

Gemeinde Wört  
Gemarkung Wört  
Ostalbkreis

---

Bebauungsplan  
und  
Örtliche Bauvorschriften

**„Am Mühlbuck IV“**

**BEGRÜNDUNG**

---

ingenieurbüro  
matthias strobel

kolpingstraße 8  
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	5
1.4	Bedarf	5
1.5	Alternativen	6
1.6	Örtliche Planungen	6
1.7	Schutzgebiete	7
1.8	Angaben zum Plangebiet	7
1.9	Kosten, Finanzierung	8
1.10	Maßnahmen zur Verwirklichung	8
1.11	Baugrund, Kampfmittel, Altlasten	9
1.12	Emissionen, Lärmschutz	9
1.13	Umweltauswirkungen / Ausgleichsmaßnahmen	10
<b>2</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>11</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung	11
2.2	Maß der baulichen Nutzung	11
2.3	Bauweise	12
2.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	12
2.5	Stellung der baulichen Anlagen	13
2.6	Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	13
2.7	Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	14
2.8	Öffentliche Verkehrsflächen	14
2.9	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	14
2.10	Öffentliche Grünflächen	14
2.11	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
2.12	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	15
2.13	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)	15
2.14	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers	15
<b>3</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)</b>	<b>16</b>
3.1	Äußere Gestaltung	16
3.2	Werbeanlagen	16
3.3	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	16
3.4	Außenantennen	16
3.5	Niederspannungsfreileitungen	16
3.6	Stellplatzverpflichtung	16
3.7	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	17

**Anlagen:**

- 1 – Vereinfachter Umweltbericht, Planungsbüro Mändle, Aichtal, Stand 08.10.2018
- 2 – Artenschutzrechtliche Untersuchung, Büro VisualÖkologie Widmann, Esslingen, Stand 07.08.2018
- 3 – Schalluntersuchung, Büro Gerlinger + Merkle, Schorndorf, Stand 26.10.2018

## 1 Allgemeines

### 1.1 Verfahren

Der Bebauungsplan „Am Mühlbuck IV“ wird im Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) durchgeführt.

Das Verfahren nach § 13b BauGB ist möglich, da die festgesetzte Grundfläche weniger als 10.000 m<sup>2</sup> beträgt und durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) die Zulässigkeit von Wohnungen auf Flächen begründet wird, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen.

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

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

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

### 1.2 Lage, Bestand

Das Plangebiet „Am Mühlbuck IV“ liegt am östlichen Ortsrand von Wört und umfasst zwei räumlich getrennte Geltungsbereiche.

Der westliche Teilbereich liegt südlich der Straße „Am Mühlbuck“ und der Rotach, der östliche Teilbereich am Ortsende nördlich der Straße „Am Mühlbuck“.

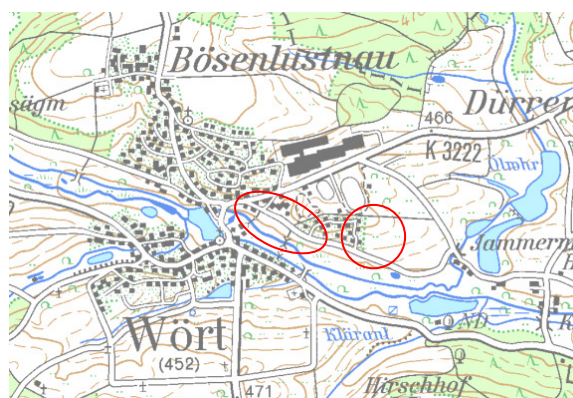
Beide Planbereiche werden durch das vorhandene Wohngebiet „Am Mühlbuck II“ getrennt, sind jedoch durch die vorhandene Straße am „Mühlbuck“ miteinander verbunden.

Der westliche Teilbereich setzt das parallel hierzu geplante Mischgebiet „Am Mühlbuck III“ nach Osten fort und ist durch die Straße „Am Mühlbuck“ bereits erschlossen.

Nordwestlich befinden sich der Betriebsstandort der Möbelwerkstätte „Grill“ sowie die Wohnhäuser der Inhaberkfamilie. Nördlich grenzt das Wohngebiet „Am Mühlbuck II“ an. Dieses Teilgebiet ist geneigt und fällt von Nordosten nach Südwesten von ca. 458 auf 453 m ü. NN um rund 5 Höhenmeter ab und wird intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Wesentliche oder beachtliche Anpflanzungen sind nicht vorhanden.

