

# STADT KRAICHTAL

## Bebauungsplan „Beim Friedhof“

Fassung vom 06.07.2020

VORENTWURF

SCHÖFFLER  
STADTPLANER / ARCHITEKTEN

WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE  
WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE

## Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am
Ortsübliche Bekanntmachung	gem. § 2 (1) BauGB	am
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit	gem. § 3 (1) BauGB	vom bis
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TöB	gem. § 4 (1) BauGB	vom bis
Entwurfsbilligung und Beschluss zur öff. Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	am
Ortsübliche Bekanntmachung der öff. Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	am
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom bis
Einholung der Stellungnahmen	gem. § 4 (2) BauGB	vom bis
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am

## Teil A

Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans (siehe separate Planzeichnung)

## Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

### Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

**Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

In den Teilbereichen 1,2 und 3 gilt:

**Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.**

**Allgemein zulässige Nutzungen:**

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

**Unzulässige Nutzungen:**

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Im Teilbereich 4 gilt:

**Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO**

**Allgemein zulässige Nutzungen:**

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

**Unzulässige Nutzungen:**

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten
- Betriebe und Einrichtungen, die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist.

### **Gemeinbedarfsfläche**

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Rotes Kreuz“ sind Gebäude und Anlagen des roten Kreuzes zulässig.

## **2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

**Die GRZ** ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. Bei Reihenmittelhäusern darf die GRZ in Abweichung von der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils maximal 0,5 betragen.

**Die Bezugshöhe** zur Ermittlung der Wand- und Gebäudehöhen ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen an der vorderen Grundstücksgrenze in Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken gilt der höhere Bezugspunkt.

**Die maximal zulässige Gebäudehöhe GH** gilt nur für geneigte Dächer (nicht für Flachdächer). Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut.

**Die maximal zulässige Wandhöhe WH** gilt für geneigte Dächer sowie für Flachdächer. Die Wandhöhe ist bei geneigten Dächern das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der traufseitigen Gebäude-Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Flachdächern ist die Wandhöhe das Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Oberkante Flachdach- Attika bzw. Oberkante Brüstung.

**Mit Gaupen und Zwerchgiebeln** auf geneigten Dächern und **mit Dachaufbauten** (Aufzugsüberfahrten, Erschließungskernen, Oberlichtern, etc.) auf Flachdächern darf die Wandhöhe bis 2.00 m überschritten werden.

**Bei Gebäuden mit geneigten Dächern** darf die Wandhöhe mit zurückspringenden Gebäudeteilen bis 2.00 m überschritten werden wenn die Rücksprungtiefe mind. 1.50 m beträgt und die Breite des zurück springenden Gebäudeteils nicht mehr als 1/3 der zugehörigen Gebäudebreite ausmacht.

## **3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubaren Flächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

**Baugrenzen** gelten für oberirdische Gebäudeteile und dürfen von einem Gebäudeteil bis 5,00 m Breite um 1,50 m überschritten werden.

Gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil werden die **offene** sowie die **abweichende Bauweise** festgesetzt.

In der abweichenden Bauweise **a** sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Einzelhäuser sind bis 22 m Länge, Doppelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge bis 25,00 m sowie Reihenhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge bis 30,00 m pro Hausgruppe zulässig. Die zulässigen Hausformen sind durch Planeinschrieb festgesetzt.

**Die Errichtung von Doppelhaushälften und Reihenhäusern** (Einzelgebäude einer Hausgruppe) ist nur zulässig, wenn der Grenzanbau der zweiten Doppelhaushälfte / jedes weiteren Reihenhauses gesichert ist.

**Terrassen** sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 20 qm zulässig.

#### **4 Garagen / Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9(1) Nrn. 4 und 11 BauGB)**

**Garagen / Carports** sind innerhalb und außerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Garagen / Carports müssen mit ihrer Zufahrtsseite einen Abstand von mind. 5,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Mit den Seitenwänden sowie der Rückwand ist ein Abstand von mind. 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

**KFZ-Stellplätze** sind innerhalb und außerhalb überbaubarer Flächen zulässig.

**Tiefgaragen** unterhalb der Geländeoberfläche (i.S.d. § 19(4) BauNVO) sind innerhalb, unterhalb der Geländeoberfläche auch außerhalb überbaubarer Flächen zulässig.

**Mit Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO - ausgenommen Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten - ist zu vorderen Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 1.00 m einzuhalten.

#### **5 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nrn. 11, 26 BauGB)**

Auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken ist zulässig: Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament).

#### **6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**

##### Private Grünfläche

Die Festsetzung der privaten Grünfläche im nördlichen Bereich entspricht der derzeitigen Nutzung als Wiesen- und Ackerfläche.

##### Verwendung insektenfreundlicher Lampen

Bei Neuinstallation sind zur Außenbeleuchtung im Plangebiet ausschließlich insektenfreundliche Lampen (z.B. Natriumdampflampen oder LED-Leuchten) zulässig.

Dachdeckungen und Dachinstallationen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig.

##### **Artenschutzfachliche Maßnahmen**

##### Stellen eines Reptilienschutzzauns

Der Reptilienschutzzaun ist so zu stellen, dass keine Zauneidechsen aus den benachbarten Vegetationsbereichen und den Holzpoltern nördlich des Friedhofs in den Eingriffsbereich einwandern können. Der Zaun sollte parallel zu dem Feldweg gestellt werden und muss aus glatter Folie, die 20 cm tief in den Boden eingegraben wird, bestehen, so dass Zauneidechsen nicht über den Zaun klettern können. Der Zaun muss im zeitigen Frühjahr vor der Baufeldfreimachung (bis Ende März) gestellt werden und wird erst nach Beendigung der Baumaßnahme entfernt. Der Zaun muss regelmäßig auf Funktionalität überprüft werden (ca. 14tägiger Turnus).

