in Verbindung mit der offenen Bauweise gewählt sowie auf eine Reglementierung der max. zulässigen Anzahl von Wohnungen verzichtet.

Darüber hinaus ergibt sich aufgrund der Topographie mit der steileren Südhanglage i.d.R. die Notwendigkeit zwingend Untergeschosse anzulegen, welche nach Süden frei liegen und somit optimal für weitere Wohnungen genutzt werden können.

Somit ist eine zu erwartende Verdichtung von 1,5 Wohnungen je aktuell im Lageplan unverbindlich projektiertem Baugrundstück eine realistisch anzunehmende Größenordnung, die den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung der flexiblen Planung und Grundstückseinteilung gerecht wird.

Die Raumordnung gibt eine mittlere Belegungsdichte von 2,1 Personen je Wohnung auf Basis der Erhebungen des statistischen Landesamts vor, welche grundsätzlich bei der Berechnung und dem Nachweis der Bruttowohndichte anzusetzen ist.

Eine Wohnbelegungsdichte von 2,1 EW/WE mag zwar dem statistischen Mittel entsprechen, erscheint objektiv jedoch für ein Wohngebiet für junge Familien deutlich zu niedrig. Für die tatsächlich zu erwartende Wohnungsbelegungsdichte dürfte daher ein deutlich höherer Wert angemessen sein (i.d.R. eine durchschnittliche Familiengröße mit 4 Personen).

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 je Gebäude. Aufgrund der zweigeschossigen Bebaubarkeit in Verbindung mit der Südhanglage und den damit zu erwartenden hangabwärts frei liegenden Untergeschosse sind diese Baugrundstücke in Verbindung mit der zulässigen Bauweise auch sehr gut für Reihen, Doppel- und Mehrfamilienhäuser und ggf. zusätzlichen Einliegerwohnungen prädestiniert, so dass bei der im Lageplan unverbindlich vorgegebenen Einteilung und Größe von 1,5 Wohnungen je projektiertem Grundstück in Ansatz gebracht werden kann.

Es wird daher von insgesamt ca. 8 neuen Wohneinheiten ausgegangen.

b) Einwohner (EW):

Bei einer angenommenen Wohnungsbelegungsdichte von ca. 2,1 EW/WE ergeben sich ca. 17 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 44 EW / ha.

Das Ministerium für Verkehr- und Infrastruktur gibt für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise für nicht zentrale Orte im ländlichen Raum einen Orientierungswert von 50 EW / ha an.

Der Regionalverband Ostwürttemberg sieht abweichend hiervon für nicht zentrale Orte im ländlichen Raum eine Siedlungsdichte von 40 EW / ha vor.

Die regionalplanerisch angestrebte Bruttowohndichte wird durch diesen Plan erfüllt.

## **1.9 Kosten, Finanzierung**

### 1.9.1 Planungskosten

Die Planungskosten werden von der Gemeinde als Grundstückseigentümer 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.

Die ordnungsgemäße Schmutzwasserentwässerung der Baugrundstücke ist durch den Anschluss an das bestehende Mischwasserkanalnetz gewährleistet.

Auf den Baugrundstücken ist eine Sammlung und Pufferung des anfallenden Niederschlagswassers von Dachflächen in Retentionszisternen vorgeschrieben (siehe Örtliche Bauvorschriften).

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im modifizierten Mischsystem, bei dem das unverschmutzte Regenwasser von Dachflächen nach geeigneter Pufferung und Vorreinigung der Rotach zugeleitet wird.

Parallel zum Bebauungsplan wird eine entsprechende Entwässerungsplanung ausgearbeitet und einvernehmlich mit dem Landratsamt abgestimmt.

#### 1.10.3 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über das vorhandene Verkehrsnetz. Diese Verkehrsflächen sind grundsätzlich geeignet, den zusätzlichen Fußgänger- und Kraftfahrtverkehr aufzunehmen.

#### 1.10.4 Energie- und Telekommunikation

Die Stromversorgung und die Verkabelung mit Fernsprengleitungen 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 das für die Parzellierung vorgesehene Grundstück bereits im Eigentum der Gemeinde befindet und an das örtliche Verkehrsnetz angebunden ist.