Der östliche Teilbereich erweitert das vorhandene Wohngebiet „Am Mühlbuck II“ nach Osten. Nördlich an diesen Bereich grenzt das „Sport- und Freizeitgelände Wört“ an. Südlich und östlich befindet sich die freie Feldlage mit üblichen landwirtschaftlichen Nutzungen.

Dieses Teilgebiet ist ebenfalls geneigt und fällt von Norden nach Süden von ca. 462 auf 454 m ü. NN um rund 8 Höhenmeter ab und wird intensiv landwirtschaftlich als Grün-



land genutzt. Wesentliche oder beachtliche Anpflanzungen sind ebenfalls nicht vorhanden.

### **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, sie 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 (Weierwehr) 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 konnte bereits erworben werden und befinden sich somit 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

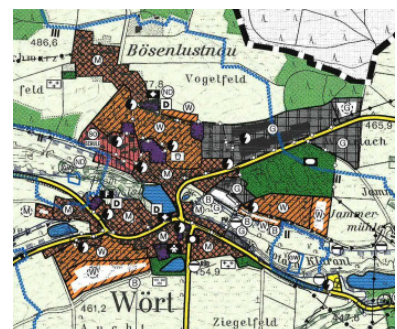
Der Bebauungsplan „Am Mühlbuck II“ wird am östlichen Rand durch den Bebauungsplan „Am Mühlbuck IV“ überlagert und ersetzt.

Andere Bebauungspläne werden von dieser Planung nicht direkt betroffen.

### 1.6.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan sind beide Teilbereiche des Bebauungsplanes „Am Mühlbuck IV“ vollständig als geplante Wohnbauflächen (W) dargestellt.

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



### 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 Stöttlen, 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 Wohn- und Mischgebietsbauplätzen für die aktuelle örtliche Nachfrage entspricht somit den Zielen der Regionalplanung.

## 1.7 Schutzgebiete

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

Direkt südlich grenzt das FFH-Gebiet „Rotachtal“ an, welches jedoch nicht direkt einbezogen oder überplant wird.

Ebenfalls südlich im Rottal befinden sich die geschützten Biotop „Gewässerbegleitende Vegetation an der Rotach östlich Wört“, „Feuchtkomplex zwischen Königsroter Mühle und Wört“ und „Naßwiese Wört-Zentrum“, welche jedoch ebenfalls nicht direkt betroffen sind.

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

Darüber hinaus grenzen beide Teilbereiche des Wohngebietes „Am Mühlbuck IV“ direkt an die Zone II dieses Wasserschutzgebietes an, ohne die Schutzgebietszone II mit Bauflächen selbst zu überplanen. Lediglich der Ausbau / Verbreiterung der Straße „Am Mühlbuck“ zur Erschließungsstraße für das Wohngebiet des östlichen Teilgebiets tangiert die Zone II geringfügig.

## 1.8 Angaben zum Plangebiet

### 1.8.1 Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich „Am Mühlbuck IV“ beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Wört (siehe Lageplan)

vollständig: Flst. 1187/1, 1179 und 1180/32

und teilweise: Flst. 643, 644, 1187, 1186 + 1193 (Straße „Am Mühlbuck“)

Das Plangebiet (2 Geltungsbereiche) umfasst zusammen eine Fläche von ca. 1,91 ha.

### 1.8.2 Flächenbilanz

best. Verkehrsfläche	ca. 900 m <sup>2</sup>	=	4 %
Verkehrsfläche	ca. 1.300 m <sup>2</sup>	=	7 %
Grünfläche	ca. 1.400 m <sup>2</sup>	=	8 %
Baufläche WA	ca. 15.500 m <sup>2</sup>	=	81 %
Gesamtfläche	ca. 19.100 m <sup>2</sup>	=	100 %

### 1.8.3 Anzahl der Baugrundstücke

Im Lageplan sind 23 neue Baugrundstücke im Wohngebiet vorgesehen.

