

BEBAUUNGSPLAN „Vordere Hornwiesen“

BEGRÜNDUNG

SATZUNG

Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:	22.05.2017
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom:	31.05.2017
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB:	09.06.2017 bis 10.07.2017
Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:	26.11.2018
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:	05.12.2018
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:	07.12.2018 bis 25.01.2019
<u>Erneute</u> Feststellung des Entwurfes und erneuter Auslegungsbeschluss:	16.09.2019
<u>Erneute</u> Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:	30.10.2019
<u>Erneute</u> Öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB:	04.11.2019 bis 06.12.2019
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:	09.03.2020

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Süßen, den

.....
Marc Kersting (Bürgermeister)

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

I. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Süssen plant die Realisierung der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Misch- und Wohnbaufläche „Vordere Hornwiesen“. Mit dem Bebauungsplan soll die noch nicht bebaute Fläche innerhalb des Siedlungsbereichs zwischen der Hauptstraße und der Lindenstraße erschlossen werden. Um für das Gebiet eine einheitliche, planungsrechtliche Grundlage zu schaffen, werden Teile der angrenzenden, bestehenden Bebauung ebenfalls berücksichtigt. Das Plangebiet umfasst außerdem die Hornwiesenstraße sowie die Lindenstraße, welche im Rahmen der geplanten Entwicklung ausgebaut werden sollen.

Im nördlichen Bereich entlang der Hauptstraße sowie im Osten und Westen soll ein Mischgebiet (MI), im südlichen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Durch eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern im nördlichen Plangebiet sowie Einzel- und Doppelhäusern im Süden soll der Übergang zur bereits bestehenden Bebauung geschaffen werden.

Um für die geplante Nutzung verbindliches Planungsrecht zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Durch das Bebauungsplanverfahren ist gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

Der Gemeinderat hat aus diesem Grund am 22.05.2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst. Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt und im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 BauGB ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB fand dennoch statt.

II. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Gebiet befindet sich im südlichen Stadtteil entlang der Hauptstraße und umfasst rund 3 Hektar. Den südlichen und östlichen Rand der Flächen bildet die bestehende Bebauung entlang der Lindenstraße und Hornwiesenstraße. Westlich wird das Plangebiet durch die Schlater Straße begrenzt. Hier grenzt ebenfalls die bestehende Bebauung an das Gebiet.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.

III. Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplanung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes „Mittlere Fils – Lautertal“ vom 21.09.1984 ist das nördliche, östliche sowie teilweise westliche Plangebiet als Mischgebiet und der südliche Teil als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan „Vordere Hornwiesen“ wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Festsetzungen im Bebauungsplan stehen somit nicht im Widerspruch zum Flächennutzungsplan und eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig.

Regionalplanung

Die zur Region Stuttgart zählende Stadt Süssen ist landesplanerisch im Gemeindeverwaltungsverband „Mittlere Fils-Lautertal“ dem Nahbereich Donzdorf (Unterzentrum) und dem Mittelbereich Göppingen zugeordnet.

Der Regionalplan gibt für Süssen als Stadt im Verdichtungsraum Stuttgart mit einer verstärkten Siedlungstätigkeit mit Plansatz 2.4.0.8 als regionalplanerisches Ziel eine Bruttowohndichte von 60 Einwohnern pro Hektar vor.

Das Plangebiet liegt in keinem in der Raumnutzungskarte des Regionalplans Stuttgart dargestellten Schutz- oder Vorbehaltsgebiete.

IV. Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich zum Teil im bestehenden Bebauungsplan der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Zwischen Hauptstraße, Grünenberger- und Lindenstraße“. Dieser weist den nördlichen Bereich als Mischgebiet aus.

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich weiterhin innerhalb der Ortsbaupläne aus den Jahren 1870 bis 1958.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die Festsetzungen innerhalb des rechts-kräftigen Bebauungsplans „Zwischen Hauptstraße, Grünenberger- und Lindenstraße, 1. Änderung“ sowie den Ortsbauplänen außer Kraft gesetzt und neu definiert.

V. Bebauungsplan der Innenentwicklung (nach § 13a BauGB)

Da die zu erwartende maximal zulässige Grundfläche unterhalb des Schwellenwertes des § 13a BauGB liegt und die Planung die Umnutzung von Bestandsflächen und die Nachverdichtung des bestehenden Siedlungskörpers unter Ausnutzung vorhandener Erschließung vorsieht, soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 (3) BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, ohne Umweltbericht nach § 2a sowie ohne Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, aufgestellt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Diese werden im gesamten Planungsprozess beachtet und es wird diesen stets ausreichend Rechnung getragen.

Im beschleunigten Verfahren kann das Verfahren gestrafft und auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet werden. Diese Option wurde bewusst nicht wahrgenommen, um die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig in die Planung einzubeziehen.

VI. Bestand

Örtliche Gegebenheiten

In den Randbereichen der Fläche befinden sich vorwiegend bestehende Wohn- und Wirtschaftsgebäude mit zum Teil großflächigen Gärten. Zentral befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche mit Streuobstbeständen. Teilabschnitte der Lindenstraße sowie der Hornwiesenstraße liegen ebenfalls innerhalb des Plangebiets.

Topografie

Das Gelände im Plangebiet ist annähernd eben.

Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen.

Eigentum

Die Flächen befinden sich zum Teil in privatem Eigentum und teilweise im Eigentum der Stadt Süßen.