Nachdem der Zaun aufgestellt wurde, sollten die Bereiche, in die eingegriffen werden, erneut nach Eidechsen abgesucht und ggf. gefundene Einzelexemplare hinter den Zaun in die Gartenanlagen umgesetzt werden.

Rodungen von Gehölzen zwischen Oktober und Februar

Gehölze sind zwischen Oktober und 28./29. Februar und damit außerhalb der Brutperiode zu fällen.

**7 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)**

*Aussagen zu grünordnerischen Festsetzungen werden im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt.*

**8 Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

*Aussagen zum Immissionsschutz werden im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt.*

VORRENTWURF

## Teil C - Örtliche Bauvorschriften

### Rechtsgrundlage

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

**Die Rechtsgrundlage gilt in der Fassung der letzten Änderung.**

**In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:**

#### 1 Dächer

**Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen** sind im zeichnerischen Teil festgesetzt. Reine Pultdächer sind nur mit einer Dachneigung bis zu 5° zulässig. Sattel-, Walm- und versetzte Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 25° - 35° zulässig

**Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis einschl. 5° Dachneigung)** einschließlich Dächer von Garagen sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen. Von den Vorschriften zur Dacheindeckung ausgenommen sind in die Dacheindeckung integrierte Elemente zur Stromgewinnung (Photovoltaikanlagen).

**Bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern einer Hausgruppe** ist dieselbe Dachform, Dachneigung und Firstrichtung zu sichern. Bei Reihenhäusern einer Hausgruppe ist außerdem dieselbe straßenseitige Wandhöhe zu sichern. Bei Doppelhaushälften darf sich die tatsächlich gebaute Wandhöhe um maximal einen Meter unterscheiden.

**Für Dächer von Garagen / Carports** sind auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

**Sonnenkollektoren und Photovoltaikmodule** sind zulässig, sofern diese sich bei geeigneten Dächern in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche, auf der sie angebracht sind, anpassen und zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen. Bei Flachdächern haben Sonnenkollektoren und Photovoltaikmodule zu Außenfassaden mindestens im selben Maß Abstand zu halten, wie sie die Höhe des oberen Fassadenabschlusses (Flachdachattika) überschreiten (s. Abb. 1: Dachaufbauten auf Flachdächern).

#### 2 Dachaufbauten und Dachöffnungen

**Bei Flachdächern** haben Dachaufbauten zu Außenfassaden mindestens im selben Maß Abstand zu halten, wie sie die Höhe des oberen Fassadenabschlusses (Flachdachattika) überschreiten ( $X \geq Z$ ; s. Beispielskizze).

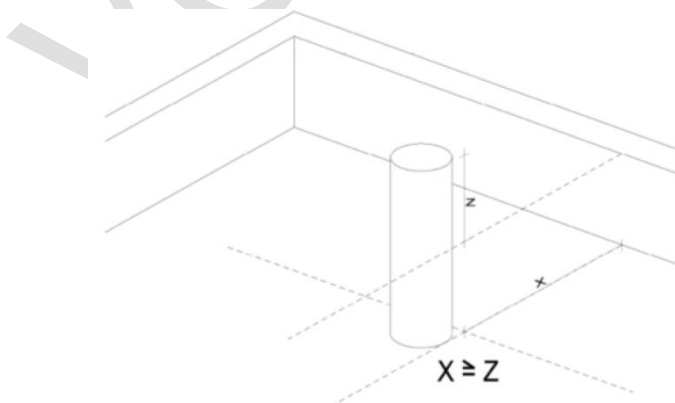


Abb.: 1. Dachaufbauten auf Flachdächern

**Die Länge einzelner Dachaufbauten und Dachöffnungen** darf max. ein Drittel der zugehörigen Dachlänge betragen. Die Länge aller Dachaufbauten zusammen darf max. die Hälfte der zugehörigen Dachlänge betragen.

**Der Abstand zwischen einzelnen Dachaufbauten** sowie deren Abstand zu Gebäudeaußenkanten muss jeweils mind. 1.25 m betragen.

**Zwischen der Oberkante von Dachaufbauten und Dacheinschnitten** und dem First des Hauptdachs ist ein Abstand von mind. 1.00 m einzuhalten, gemessen entlang der Dachfläche.

### **3 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze**

Je Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Bruchzahlen sind aufzurunden. Gefangene Stellplätze (Stellplätze, die nur durch Überfahrt eines anderen Stellplatzes zu erreichen sind) können angerechnet werden, sofern beide Stellplätze zur gleichen Wohneinheit gehören.

### **4 Gestaltung der nicht überbauten Flächen**

Die unversiegelten Flächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigt werden, als begrünte Vegetationsfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind Zierflächen aus Kies- und Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung der Gartenflächen (Kieswege, Kies-Zufahrten, etc. sind zulässig).

Stellplätze und Privatwege sind wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nicht anders geboten ist.

### **5 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstücks-Einfriedung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0.50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1.00 qm pro Gebäude nicht überschreiten.