### 1.11 Baugrund, Kampfmittel, Altlasten

Aus der Erschließung und Bebauung der umliegenden Flächen sind 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 weißt auf folgende geologische Gegebenheiten hin:

*„Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen der Hassberge-Formation (Kieselsandstein) sowie der Löwenstein-Formation (Stubensandstein) aus jeweils dem Mittelkeuper.*

*Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.“*

*„Das Planvorhaben liegt in einem Bereich, in dem das Grundwasser möglicherweise artesisch gespannt ist.“*

### 1.12 Emissionen, Lärmschutz

Zur Beurteilung evtl. Lärmemissionen wurde ein Schallgutachten erstellt (siehe Anlage). Es werden keine beachtlichen gegenseitigen Beeinträchtigungen zwischen dem Wohngebiet und dem benachbarten Gewerbe sowie den Sportanlagen erwartet.

### 1.13 Bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten durch die Neigung der Grünflächen zum Baugebiet hin, in Verbindung mit einem großen Einzugsbereich, ist bei Starkregenereignissen, Schneeschmelzen etc. mit eindringendem Niederschlags- und ansteigendem Grundwasser zu rechnen.

Bei der Bebauung sind daher besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bauliche Eigensicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier Grund- und Oberflächenwasser) erforderlich.

Empfohlen werden u.a. wasserdichte und überflutungssichere Keller (inkl. Abgänge, Lichtschächte, Lüftungen etc.) sowie ggf. Geländemodellierung auf den Baugrundstücken zum Fernhalten / Vorbeileiten von Oberflächenwasser am Gebäude oder Anhebung der Erdgeschossfußbodenhöhe über das abflussrelevante umliegende Gelände bzw. Auffüllungen / Angleichungen der Baugrundstücke.

#### 1.14 Umweltauswirkungen / Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der Anwendung des 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ist kein Umweltbericht und keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

Von der Bebauungsplanänderung sind keine besonders geschützten Areale betroffen. Eine wesentliche Beeinträchtigung besonders schützenswerte Pflanzen- und Tierarten innerhalb des Plangebietes liegt nicht vor bzw. wird durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen und kompensiert.

Zur Beurteilung von artenschutzrechtlichen Belangen wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt (siehe Anlage).

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind die Flächen für bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen beschränkt, Stellplätze müssen aus wasserdurchlässigen Materialien hergestellt und die Dachflächen begrünt werden.

Zur Durchgrünung und Einpassung in das Landschaftsbild sowie Kompensierung evtl. Beeinträchtigungen sind auf den Baugrundstücken u.a. heimische Laub- und Obstbäume 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 spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt und entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen (siehe Anlage).

##### 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 geringen Gebietsgröße, der geplanten überwiegend offenen Bebauung sowie der wasserdurchlässigen Befestigung von Hofflächen, Stellplätzen und Zufahrten sowie der Dachbegrünung und dem Verbot von flächigen Schotterungen (Schottergärten) ist mit nicht erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen zu rechnen.

#### Schutzgut Wasser

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

Aufgrund der geringen Gebietsgröße, der geplanten überwiegend offenen Bebauung sowie der wasserdurchlässigen Befestigung von Hofflächen, Stellplätzen und Zufahrten sowie der Ein- bzw. Durchgrünung mit Bäumen, der Dachbegrünung und dem Regenwassermanagement 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 geringen Gebietsgröße und der geplanten überwiegend offenen Bebauung sowie der wasserdurchlässigen Befestigung von Hofflächen, Stellplätzen und Zufahrten sowie der Ein- bzw. Durchgrünung mit Bäumen und der Dachbegrünung 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, da die neu zu bebauenden Flächen bereits teilweise von bestehenden Bebauungen umgeben sind.

Das Planungsgebiet wirkt aufgrund der Lage inmitten bestehender Bebauung und der untergliederten Baukörper nicht als Querriegel oder sonstiges Hindernis von Luftleitbahnen.

Der Einfluss auf das Kleinklima wird durch die geplanten Begrünungsmaßnahmen, insbesondere Gehölzpflanzungen und Dachbegrünung, aber auch die begrünten Freiflächen kompensiert.

#### Schutzgut Landschaft

Eine Bebauung führt zu Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes.

Aufgrund der direkten Lage am Ortsrand und den benachbarten Bestandsbebauungen in Verbindung mit den vorgesehenen ein und Durchgrünungsmaßnahmen sowie der Dachbegrünung, 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 der an die Umgebung angepasste geplanten Nutzung in Verbindung mit den Bepflanzungsmaßnahmen zur Ein- und Durchgrünung, der Dachbegrünung sowie den angepassten Abständen zwischen der Neu- und Bestandsbebauung 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, der Lage am Ortszentrum und unter Betrachtung des Rücksichtnahmegebots als nicht erheblich eingestuft.

