

Gemeinde Wört  
Gemarkung Wört  
Ostalbkreis

---

# Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

## „Am Mühlbuck III“

### 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	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	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>12</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung	12
2.2	Maß der baulichen Nutzung	12
2.3	Bauweise	14
2.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	14
2.5	Stellung der baulichen Anlagen	14
2.6	Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	14
2.7	Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	15
2.8	Öffentliche Verkehrsflächen	15
2.9	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	15
2.10	Öffentliche Grünflächen	16
2.11	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
2.12	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	16
2.13	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	16
2.14	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)	17
2.15	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers	17
<b>3</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)</b>	<b>18</b>
3.1	Äußere Gestaltung	18
3.2	Werbeanlagen	18
3.3	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	18
3.4	Außenantennen	18
3.5	Niederspannungsfreileitungen	18
3.6	Stellplatzverpflichtung	18
3.7	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	19

**Anlagen:**

- 1 – Umweltbericht, Planungsbüro Mändle, Aichtal, Stand 18.10.2018
- 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 III“ wird im Normalverfahren aufgestellt, da keine Innenentwicklung vorliegt und somit die Grundvoraussetzung für das Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) nicht erfüllt ist.

Das Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) scheidet aufgrund der geplanten Nutzung als Mischgebiet ebenfalls aus.

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 III“ liegt am östlichen Ortsrand von Wört zwischen der Straße „Am Mühlbruck“ und der Rotach nach der Einmündung der Bergstraße.

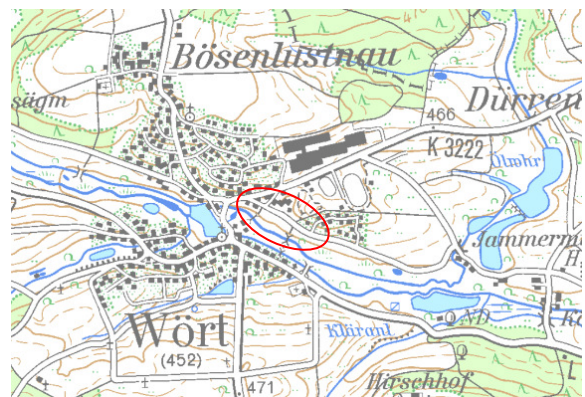
Westlich grenzen Wohn- und Wirtschaftsgebäude an, nördlich über der Straße „Am Mühlbuck“ gelegen befindet sich der Betriebsstandort der Möbelwerkstätte „Grill“ sowie Wohnhäuser der Inhaberkategorie.

Nach Osten soll dieses Plangebiet durch das parallel in Aufstellung befindliche Wohngebiet „Am Mühlbuck IV“ fortgesetzt werden.

Weiter im Osten folgt das Wohngebiet „Am Mühlbuck II“ und im Süden grenzen die Rotwiesen mit der Rotach an.

Die einbezogenen Flurstücksteile sind unbebaut und intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt und bereits auf der Nordseite durch die Straße „Am Mühlbuck“ erschlossen. Wesentliche oder beachtliche Anpflanzungen sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet ist geneigt und fällt von Nordosten nach Südwesten von ca. 458 auf 451 m ü. NN um rund 7 Höhenmeter ab.



### 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.

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

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. 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 Auctfeld 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

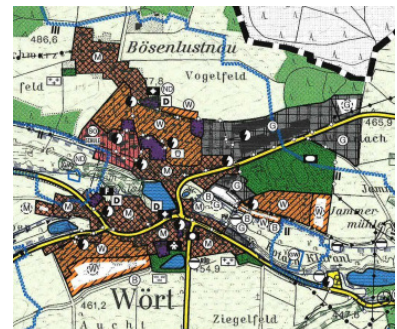
### 1.6.1 Bebauungspläne

Andere Bebauungspläne werden von dieser Planung nicht direkt betroffen.

### 1.6.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet „Am Mühlbuck III“ als geplante Gewerbefläche dargestellt.

Da in einem Mischgebiet auch gewerbliche Nutzungen vorhanden sein müssen und ein FNP bestimmungsgemäß nur geringe Detailschärfe hat und den Gemeinden somit grundsätzlich Gestaltungsspielräume bei der nachfolgenden Bauleitplanung einräumt, sofern die Grundkonzeption des FNP unberührt bleibt, kann dieser Bebauungsplan als noch aus den Zielen des FNP entwickelt angesehen werden. Die Abweichung wird als zulässig angesehen, da das Grundkonzept des FNP unberührt bleibt und die Abweichung durch den Übergang in eine detailliertere Planungstiefe gerechtfertigt ist.