## Teil D - Hinweise

### 1 **Belange des Denkmalschutzes**

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der zuständigen Behörde zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn die Behörde nicht einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der zuständigen Behörde vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

### 2 **Altlasten**

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

### 3 **Pflanzliste**

*Wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt.*

### 4 **Niederschlagswasserversickerung:**

*Wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt.*

VORRENTWURF

## Teil E - Begründung

### 1 Planerfordernis

Ein wesentliches Planungsziel der Stadt Kraichtal ist die Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion. Die Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Stadt Kraichtal ist ungebrochen hoch, gleichzeitig entzieht sich eine Aktivierung von Baulücken und sanierungsbedürftigen Leerständen in Privateigentum der kommunalen Steuerung. Da die Stadt über keine städtischen Bauplätze verfügt, ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen erforderlich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Beim Friedhof“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Wohnbauflächenentwicklung in Menzingen geschaffen werden.

### 2 Abgrenzung des Plangebiets / Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 4,5 ha und befindet sich am westlichen Ortsrand von Menzingen. Es grenzt im Norden und Osten an die bestehende Wohnbebauung Blumenstraße und Kiefernstraße an. Im Süden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Westen wird das Plangebiet durch den Friedhof sowie Kleingärten begrenzt.

Das Plangebiet zeichnet sich durch topographisch bewegtes Gelände aus. Der Hochpunkt liegt bei der Friedhofskapelle, von wo das Gelände in alle Richtungen abfällt (rund 8,00m). Mit Ausnahme eines bestehenden Gewerbebetriebs (Gipser- und Stuckateur) sowie eines Wohnhauses im Nordteil, ist die Fläche unbebaut. Es handelt sich überwiegend um Ackerflächen.

### 3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Abb.: 2. Flächennutzungsplan (Quelle: <https://kraichtal.tbview.de/>)

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Kraichtal ist der nördliche Teil des Plangebiets als bestehende Gewerbefläche sowie als geplante gemischte Baufläche festgesetzt. Der zentrale Bereich des Plangebiets ist als geplante Wohnbaufläche festgesetzt. Der südliche

Teil des Plangebiets ist im Flächennutzungsplan nicht enthalten. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

#### 4 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht einen Mix verschiedener Gebäudetypologien vor, deren Anordnung sich maßgeblich an der angrenzenden Bestandsbebauung, den angrenzenden Freiflächen sowie der Geländeverhältnisse im Gebiet orientiert.

Aufgrund der vergleichsweise ebenen topographischen Verhältnisse ist im südlichen Teil des Plangebiets (südlich des Friedhofs) eine dichtere Bebauung mit Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern geplant. Im südlichen „Zipfel“ des Plangebiets, ist ein Alten-, bzw. Pflegeheim vorgesehen. Um einen Übergang in den angrenzenden Landschaftsraum herbeizuführen, ist nach Süden und Westen ein 4 m breiter Grünstreifen vorgesehen.

Auch im Zentrum des Plangebiets sind dichtere Strukturen vorgesehen. In dem mit „Mischnutzung“ bezeichneten Gebäude wäre beispielsweise ein Dorfladen, ein Café oder auch ein Ärztehaus denkbar. Auf der Kuppe, östlich der Friedhofskappelle sind Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen. Entlang des Hangs sind überwiegend Einzelhäuser geplant, unter anderem um übermäßige Geländemodellierungen zu vermeiden. Aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse wird von einer Bebauung des nördlichen Bereichs abgesehen.

#### 5 Verkehrserschließung

Für die Verkehrserschließung des Gebiets ist ein System neuer Anwohnerstraßen geplant, das auf den schon bestehenden Straßen „Dr. Becher-Straße“ und „Erlenweg“ aufbaut. Über die Dr. Becher-Straße kann die übergeordnete Bahnbrückener Straße erreicht werden, die nach Bahnbrücken bzw. Münzesheim führt. Darüber hinaus sind ein Anschluss an die westlich gelegene „Eichenstraße“, sowie die südlich gelegene Straße „Im Kummetsbrüchle“ geplant, sodass eine Anbindung an das umliegende Erschließungssystem gewährleistet ist.

#### 6 Ver- und Entsorgung / Entwässerungskonzept

*Wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt.*

#### 7 Schutzgebiete



Abb.: 3. Schutzgebiete (Quelle: LUBW)

Im südlichen Teil des Plangebiets befindet sich das Biotop Nr. 168182152230 Feldhecken Gochsheimer Grund an der Bahnbrücker Straße. Das Biotop hat eine Größe von ca. 0,0798 ha.

## 8 Artenschutz

Zur Untersuchung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen (*Ökologische Leistungen Fußer, Bebauungsplan „Beim Friedhof“ in Menzingen, Karlsruhe, September 2019*). Zusammengefasst kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

*Die faunistische Erfassung ergab eine Betroffenheit der Zauneidechse und Vögel (ubiquitäre Arten)*

### **Verbotstatbestände nach § 44 (1) Abs. 1 BNatSchG (Verletzungs-/Tötungsverbot)**

*K1: Beeinträchtigungen von Eidechsen:*

*Zwar befinden sich die Fundpunkte von Zauneidechsen außerhalb des Plangebiets, allerdings kann auf Grund der direkten räumlichen Nähe nicht ausgeschlossen werden, dass Zauneidechsen einwandern und während des Baustellenbetriebs getötet oder verletzt werden.*

*V1 Stellen eines Reptilienschutzzauns an der westlichen Kante*

*K2: Rodung von Gehölzen (Vögel):*

*Bei Rodungen von Gehölzen außerhalb der Brutperiode, kann es zu Tötungen von gehölzwohnenden Vögeln kommen.*