Die verbleibenden Grünanlagen im Sport- und Freizeitgebiet sind flächenmäßig auch weiterhin noch so ausreichend, dass keine besonders beachtlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

#### Kultur- und Sachgüter

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

#### Emissionen / Abfall + Abwasser

Durch die geplante Nutzung 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 Süd- bzw. Südwestausrichtung der Gebäude ist eine sehr gute Ausnutzung der Sonneneinstrahlung möglich.

Durch die vorgeschriebenen Dachbegrünungen wird auch eine zusätzliche Dämmfunktion im Bereich der Dächer gegen Kälte und Hitze erreicht, so dass der Energieverbrauch für Heizung und Kühlung reduziert werden kann.

#### 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 Bebauungsplanänderung könnte das Plangebiet sofort nach Maßgabe der Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes bebaut werden.

Ohne eine Bebauung 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
  - ...
- b) Interne CEF – Ausgleichs bzw. Kompensationsmaßnahmen
  - ...
- c) Externe Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen
  - aufgrund der Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB nicht erforderlich.
- d) Externe CEF - Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen
  - ...

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

Die Vorhaben im Plangebiet müssen sich grundsätzlich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden (§ 34 BauGB).

### 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.

#### Ausschluss von Betriebsarten

Die nach BauNVO im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „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 Normalhöhennull (m ü. NHN) 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.

### 2.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

§ 16 der BauNVO bestimmt, dass bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung in Bebauungsplänen stets die Grundflächenzahl (GRZ) oder die absolute Grundfläche (GR) festzusetzen ist. Dieser Verpflichtung wird hier durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl entsprochen.

Bei der Festsetzung der GRZ wurde davon ausgegangen, dass diese nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO 1990 um 50 % für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche etc. bis zu ggf. max. 0,8 (Kappungsgrenze gem. § 19 BauNVO) erhöht werden kann.

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl soll eine übermäßige Nutzung zugunsten des Bodenschutzes vermieden werden.

Auf eine volle Ausschöpfung der max. zulässigen Grundflächenzahl besteht kein Anspruch, sofern aus Gründen der städtebaulichen Gestaltung ggf. die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) dies nicht zulassen.

Die Festsetzungen der Grundflächenzahlen orientiert sich an den in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Orientierungswerten für Wohngebiete (WR + WR) von 0,4 und entspricht den städtebaulichen Zielen des angemessenen flächensparenden und verdichteten Bauens in diesem Gebiet.

Eine besondere städtebauliche Rechtfertigung diese Orientierungswerte nach BauNVO grundsätzlich zu erhöhen oder einzuschränken besteht derzeit nicht.

### 2.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (VG)

Grundsätzlich wäre die Festsetzung der max. Anzahl von Vollgeschossen (VG) zur zusätzlichen Beschränkung der max. zulässigen Gebäudehülle und der landschaftlichen Einpassung nicht zwingend notwendig, da diese grundsätzlich durch die Festsetzung von Bezugs- und Gebäudehöhen in Verbindung mit Dachform und Dachneigung ausreichend definiert wurde.

Die Festlegung der Anzahl der Vollgeschosse dient als zusätzliche Höhenbeschränkung der geplanten Gebäude und somit zusätzlichen der städtebaulichen Gestaltung insbesondere in Bezug auf die Ausbildung und Größe der Dachgeschosse sowie von evtl. sichtbaren Untergeschossen.

Die Festlegung der Anzahl der Vollgeschosse dient daher in erster Linie zur satzungskonformen Ermittlung der Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG).

Bei der Festsetzung wurde die städtebaulich gewünschte max. Gebäudehöhe berücksichtigt und die Anzahl der Vollgeschosse darauf abgestimmt.



### 2.3 Bauweise

Üblicherweise sind in der offenen Bauweise (o) ohne zusätzliche Einschränkungen Gebäude bis zu 50 m Länge zulässig. Durch die Ausweisung von grundstücksüberschreitenden Baufenstern über mehrere Flurstücke hinweg sind solche Gebäude bei entsprechender Bauplatzgröße (Zusammenfassung mehrere kleinere Bauplätze) auch hier realisierbar.

Die Reduzierung der maximal zulässigen Gebäudelänge soll unübliche und städtebaulich nicht gewünschte Gebäudegrößen verhindern und somit zu einer optimalen Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild beitragen sowie Sichtbeziehungen von und zum Ort bzw. Außenbereich erhalten bleiben und eine städtebaulich gewünschte Gliederung der Baukörper erfolgt.

Die gewählte abweichende Bauweise entspricht grundsätzlich den Vorgaben der offenen Bauweise mit der einzigen Einschränkung, dass anstatt Gebäude mit einer maximalen Länge von 50 m nur Gebäude mit der im Textteil definierten max. zulässigen Gebäudelänge errichtet werden dürfen.