### 1.8.4 Nutzungsdichten

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

#### a) Wohneinheiten (WE):

Je nach Bebauung ergibt sich eine unterschiedliche Anzahl von Wohneinheiten 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 2 Wohnungen je projektiertem Grundstück in Ansatz gebracht werden kann.

Es wird daher von insgesamt ca. 46 neuen Wohneinheiten ausgegangen.

#### b) Einwohner (EW):

Bei einer angenommenen Wohnungsbelegungsdichte von ca. 2,5 EW/WE ergeben sich ca. 115 neue Einwohner für die zusätzlich geplante Bebauung.

## 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 Fernsprechleitungen werden durch die Versorgungsträger gewährleistet.

#### 1.10.5 Müllentsorgung

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

#### 1.10.6 Bodenordnung

Eine amtliche Bodenordnung ist nicht vorgesehen, da sich 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 weist auf folgende geologische Gegebenheiten hin:

*„Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Hassberge-Formation (Kieselsandstein) des mittleren Keupers. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.“*

### 1.12 Emissionen, Lärmschutz

Zur Beurteilung evtl. Lärmemissionen durch das nördlich angrenzende Sportgebiet wurde eine Lärmuntersuchung erstellt (siehe Anlage).

Diese ergab aufgrund des bereits für das Nachbargebiet „Am Mühlbuck II“ errichteten Lärmschutzwalles zwischen den Sportanlagen und des Wohngebietes keine Überschreitung der Emissionsrichtwerte.

Weitere Maßnahmen oder Einschränkungen ergeben sich daraus nicht.

Betriebliche Änderungen sowie Neuansiedlungen unterliegen ggf. einer Beurteilung u. a. nach TA Lärm / TA Luft bzw. dem Bundesimmissionsschutzgesetz (Störfallverord-

nung). Dies bedeutet, dass die Einhaltung der hieraus resultierenden Anforderungen sowohl zu einer bestehenden als auch zu einer zukünftigen schutzbedürftigen Bebauung innerhalb und außerhalb des Gebietes gemäß der Art der baulichen Nutzung durch geeignete Nachweise (z.B. Gutachten) zu belegen sind.

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet in einem landwirtschaftlich geprägten Umfeld und grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Die evtl. durch die gewöhnliche Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen hervorgerufenen Lärm- oder Geruchsbelästigungen werden durch den dörflichen Charakter der Gemeinde in einem landwirtschaftlich geprägten Umfeld als örtlich angesehen.

### **1.13 Umweltauswirkungen / Ausgleichsmaßnahmen**

Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen und artenschutzrechtlicher Belange wurde ein vereinfachter Umweltbericht mit einer artenschutzrechtlichen Prüfung erstellt. (siehe Anlage)

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

#### **a) Interne Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen**

- Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen.
- Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind zu begrünen
- Verwendung von Insektenfreundlichen Außenbeleuchtungen
- Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen und Eingrünung des Baugebietes (siehe Pflanzgebot 1)
- Während der Bauzeit sind Schutzzäune zu errichten, die ein Eindringen des Bibers in die Baustelle unterbinden
- Einfallschächte und andere potenzielle Todesfallen sind so auszurüsten, dass eine Tötung des Bibers ausgeschlossen ist.

#### **b) Externe Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen**

- aufgrund der Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB nicht erforderlich

Weitere Ausgleichs- / Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

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

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

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

#### 2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

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

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

Die Ausnahmen sind städtebaulich unerwünscht und daher nicht zulässig, da das Gebiet in erster Linie für Wohnzwecke vorgesehen ist.

Parallel zu diesem Bebauungsplan wird ein Mischgebiet (Am Mühlbuck III) geplant, in dem die o.g. ausgeschlossenen Nutzungen zulässig sind und so Raum finden.

### 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.

Eine städtebauliche Notwendigkeit für die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) oder der Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (VG) wird nicht gesehen, da durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und insbesondere der Festlegung der maximal zulässigen Gebäudehöhe in Verbindung mit der Dachformen / Dachneigung die städtebaulich besonders relevante Außenhülle der Gebäude eindeutig auf das städtebaulich gewünschte und vertretbare Maß definiert wird.

Eine zusätzliche Beschränkung der Nutzfläche oder der Anzahl der Geschosse innerhalb dieser bereits klar definierten Gebäudehülle ist städtebaulich nicht gewünscht, da den Bauherren in Bezug auf die interne Gebäudeunterteilung eine größtmögliche Flexibilität eingeräumt werden soll.