*V2 Rodungen von Gehölzen zwischen 1. Oktober und 28. / 29. Februar.*

### **Verbotstatbestände nach § 44 (1) Abs. 2 BNatSchG (Störungsverbot)**

*Störungen auf Populationsebene für weit verbreitete Vögel sind ausgeschlossen. Ubiquitäre Arten gelten als störungstolerant und können kleinräumig ausweichen. Erhebliche Störungen für die Zauneidechse sind ebenso auszuschließen, da sich die Population außerhalb des Plangebietes befindet.*

### **Verbotstatbestände nach § 44 (1) Abs. 3 BNatSchG (Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)**

*Im Plangebiet befinden sich keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse. Diese liegen in den Kleingärten westlich des Plangebiets.*

*Ubiquitäre Vogelarten können kleinräumig auf andere Bereiche ausweichen, in denen sich weiterhin geeignete Brutplätze finden. Nach der Bebauung stehen außerdem neue Nistmöglichkeiten in den neu entstandenen Gärten zur Verfügung.*

### *Risikomanagement*

*Die Umweltbaubegleitung überwacht bzw. dokumentiert die ordnungsgemäße Durchführung der Maßnahmen und berät Bauleitung und Bauherr bei möglichen Konflikten. Sie koordiniert die Umsetzung artenschutzrechtlicher Maßnahmen vor Ort. Ihre Aufgabe ist die Sicherstellung der Einhaltung von umwelt- und naturschutzrelevanten Bestimmungen während des gesamten Ablaufs der Baumaßnahme. Insbesondere ist sie im Zusammenhang mit diesem Bauvorhaben für folgende Aufgaben zuständig:*

- *Überwachung der sachgemäßen Errichtung des Reptilienschutzzauns*
- *Kontrolle der Flächen auf eingewanderte Zauneidechsen*
- *Regelmäßige Kontrolle des Reptilienschutzzaunes auf dessen Funktion während der gesamten Bauzeit*

- *Überwachung des Startzeitpunkts der Baufeldfreimachung*
- *Sensibilisierung und Einweisung der für die Durchführung der Maßnahmen beauftragten Firmen*
- *Abstimmung mit der Naturschutzbehörde*

#### **Zusammenfassung:**

*Im Zuge der Planaufstellung ergeben sich Eingriffe in Natur und Landschaft. Betroffen ist die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützte Zauneidechse. Einige Individuen konnten lediglich außerhalb des Plangebiets (nördlich des Friedhofs, westlich des Plangebiets) gefunden werden. Durch baubedingte Eingriffe können Tötungen der Tiere nicht ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung der Tötung von Zauneidechsen wird parallel des Feldwegs ein Reptilienschutzzaun aufgestellt, um ein Einwandern in den Eingriffsbereich zu verhindern.*

***Im Zuge der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung hat sich gezeigt, dass das geplante Vorhaben unter Beachtung und Umsetzung der als verbindlich geltenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Maßnahmen zum Ausgleich unter den Gesichtspunkten der artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG als zulässig einzustufen ist.***

Die Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde hat bereits stattgefunden. Die derzeitigen Abstimmungsergebnisse werden geprüft und eingearbeitet. Als mögliche Fläche für Maßnahmen könnte der nördliche Teil des Plangebiets verwendet werden.

## **9 Baugrunderkundung**

Eine Untersuchung des Baugrundes wurde durch die Ingenieurgesellschaft Kärcher - Institut für Geotechnik durchgeführt (*Ingenieurgesellschaft Kärcher mbH, „Erschließung Baugebiet „Beim Friedhof“ Baugrundvorerkundung und Geotechnischer Bericht, Weingarten, Mai 2020*). Zur geotechnischen Erkundung wurden 8 Kleinbohrungen mit Tiefen zwischen 4 und 8 m durchgeführt. Der als Anlage beigefügte geotechnische Bericht kann wie folgt zusammengefasst werden:

#### **Baugrund:**

##### **Oberboden**

*Der Oberboden ist 20 bis 30 cm stark und besteht aus feinsandigem, nur schwach humosem Schluff. Eine farbliche Abgrenzung zum darunter folgendem Lössboden ist oft kaum zu erkennen. Zur Kalkulation sollte von einer Abtragsstärke von 0,30 m ausgegangen werden.*

##### **Auffüllungen**

*Künstlich geschüttete Böden wurden nur in der Bohrung BS 1 angetroffen. Hier wurde die Schüttung des Parkplatzes an der Bahnbrückener Straße aufgeschlossen. Die Schüttung reicht 2,5 m tief und besteht zuunterst aus einem lehmigen Ziegelschutt (Kies, stark schluffig) und darüber aus regional typischem Löss (Schluff, feinsandig).*

##### **Auelehm**

*Die Auelehme sind ausschließlich in der Senke im nördlichen Teil des Erschließungsgebietes angetroffen worden (BS 1 bis 3). Unter einer dünnen Lösslehmdecke (s. u.) stehen dort die Auelehme bis in eine Tiefe von 6,4 (BS 2) bzw. 4,5 m (BS 3) an. Die Schichtunterkante liegt in den Bohrungen BS 2 und 3 etwa bei 175 m+NN.*

*Die Auelehme sind uneinheitlich zusammengesetzt und bestehen aus schwach bis stark schluffigen Tonen mit lagenweise wechselndem organischen bzw. humosem Anteil. In BS 3 überwiegt in einer 0,5 m starken Lage der humose Anteil, hier handelt es sich bereits um Torf. Die plastischen Eigenschaften wurden an zwei typischen Auelehmproben mit unterschiedlichem organischem Anteil untersucht (Anlage 3.1). Der Auswertung zufolge handelt es sich bei*

der weniger organischen Probe ( $vGI = 4 \%$ ) um einen ausgeprägt plastischen Ton der Boden-  
gruppe TA. Die ermittelte Konsistenz war breiig-weich. Der organische Auelehm ( $vGI = 9 \%$ )  
ist der Gruppe OT einzustufen, ebenfalls bei breiig-weicher Konsistenz. Der Torf lieferte einen  
organischen Anteil von  $vGI = 34 \%$  (Anlage 3.2).