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 m<sup>2</sup> und inklusive des Sockels max. 30 m<sup>2</sup> 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 Stellung der baulichen Anlagen**

Zur Schaffung eines harmonischen Orts- und Landschaftsbilds wurden aus städtebaulichen Gründen die Hauptgebäude- bzw. Hauptfirstrichtungen zwingend festgelegt. Um den Bauherren eine ausreichende gestalterische Freiheit zu belassen und um die Gebäude bestmöglich an die vorhandenen Grundstückszuschnitte anpassen zu können, können die Gebäude entweder parallel oder senkrecht zur Erschließungsstraße ausgerichtet werden.

Dies entspricht auch der gemischten Ausrichtung der Bestandsgebäude.

Die überwiegende Ausrichtung der Dachflächen nach Süden erlaubt eine optimale Nutzung der Sonnenenergie.

## **2.5 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 sowie die gewünschte städtebauliche Gestaltung des Plangebietes abgestimmt.

Auf eine volle Ausschöpfung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) besteht kein Anspruch, sofern z.B. die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) dies nicht zulässt.

Bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wurde davon ausgegangen, dass Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO (Sichtschutzverkleidungen, Stützmauern, Treppen etc.) sowie Garagen und Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen i.d.R. zugelassen werden, sofern der Bebauungsplan hierzu keine explizierte Einschränkung / Regelung enthält und keine Geh-, Fahr-, Leitungsrechte sowie Freihalte- oder Pflanzgebotsflächen etc. betroffen sind.

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.

## **2.6 Stellplätze und Garagen**

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.

## 2.7 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 m<sup>3</sup> 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.

## 2.8 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.

## 2.9 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.

## 2.10 Flächen für Versorgungsanlagen

Die Bereitstellung von Flächen für die Abfallbeseitigung der privaten Müllbehälter der Anwohner während der Abholzeiten ist zur Versorgung des Gebietes dringend notwendig und somit im Interesse des Allgemeinwohls geboten.

Somit können die öffentlichen Verkehrsflächen von den privaten Müllbehältern freigehalten werden und die Verkehrsübersicht erhöht werden.

Da das Müllfahrzeug der öffentlichen Entsorgungsbetriebe nicht bis an das Ende der Erschließungsstraße aufgrund der hier nicht vorgesehenen Wendeanlage einfahren kann, wird eine zentrale Abstellfläche an der vorgesehenen Wendestelle des Müllfahrzeuges ausgewiesen.

## 2.11 Öffentliche Grünflächen

Die Grünfläche dient dem Schutz des Baugebietes zur Ableitung, Pufferung und Bewirtschaftung von unverschmutztem Oberflächenwasser (Hangwasser) und ist somit elementarer Bestandteil des Entwässerungskonzeptes und dadurch unabdingbar notwendig.

## **2.12 Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden und Starkregenereignissen**

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten durch die Neigung der unbebauten freien Feldlage zum Baugebiet hin, in Verbindung einem großen Einzugsbereich, ist bei Starkregenereignissen, Schneeschmelzen etc. ist auf den nördlichen Grundstücken am Gebietsrand mit eindringendem Niederschlags- und ansteigendem Grundwasser zu rechnen.

Deshalb wird am nördlichen Gebietsrand ein Wall und / oder Graben angelegt, der ggf. dieses Wasser schadlos ableitet.

Dies ist zum Schutz der Baugrundstücke selbst als auch der sonstigen Infrastruktureinrichtungen städtebaulich dringend geboten und daher im Interesse des Allgemeinwohls.

## **2.13 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.

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.

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

## **2.14 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Zur Sicherung einer geordneten Erschließung und zur Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen sind Leitungsrechte festgelegt, welche aufgrund ihrer Funktion im Interesse des Allgemeinwohls stehen.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten durch die Neigung der unbebauten Parkflächen zum Baugebiet hin, in Verbindung einem großen Einzugsbereich, ist bei Starkregenereignissen, Schneeschmelzen etc. am Gebietsrand mit eindringendem Niederschlags- und ansteigendem Grundwasser zu rechnen.

Zur Sicherung einer geordneten Erschließung und zur Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen sind Leitungsrechte festgelegt.

Bauliche Anlagen wie Stellplätze und Carports (keine Gebäude) auf dieser Fläche sind nur mit Zustimmungen des jeweiligen Leitungsträgers zulässig.