### 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 beson-

derer 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.

### 1.8 Angaben zum Plangebiet

#### 1.8.1 Abgrenzung und Größe

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

vollständig: Flst. 646

und teilweise: Flst. 644 und 656 (Straße „Am Mühlbuck“)

Das Plangebiet (Geltungsbereich) umfasst eine Fläche von ca. 0,83 ha.

#### 1.8.2 Flächenbilanz

bestehende Verkehrsfläche	ca. 30 m <sup>2</sup>	=	0 %
zusätzliche neue Verkehrsfläche	0 m <sup>2</sup>	=	0 %
Grünfläche	ca. 4.400 m <sup>2</sup>	=	53 %
Baufläche MI	ca. 3.850 m <sup>2</sup>	=	47 %
Gesamtfläche	ca. 8.300 m <sup>2</sup>	=	100 %

#### 1.8.3 Anzahl der Baugrundstücke

Im Lageplan sind 4 neue Baugrundstücke im Mischgebiet 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 3 Wohnungen je projektiertem Grundstück in Ansatz gebracht werden kann.

Es wird daher von insgesamt ca. 12 neuen Wohneinheiten ausgegangen.

b) Einwohner (EW):

Bei einer angenommenen Wohnungsbelegungsdichte von ca. 2,5 EW/WE ergeben sich ca. 30 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

Die Emissionen des vorhandenen Gewerbebetriebes nördlich der Straße „Am Mühlbuck“ (Möbelwerkstätte Grill) wurden im Schallgutachten (siehe Anlage) untersucht.

Um Emissionskonflikte zu vermeiden und dem gegenseitigen Rücksichtnahmegebot von Gewerbe und Wohnen zu entsprechen wurden daher die in diesem Plan ausgewiesenen Bauflächen als Mischgebiet ausgewiesen. Zudem wurde in einem kleinen Bereich am nördlichen Gebietsrand entlang der Straße „Am Mühlbuck“ in dem Grenzüberschreitungen durch Gewerbelärm vorliegen, die Baugrundstücke mit der zusätzlichen Einschränkung versehen, dass keine offenbare Wandöffnungen von Aufenthaltsräumen Einwirkungsbereich zulässig sind. Dies entspricht auch dem städtebaulichen Ziel, im Nahbereich von vorhandenem Gewerbe weitere über die reine Wohnnutzung hinausgehende Nutzungen, die aber auch das daran im Osten anschließende Wohnen nicht wesentlich stören, zu ermöglichen.

Betriebliche Änderungen sowie Neuansiedlungen unterliegen ggf. einer Beurteilung u. a. nach TA Lärm / TA Luft bzw. dem Bundesimmissionsschutzgesetz (Störfallverordnung). 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 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.
- Maßnahme M1 - Anlage einer Streuobstwiese  
Ausgangszustand: Grünlandnutzung (Fettwiese mittlerer Standorte, Teilflächen mit Störzeigern).
- Maßnahme M2 – Entwicklung eines heckenbegleitenden Krautsaums  
Ausgangszustand: Grünlandnutzung (Fettwiese mittlerer Standorte)
- Maßnahme M3 – Entwicklung einer Feldhecke  
Ausgangszustand: Grünlandnutzung (Fettwiese mittlerer Standorte)

#### b) Externe Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

- Maßnahme E1 - Anlage einer Streuobstwiese  
auf Teil v. Flst. 1187 + Flst. 1187/1 (siehe Bebauungsplan „Am Mühlbuck IV“)  
Ausgangszustand: Grünlandnutzung (Fettwiese mittlerer Standorte, Teilflächen mit Störzeigern).
- Maßnahme E2 – Entwicklung eines heckenbegleitenden Krautsaums im Anschluss an die südlich angrenzende schlehendominierte Feldhecke  
Ausgangszustand: Grünlandnutzung (Fettwiese mittlerer Standorte)  
auf Teil v. Flst. 1187 + Flst. 1187/1 (siehe Bebauungsplan „Am Mühlbuck IV“)
- Maßnahme E3: Ökokontomaßnahme  
Herstellung ökologische Durchgängigkeit am Meizenbach (2010)  
Gemäß dem Festsetzungsbescheid des RP Stuttgart vom 26.02.2010 (AZ 53-8907.56/136-084-6) wurden die zuwendungsfähigen Ausgaben der Gemeinde auf insgesamt 18.820 Euro festgesetzt, wobei eine Förderung in Höhe von 13.200 Euro (70%) gewährt wurde, so dass der Gemeinde ein Eigenanteil von 5.620 Euro verblieben ist, welcher mit dem Kompensationsdefizit (1 Euro = 4 Ökopunkte) verrechnet wird (siehe Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung bzw. Umweltbericht).  
Der verbleibende Überschuss in Höhe von 22.480 ÖP - 17.300 ÖP = 5.180 ÖP kann für sonstige zukünftige Maßnahmen der Gemeinde in Anspruch genommen werden.