Die Ansprache der Bodenproben lieferte weiche und breiig bis weiche Konsistenzen, die Kon-  
sistenzgrenzenbestimmung ergab eine breiige Konsistenz für den organischen Ton.

Die Auelehme sind gering tragfähig und stark kompressibel. Die Setzungsfähigkeit steigt mit  
dem organischen bzw. humosen Anteil, insbesondere die Torfe sind extrem kompressibel. Die  
Wasserdurchlässigkeit ist sehr gering.

### Lössböden

In Kuppenlage (BS 5) ist fast ausschließlich mit Löss zu rechnen, in Hanglage (BS 4 und BS  
6) sowie im Südteil des Erschließungsgebietes (BS 7 und BS 8) ist eine Wechselschichtung  
von Löss und Lösslehm erbohrt worden.

Die Lössböden reichen jeweils bis zur Endtiefe der Bohrungen. Auch in den tiefen Bohrungen  
in der Senke wurde unter den Auelehmen Löss erbohrt, der allerdings – vermutlich aufgrund  
der Lage im Grundwasser – grau verfärbt war.

Beim Lösslehm handelt es sich um umgelagerten, teilweise entkalkten Löss. In den Bohrun-  
gen reichte die Spanne von tonigen Schluffen bis hin zu schluffigen Tonen. Die leicht- bis ma-  
ximal mittelpastischen Tone weisen weiche und steife Konsistenzen auf. Weiche Konsisten-  
zen sind vor allem in Senken und im Hang im Bereich von Stauwässern anzutreffen. Eine  
Konsistenzgrenzenbestimmung an einer typischen Lösslehmprobe aus BS 8 lieferte eine Zu-  
ordnung im Grenzbereich der Bodengruppen UL und TL bei steifer Konsistenz.

Der Lösslehm ist mäßig tragfähig kompressibel. Die Wasserdurchlässigkeit ist gering. Der Bo-  
den ist stark wasserempfindlich. Bei Wasserzutritt neigt der Boden zur Aufweichung.

Der Löss ist ein kalkhaltiger, feinsandiger Schluff mit maximal schwachem Tongehalt. Insbe-  
sondere in Kuppenlage besitzt er durch kalzitische Verwachsungen eine Strukturfestigkeit.  
Gemäß der durchgeführten Konsistenzgrenzenbestimmung ist der Löss aus BS 5 (Kuppenla-  
ge) als leichtplastischer Schluff mit sehr niedriger Plastizität (praktisch ohne plastischen Ei-  
genschaften) einzustufen. Die ermittelte Konsistenzzahl von 180 % ist aufgrund des  
Feinsandgehaltes nicht aussagekräftig. Gemäß Bodenansprache ist mit halbfesten und steifen  
Konsistenzen zu rechnen.

Der Löss ist mäßig tragfähig und wenig kompressibel. Die Wasserdurchlässigkeit ist mäßig bis  
gering. Die extreme Wasserempfindlichkeit des Bodens ist zu beachten. Bei Wasserzutritt  
neigt der Boden zur Aufweichung bzw. Verbreitung.

### Grundwasser

Das Grundwasser steht in der Senke im Norden oberflächennah an. In der neben dem Graben  
liegenden Bohrung BS 3 stieg der Wasserspiegel nach Beendigung der Bohrung auf 0,6 m un-  
ter Gelände an.

In Kuppenlage (BS 5) war der Boden bis zur Bohrendtiefe (4 m) erwartungsgemäß trocken.  
Hier ist nur zu Zeiten extremer Niederschläge mit einem kurzzeitigen Aufstau von Sickerwas-  
ser zu rechnen.

Die in Hanglage befindlichen Bohrungen BS 6 bis BS 8 im südlichen Teil des Erschließungs-  
gebietes zeigten einen leichten Wasserzutritt ab Tiefen von 2 bis 3 m unter Gelände. Ein Ein-  
pegeln des Wasserstandes wurde aufgrund des minimalen Zutritts nicht abgewartet. Bei dem  
angetroffenen Wasser handelt es sich um Schichtenwasser bzw. Hangsickerwasser.

Das Wasser bewegt sich in der Regel auf den weniger durchlässigen tonigen Lösslehm-  
schichten hangabwärts. Das Wasseraufkommen ist stark niederschlagsabhängig. Zu Zeiten extre-  
mer Niederschläge ist ein Anstieg des Sättigungsspiegels bis zur Geländeoberkante möglich.