## **2.15 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)**

Als Ersatz für den eventuellen Wegfall bestehender Bäume und als Ausgleich für den Eingriff in die Natur und Landschaft sind die im Lageplan dargestellten heimischen Bäume und Sträucher neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Lage der Bäume im Lageplan ist nicht verbindlich, vertretbare Abweichungen sind insbesondere für Stellplätze und Garagenzufahrten etc. 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 und im Interesse des Allgemeinwohls städtebaulich notwendig.

Für den Fall des Abgangs sind grundsätzlich gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen, da das Pflanzgebot / die Pflanzbindung nicht mit der erstmaligen Herstellung erlischt.

Für Dachbegrünungen wird z.B. die Saatgutmischung Nr. 18 „Dachbegrünung / Saatgut“ oder Nr. 19 „Dachbegrünung / Sedumsprossen“ der Fa. Rieger-Hofmann oder ähnlich empfohlen.

Für Verkehrsgrünflächen wird z.B. die Saatgutmischung Nr. 14 „Verkehrsinselfischung“ der Fa. Rieger-Hofmann oder ähnlich empfohlen.

### Dachbegrünung

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
- ggf. keine Durchdringungen der Dachhaut für Befestigungen der Solarmodule erforderlich (flächige Auflast Dachbegrünung)
- Vermeidung von punktuellen Auflasten bei Solarnutzungen

#### 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

Ausnahmen von der flächendeckenden Dachbegrünungspflicht sollten zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z. B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke), bzw. wenn diese zu einem technisch oder wirtschaftlich unangemessenen Aufwand führt (z. B. bei stützlosen, weitspannenden Hallen in leichter Bauweise).

Als „wirtschaftlich unangemessener Aufwand“ wird es angesehen, wenn sich die Gesamtkosten für die Baumaßnahme durch die Dachbegrünung um mehr als 20 % erhöhen.

## **2.16 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**

Um ein Mindestmaß an Übereinstimmung im Orts- und Landschaftsbild zu erhalten sowie zur Darstellung der Einheitlichkeit der Bebauung und Erhaltung / Schaffung baugestalterischer Absichten bzw. optisch-ästhetischer Ansprüche wurden gewisse gestalterische Kriterien festgelegt.

Im Übrigen besteht für die Gestaltung der Gebäude eine angemessene Freiheit.

##### *3.1.1 Dächer*

Zur Wahrung einer Übereinstimmung und Anpassung an den dörflichen Charakter sind nur die festgelegten Dachformen mit einer Dachneigung innerhalb des jeweiligen Toleranzbereiches zulässig.

Dachaufbauten sind im bestimmten Umfang zulässig.

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

##### *3.1.2 Fassaden*

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

#### **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.

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.

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

##### *3.3.2 Einfriedungen, Stützmauern, Auffüllungen und Abgrabungen*

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.

### **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.

Diese Stellplatzverpflichtung gilt ausschließlich für Wohnungen.

Für andere Anlagen sowie Handels- und Gewerbebetriebe wird die Anzahl notwendiger Stellplätze nach der VwV Stellplätze / Garagenverordnung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg unabhängig obiger Regelung ermittelt.

### **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.

Bei der Ausführung sind die Vorgaben des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und der Niederschlagswasserverordnung zu beachten, wonach Niederschlagswasser ortsnah über die belebte Bodenzone mit einer Mächtigkeit von mindestens 30 cm breitflächig versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Für den Fall, dass eine Versickerung nicht möglich ist, hat eine Regenwasserrückhaltung über ein Gründach und / oder über eine entsprechend bemessene Retentionszisterne zu erfolgen. Sollte zur Rückhaltung des Niederschlagswassers kein Gründach umgesetzt werden, ist für die Einleitung von Regenwasser in die Mischwasserkanalisation



oder in den Regenwasserkanal eine Retentionszisterne mit Überlauf in die jeweilige Kanalisation vorzusehen. Da der Niederschlagsabfluss aus dem Gebiet nicht höher sein darf, als er natürlicher Weise abfließen würde, ist pro 100 m<sup>2</sup> angeschlossene Dachfläche ein Zisternenvolumen von 2 m<sup>3</sup> und ein Drosselabfluss von 0,15 l/s umzusetzen. Diese Maßnahme hat den Hintergrund der Verringerung des Hochwasserscheitels im Gewässer, dient der hydraulischen Entlastung des Vorfluters sowie einer Verringerung der Schmutzfracht beim Entlastungsfall der Regenüberlaufbecken.

Die Begründung in vorliegender Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom \_\_. \_\_.2023 zugrunde.

Wört, den \_\_. \_\_.2023

---

Thomas Saur, Bürgermeister