Eine theoretische Überschreitung der maximalen Obergrenze für die Geschossflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO für diesen Gebietstyp wäre in diesem Fall städtebaulich unschädlich und vertretbar, da durch die eindeutig definierte max. Gebäudehülle keine wesentlichen Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, an die Umwelt oder den Verkehr zu erwarten sind und keine sonstigen öffentlichen Belange entgegenstehen.

### 2.2.1 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

#### Bezugshöhe (BZH)

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

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

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

#### Traufhöhe (TH)

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

#### Gebäudehöhe (GH)

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

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

### 2.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzung der Grundflächenzahl im WA orientiert sich an der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenze von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete. Eine besondere städtebauliche Rechtfertigung diese Obergrenzen nach BauNVO grundsätzlich zu erhöhen besteht derzeit nicht.

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

## 2.3 Bauweise

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

## 2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

die umgebenden überbaubaren Grundstücksflächen sowie den Zielen der städtebaulichen Gestaltung des Plangebietes abgestimmt.

Terrassen, Sichtschutzverkleidungen, Stützmauern, Treppen etc. sind auch außerhalb der gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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. ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern diese von den Nachbargrenzen mindestens 2,0 m entfernt bleiben und keine Geh-, Fahr-, Leitungsrechte sowie Freihalte- oder Pflanzgebotsflächen etc. betroffen sind.

## **2.5 Stellung der baulichen Anlagen**

Zur Schaffung eines harmonischen Orts- und Landschaftsbilds wurden aus städtebaulichen Gründen die Hauptgebäude- bzw. Hauptfirstrichtungen festgelegt.

Eine überwiegende Ausrichtung der Dachflächen nach Süden und eine optimale Nutzung der Sonnenenergie sind gewährleistet.

## **2.6 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen**

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 (Tieferlegen) 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.

## **2.7 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

### Nebenanlagen

Zur Erhöhung der Wohnqualität und der städtebaulichen Gestaltung sowie der Einbindung in die Natur und Landschaft und der Ausweisung von großzügigen überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind Nebenanlagen nur in beschränktem Umfang zulässig.

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.

### Garagen und Stellplätze

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

## **2.8 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.

## **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 Öffentliche Grünflächen**

Zur Eingrünung des Gebietes, dem Schutz und Erhaltung von Natur und Landschaft sowie zur Sicherung der grünordnerischen Maßnahmen wird eine Grünfläche festgesetzt.

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

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

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.

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

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.

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

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

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

#### **2.14 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 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)**

#### **3.1 Äußere Gestaltung**

Um ein Mindestmaß an Übereinstimmung im Orts- und Landschaftsbild zu erhalten sowie zur Darstellung der Einheitlichkeit der Bebauung wurden gewisse gestalterische Kriterien festgelegt.

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

Fassadenverkleidungen sind dementsprechend nur in ortstypischen Materialien zulässig.

#### **3.2 Werbeanlagen**

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

#### **3.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen**

Um innerhalb des Gebietes möglichst große unversiegelte Freiflächen zu erhalten und eine großzügige Durchgrünung zu gewährleisten, sind gewisse Anforderungen an die Gestaltung der Freiflächen festgelegt.

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

Zum Ausgleich von topographischen Gegebenheiten unter Beibehaltung der ursprünglichen Geländeform sind Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern nur bis zu einem definierten Maß zulässig.

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

#### **3.4 Außenantennen**

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

#### **3.5 Niederspannungsfreileitungen**

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

#### **3.6 Stellplatzverpflichtung**

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

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

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



**3.7 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

Zur Schonung des Wasserhaushalts, zur Entlastung des örtlichen Kanalnetzes sowie zur Reduzierung von Überschwemmungsgefahren sind auf den privaten Baugrundstücken Zisternen mit einem dauerhaft gedrosselt abfließenden Puffervolumen zur Entlastung des nachfolgenden Entwässerungsnetzes vorgeschrieben.

Die Begründung in vorliegender Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom \_\_.\_\_.2018 zugrunde.

Wört, den \_\_.\_\_.2018

---

Thomas Saur, Bürgermeister