### **Geländemodellierung**

*In der Geländesenke im Norden stehen im Untergrund kompressible Bodenschichten an. Die Dammschüttung stellt hier eine Auflast dar, die zu Setzungen in der Größenordnung einiger Zentimeter führen wird. Eine Berechnung für eine 1,5 m hohe Schüttung im Bereich der Bohrung BS 3 (ungünstigstes Profil) ergab Setzungen von 5,5 cm.*

*Die Setzungen werden zeitverzögert eintreten, nur ein geringer Anteil wird als Sofortsetzung auftreten. Wir empfehlen, den Straßendamm im Bereich der Senke überhöht (Faktor 1,5) herzustellen und Setzungspegel anzuordnen. Anhand der Beobachtungen der Setzungspegel kann das Abklingen der Setzungen beobachtet und der Zeitpunkt zur Fertigstellung (Kanal- und Straßenbau) festgelegt werden. Es ist mit einer Liegezeit von 3 bis 6 Monaten zu rechnen.*

### **Hochbau**

*Die wechselhaften Baugrundverhältnisse führen zu sehr unterschiedlichen Konsequenzen für die Gründung der Häuser und die Baugrubensicherung. In Kuppenlage liegen günstige Verhältnisse vor, in Hanglage sind die Verhältnisse schwieriger. In der Geländesenke im Norden herrschen durch die kompressiblen Auelehme ungünstige Verhältnisse vor. Mit Tiefgründungen muss hier gerechnet werden. Die Baumaßnahmen erfordern eine objektbezogene Erkundung und Begutachtung.*

**Aufgrund der Ergebnisse der Baugrunduntersuchung wird von einer Bebauung des nördlichen Teils des Plangebiets abgesehen. Die dort vorgefundenen Auelehme sind gering tragfähig und stark kompressibel, sodass eine Bebauung mit deutlich erhöhten Kosten verbunden ist. Stattdessen wird untersucht, ob die Fläche als Ausgleichsfläche genutzt werden kann.**

## **10 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **10.1 Art der baulichen Nutzung**

Gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil wird in den Teilbereichen 1,2, und 3 das allgemeine Wohngebiet (WA) und im Teilbereich 4 das Mischgebiet (MI) festgesetzt.

#### **Allgemeines Wohngebiet:**

Der Schwerpunkt in den Teilbereich 1,2, und 3 liegt auf der Wohnnutzung.

Die nach § 4(2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke werden ausgeschlossen, weil im Plangebiet weder ein Bedarf noch eine angemessene Entwicklungschance zu erkennen ist. Auch die nach § 4(3) Nr. 1 und 3 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund der fehlenden Flächeneignung und da es bessere Alternativstandorte im Gemeindegebiet gibt, ausgeschlossen.

Im **Allgemeinen Wohngebiet (WA)** sind somit zulässig:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

**Mischgebiet (MI):**

Im Teilbereich 4 wird gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1(5,6) BauNVO werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Gemäß § 1(9) BauNVO werden die gewerblichen Betriebe und Einrichtungen ausgeschlossen, die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist. Die Ansiedlung und Entwicklung von Gartenbaubetrieben im geplanten Wohngebiet entspricht nicht dem städtebaulichen Konzept. Diese Nutzung ist hier nicht geplant und deshalb ist auch keine dafür geeignete Fläche im städtebaulichen Entwurf für eine solche Nutzung vorgesehen. Auch für neue Tankstellen werden aufgrund des Zuschnitts, der Lage und der verkehrlichen Anbindung der Flächen keine Entwicklungsmöglichkeiten gesehen. Außerdem könnten Tankstellen aufgrund des von ihnen verursachten Verkehrsaufkommens die umgebenden Nutzungen beeinträchtigen. Vergnügungsstätten und Betriebe oder Einrichtungen für sexuelle Handlungen werden ausgeschlossen, um Konflikte mit der Wohnnutzung zu vermeiden, die Wohnruhe insbesondere abends und nachts zu schützen und um einen „Trading- Down-Effekt“ (sinkende Gebietsqualität durch einschlägige Milieubildung) zu verhindern.

**Im Mischgebiet (MI)** sind somit zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

**Gemeinbedarfsfläche**

Zur Sicherung der Bestandsnutzung des DRK wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Rotes Kreuz“ festgesetzt.

**10.2 Maß der baulichen Nutzung**

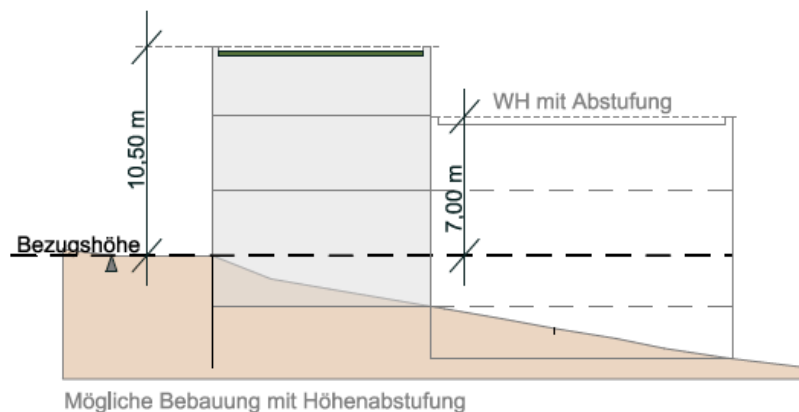
Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl **GRZ** sowie durch die maximal zulässige Wand- und Gebäudehöhe (**WH / GH**) gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil.

Die **GRZ** entspricht der geplanten Bauweise, den vorgesehenen Grundstücksgrößen sowie der geplanten Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur. Es handelt sich um einen in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgegeben Maximalwert, dessen Ausnutzung durch überbaubare Flächen begrenzt werden kann. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gemäß § 19 (4) BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen aber bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts ist es erforderlich, dass bei Reihenmittelhäusern in Abweichung von der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils die GRZ maximal 0,5 betragen darf.