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 Mischgebiet (MI)

Durch die Lage nahe dem Ortskern mit sehr differierenden Nutzungen in der Nachbarschaft, insbesondere der benachbarten Möbelwerkstätte und dem städtebaulichen Zielen der Gemeinde, diese Nutzungen in diesem Teil des Ortes zu erhalten bzw. zu entwickeln und ein möglichst störungsfreies und verträgliches Neben- und Miteinander zu gewährleisten bietet sich die Ausweisung als Mischgebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) an.

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

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Vergnügungsstätten sind aufgrund der Lage und der umgebenden Wohnbebauungen städtebaulich unerwünscht, weshalb sie für unzulässig erklärt werden.

#### 2.1.2 Ausschluss von Betriebsarten

Des Weiteren soll dem regionalplanerischen Ziel gefolgt werden, Einzelhandelsagglomerationen zu vermeiden, die Sicherung des Fortbestandes der Ortsansässigen Einzelhandelsbetriebe zu gewährleisten sowie die Nahversorgungsstruktur erhalten bleiben, weshalb Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen sind. Der Verkauf von Erzeugnissen im Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb soll erhalten bleiben um die Attraktivität des Gebietes sowie die Stärkung und Entwicklung für die ortsansässigen Betriebe gewährleisten zu können. Aufgrund der Lage und der Zufahrtsmöglichkeit sowie der Gebietsgröße und der Topographie ist das Gebiet für reine Einzelhandelsbetriebe eher unattraktiv, weshalb eine Regelung mit der untergeordneten Verkaufsflächenbegrenzung mit weniger als der Hälfte der Geschossfläche als ausreichend erachtet wird, um die o. g. Ziele wirksam erreichen zu können.

### 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 MI orientiert sich an der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenze für Mischgebiete, nutzt diese aber aufgrund der Lage des Mischgebietes am Ortsrand, der Topographie und des Nähe zum FFH-Gebiet nicht maximal aus. 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 offenen Bauweise mit seitlichen Grenzabständen 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 für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Aufgrund der benachbarten Lage des geplanten Mischgebietes zu einer Möbelwerkstätte wurde ein schalltechnisches Gutachten beauftragt (siehe Anlage).

Diese kam zu dem Ergebnis, dass am nördlichen Gebietsrand gelegentlich eine Überschreitung der Richtwerte nach TA-Lärm und der Orientierungswerte nach DIN 18005 vorliegt.

Aufgrund der geringfügigen Überschreitung, der Festsetzung als Mischgebiet, in dem ggf. das Wohnen nur eine untergeordnete Rolle spielt, und der Auswirkungen auf nur sehr kleine Bereiche auf der zur Straße zugewandten Nordseite der Bauplätze werden passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude (keine offenbare Fenster oder ungedämmte Lüftungseinrichtungen von schutzbedürftigen Aufenthalts- oder Schlafräume) als sachgerecht erachtet.

Die größten Fassadenbereiche auf der West-, Ostseite sowie die Südseiten insgesamt sind nicht betroffen, ebenso die üblichen Aufenthaltsbereiche im Garten auf der Süd- und Westseite des Bauplatzes. Eine beachtliche Beeinträchtigung oder unzumutbare Wohn- oder Arbeitsverhältnisse für die geplante Bebauung sind daher nicht zu erwarten.

Es sind bevorzugt Wohnungsgrundrisse zu planen, bei denen Fenster zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern nicht an den lärmbelasteten Fassaden liegen.



#### **2.14 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.

#### **2.15 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers**

Die Herstellung bzw. der Ausbau der Verkehrsflächen könnte eine Anpassung an die Topographie und damit die Herstellung von Böschungen erfordern. Die Abgrenzungen der Verkehrsflächen erfordern die Einbetonierung von Randeinfassungen. Die Betonrückensstütze 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 19.12.2018 zugrunde.

Wört, den 07.01.2019

---

Thomas Saur, Bürgermeister