Über die Höhenfestsetzungen werden die Einpassung der geplanten Neubebauung in den umgebenden Gebäudebestand und ein angemessener Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum gesichert. Die in den Teilgebieten 1,3 und 4 Gebiet zulässigen Wand- und Gebäudehöhen ermöglichen eine gemäß Sprachgebrauch „2½ - geschossige“ Bebauung, d.h. zwei „echte“ Vollgeschosse und z.B. ein Dachgeschoss mit Kniestock oder einem Sockel.

Aufgrund der hier steileren Hanglage und da noch nicht geklärt ist, wie die Straße zu liegen kommt, wird im Teilbereich 3 eine höhere Wand- und Gebäudehöhe festgesetzt, die einen zu starken Einschub des untersten Geschosses in den Hang vermeiden helfen soll. Im Teilbereich 2 ermöglichen die festgesetzten Wand- und Gebäudehöhen eine 3½ - geschossige Bebauung. Hier sind drei Vollgeschosse und bspw. ein Staffelgeschoss möglich, um dem Planungsziel der Gemeinde, verschiedenen Wohnungsgrößen in Mehrfamilienhäusern anbieten zu können, zu entsprechen. Im Gebietszentrum ist als Quartiersmittelpunkt eine etwas dichtere Bebauung erwünscht. Um hier aufgrund der Hanglage eine übermäßige Höhenentwicklung zu vermeiden, wird das Baufenster geteilt und unterschiedliche GHs und WHs festgesetzt. Durch die niedrigere GH und WH für den südlichen Bereich des Baufensters wird sichergestellt, dass an der Hangunterseite maximal vier Geschosse in Erscheinung treten. Gleichzeitig wird durch das große Baufenster ausreichend Flexibilität gewährleistet.



Zugunsten vielfältiger Bauoptionen und einem geordneten Siedlungsbild wird bei Gebäuden mit geneigten Dächern das Überschreiten der tatsächlich realisierten Wandhöhe mit Gaupen und Zwerchgiebeln zugelassen, bei Gebäuden mit Flachdach das Überschreiten der tatsächlich realisierten Wandhöhe mit Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Erschließungskerne, Oberlichter, etc.). Die Überschreitung wird aber auf maximal 2.00 m begrenzt.

Zur Flexibilisierung wird festgesetzt, dass die maximale Wandhöhe bei Gebäuden mit geneigten Dächern mit zurückspringenden Gebäudeteilen bis 2.00 m überschritten werden darf, wenn die Rücksprungtiefe mind. 1.50 m beträgt und die Breite des zurück springenden Gebäudeteils nicht mehr als 1/3 der zugehörigen Gebäudebreite ausmacht.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird aufgrund der geringen Flächengröße sowie der bereits bestehenden Bestandsnutzung von Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen abgesehen.

### 10.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen gelten für oberirdische Gebäudeteile und dürfen von einem Gebäudeteil bis 5,00 m Breite um 1,50 m überschritten werden. Zur Flexibilisierung der Grundstückszuschnitte bei deren späteren Einteilung werden überbaubare Flächen festgesetzt, die sich über die geplanten Grundstücksgrenzen erstrecken.

Für das Mischgebiet (Teilbereich 4) wird zur Sicherung der Bestandsnutzung die offene Bauweise festgesetzt.

Bei Festsetzung einer gem. BauNVO regulären „offenen Bauweise“ können Baukörper bis 50 m Länge entstehen, was mit Rücksicht auf den umgebenden Bestand städtebaulich für das allgemeine Wohngebiet nicht erwünscht ist. Aus diesem Grund wird für die Teilbereiche 1,2 und 3 die „abweichende“ Bauweise festgesetzt. In der abweichende Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei Einzel- bis 22 m Länge, Doppelhäuser mit einer Gebäudelänge bis 25 m (d.h. beide Doppelhaushälften zusammen 25,00 m) und Hausgruppen mit einer maximalen Gebäudelänge von 30 m pro Hausgruppe zulässig sind.

Aufgrund der über die Grundstücksgrenzen hinweg durchgehenden Baufenster ist im Hinblick auf die Wahlmöglichkeit Einzel- / Doppelhaus dafür Sorge zu tragen, dass an die Grundstücksgrenze einer errichteten Doppelhaushälfte auch direkt angebaut werden kann - und nicht etwa ein Einzelhaus mit entsprechendem Grenzabstand entsteht.

Zugunsten der Sicherung eines angemessenen Grünflächenanteils auf den Grundstücken sind Terrassen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, dort allerdings nur bis zu einer Größe von 20 qm.

#### 10.4 Garagen / Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

**Garagen und Carports** sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Festsetzungen bezüglich einzuhaltender Mindestabstände von öffentlichen Verkehrsflächen dienen der Verkehrssicherheit und einem geordneten Straßenbild und ermöglichen darüber hinaus die Errichtung eines weiteren Stellplatzes auf dem Grundstück vor einer Garage.

**KFZ- Stellplätze** sind ebenfalls innerhalb und außerhalb überbaubarer Flächen zulässig, um den geforderten Stellplatznachweis auf den Baugrundstücken zu ermöglichen.

Tiefgaragen i.S.d. § 1(3) GaVO sind Garagen, deren Fußboden im Mittel mehr als 1,50 m unter der Geländeoberfläche liegt. Um zu verhindern, dass die Tiefgaragen auf eine Weise oberirdisch in Erscheinung treten, die das Siedlungsbild stören könnte, sind nur Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche (i.S.d. § 19(4) BauNVO) auch außerhalb überbaubarer Flächen zulässig.

**Nebenanlagen** sollen im Wohnquartier nicht mit unangemessener Präsenz in Erscheinung treten. Mit Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO - ausgenommen Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten - ist deshalb zu vorderen Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 1.50 m einzuhalten.

#### 10.5 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Straßenbeleuchtung sind folgende Maßnahmen auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken folgende Maßnahmen zulässig: Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament).

#### **10.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**

Die entsprechend festgesetzten Flächen oder Maßnahmen dienen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und der Vermeidung bzw. Verminderung von Eingriffen in die Schutzgüter.

Zur Vermeidung des Eintrags Grundwasser- und Bodenschädigender Stoffe, sind Dachdeckungen und Dachinstallationen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig.

##### Private Grünfläche

Die Festsetzung der privaten Grünfläche im nördlichen Teil des Plangebiets sichert die bestehenden Wiesen- und Ackerflächen. Aufgrund der vorgefundenen Bodenverhältnisse wird von einer Bebauung der Fläche abgesehen (Siehe auch Punkt 9. Baugrunderkundung). Gegebenenfalls kann die Fläche für Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden, dies wird nach Vorliegen des Umweltberichts geprüft.

#### **10.7 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)**

*Aussagen zu grünordnerischen Festsetzungen werden im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt.*

#### **10.8 Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24)**

*Aussagen zum Immissionsschutz werden im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt.*

VORRENTWURF

## **11 Örtliche Bauvorschriften**

### **11.1 Dächer**

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sichern die Umsetzung der im städtebaulichen Konzept erarbeiteten baugestalterischen Absichten.

Zugunsten des Ortsbildes, der Niederschlagswasserretention und des Mikroklimas sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer einschließlich der Garagendächer bis zu 5° Dachneigung zu begrünen.

Doppelhaushälften und Reihenhäuser einer Hausgruppe sind aus städtebaulich-gestalterischen Gründen mit derselben Dachform, Dachneigung und, Firstrichtung auszuführen; mit dieser Festsetzung wird in Kauf genommen, dass durch die Errichtung der ersten Doppelhaushälfte Vorgaben für die zweite Hälfte gemacht werden. Aus städtebaulichen Gründen ist bei Reihenhäuser einer Hausgruppe außerdem dieselbe Straßenseitige Wandhöhe zu sichern. Bei Doppelhaushälften darf sich die tatsächlich gebaute Wandhöhe um maximal einen Meter unterscheiden, um bei Hanglagen unnötige Härten zu vermeiden.

Für Dächer von Garagen / Carports sind auch Abweichungen von den festgesetzten Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Sonnenkollektoren und Photovoltaik Elemente sind aus Gründen der Nachhaltigkeit ausdrücklich zugelassen. Für ein ansprechendes Ortsbild wurden Vorgaben zu deren Anbringung gemacht.

### **11.2 Dachaufbauten und Dachöffnungen**

Dachaufbauten und Dachöffnungen sollten auf dem Hauptdach gestalterisch nicht überproportional in Erscheinung treten, weshalb sie beispielsweise in ihrer Länge und Höhe (bei Dachaufbauten) reguliert werden. Die örtlichen Bauvorschriften sichern einerseits die gestalterische Unterordnung und Rhythmisierung der Dachaufbauten sowie Dacheinschnitte auf dem Hauptdach und gewährleisten andererseits ausreichenden Spielraum für eine individuelle Umsetzung.

### **11.3 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze**

Im öffentlichen Straßenraum ist das realisierbare Parkierungsangebot begrenzt. Erfahrungsgemäß geht der tatsächlich zu erwartende Bedarf an privaten Stellplätzen über den nach Landesbauordnung (LBO) zu führenden Nachweis von 1 Stellplatz je Wohneinheit hinaus. Negative Erfahrungen aus anderen Bereichen der Ortslage belegen, dass eine zunehmende Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum erfolgt. Es ist daher erforderlich, bei Bauvorhaben wie im vorliegenden Fall, den zu erbringenden Stellplatznachweis auf 1,5 Stpl. / WE festzusetzen. Bruchzahlen sind aufzurunden. Um den Flächenverbrauch zu minimieren können sogenannte „gefangene“ Stellplätze angerechnet werden.

### **11.4 Gestaltung der nicht überbauten Flächen**

Als Beitrag zur Durchgrünung des Plangebietes und Schaffung einer attraktiven Freifläche im Geltungsbereich sind die nicht überbauten Flächen, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege benötigt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind Zierflächen (Flächen die nicht als Flächen für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege genutzt werden) aus Kies- und Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung. Konstruktiv bedingte Kies- und Schotterstreifen (z.B. Kiesrandstreifen entlang der Hauswand) sind davon ausgeschlossen.

Zur Begrenzung der Grundstücks-Versiegelung sind oberirdische Stellplätze und Privatwege wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nichts anders geboten ist.

#### **11.5 Werbeanlagen**

Aufgrund des Wohncharakters des Plangebiets sind Werbeanlagen mit dem Hinweis auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung nur an der Gebäudefassade oder an der Grundstückseinfriedung mit einer eingeschränkten Größe von max. 0,50 qm bzw. Gesamtfläche von 1,00 m<sup>2</sup> pro Gebäude zulässig.

VORRENTWURF