Denkmale

Im Plangebiet befinden sich keine Denkmale.

Altlasten

Im Plangebiet befindet sich der Altstandort Malergeschäft, Hauptstraße 2 mit der Flächennummer 03401/1B (Belassen) und dem Kriterium Entsorgungsrelevanz. Auf die Hinweise zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Archäologie

Im Frühjahr 2018 führte die Kreisarchäologie Göppingen in Absprache mit dem Regierungs-präsidium Stuttgart im Planungsgebiet eine Bagger Sondage durch. Es wurden acht Sondage-schnitte angelegt. Dabei wurde die Humuszone sowie der darunter folgende Lehm Boden bis auf den Leberkies entfernt. Im nördlichen Plangebiet fanden sich partiell Abbruchschutt von den bereits vor Jahren abgerissenen Anwesen. Im südlichen Bereich konnten keine Spuren älterer historischer Bebauung festgestellt werden. Allerdings wurden Reste von Wölbäckern festgestellt.

VII. Voraussichtliche Auswirkungen

Das Plangebiet ist zum Teil bereits bebaut. Durch die Erschließung und Bebauung des Gebietes kommt es zur weiteren Versiegelung von Grund und Boden und zum Verlust von privat genutztem Grünland.

Regionalplanerische Festsetzungen (z.B. Grünzüge, Grünzäsuren, Vorranggebiet, Vorbehalts-gebiete usw.) werden durch das Gebiet nicht tangiert. Eingriffe in Schutzgebiete und Schutz-objekte finden nicht statt. Auch negative Auswirkungen auf Schutzgebiete außerhalb des Plangebietes sind nicht vorhanden.

VIII. Umweltbelange

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient nicht zur Vorbereitung von Vorhaben, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht, da keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgütern besteht. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 (3) BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, ohne Umweltbericht nach § 2a sowie ohne Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, aufgestellt.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Diese werden im gesamten Planungsprozess beachtet und es wird diesen stets ausreichend Rechnung getragen.

Durch die geringe Größe der zu überbauenden Fläche, der angrenzenden Bebauung und wie sich die Fläche zurzeit darstellt, wird das Plangebiet nicht als ökologisch wertvoll bewertet. Negative Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sowie die ökologische Vielfalt werden in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht.

Das Vorhaben ist in seinem Umfang und Ausmaß zu gering, als dass negative Auswirkungen auf Klima und Luft zu erwarten sind. Auch die Erholungsfunktion des bestehenden Freiraumes kann aufgrund der Größe nicht als bedeutend eingestuft werden. Das Landschafts- und Ortsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt, sondern sie bildet den baulichen Lückenschluss zwischen der bestehenden Bebauung. Zusammengefasst ist die Änderung sinnvoll und aus ökologischer Sicht vertretbar. Die Planung ist damit im Grundsatz folgerichtig und gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft vertretbar.

IX. Schallschutz

Bei der Berechnung der Beurteilungspegel für die geplante Bebauung zeigt sich, dass die Orientierungswerte an den kritischen Fassaden entlang der Hauptstraße (MI 1) um bis zu 2 dB(A) tags und 5 dB(A) nachts sowie an der Schlater Straße (MI 2) um bis zu 5 dB(A) tags und 6 dB(A) nachts überschritten werden. Die betroffenen Fassaden sind in Lärmpegelbereich III - IV einzustufen. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1 und WA 2) wird maximal Lärmpegelbereich II erreicht. Überschreitungen der Orientierungswerte sind hier nur an den Gebäuden lfd. Nr. 10 und 12 zu verzeichnen (max. 1 - 2 dB(A)).

Da die bestehende Bebauung teilweise nur einen sehr geringen Abstand zur Straße aufweist, ist mit erheblichen Geräuscheinwirkungen zu rechnen. Trotz des Rückgangs der Verkehrsmengen nach dem Bau der Ortsumfahrung im Zuge der B 10 neu sind die Gebäude an der Hauptstraße in

Lärmpegelbereich IV - V einzustufen. Die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h ist hier bereits berücksichtigt. Entlang der Schlater Straße wird Lärmpegelbereich III - IV erreicht.

Aufgrund der exponierten Lage, der geplanten Gebäudehöhe und der unmittelbar angrenzenden Verkehrswege sind wirksame aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände etc.) für das Untersuchungsgebiet nicht möglich. Es verbleibt somit nur die Anordnung von passiven Schallschutzmaßnahmen. Hier sollte zunächst über die Gestaltung der Grundrisse versucht werden, schützenswerte Räume zur lärmabgewandten Seite hin zu orientieren. Alternativ hierzu können vorgehängte Fassaden, geschlossene Laubengänge, Balkonverglasungen o.ä. realisiert werden. Falls dennoch schützenswerte Räume an den betroffenen Fassaden angeordnet werden, ist der Einbau von Schallschutzfenstern und ggf. schalldämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich.

X. Geologie/Boden

Um einen Überblick über die geologischen Untergrundverhältnisse vor allem im Hinblick auf den Kanal- und Straßenbau und die Gründung von Gebäuden sowie der Grundwasserverhältnisse zu erhalten, hat die Stadt eine Untergrunderkundung in Auftrag gegeben. Das vorliegende Gutachten gibt Angaben für die Erschließungsarbeiten und beinhaltet einen Überblick zu den Baugrundverhältnissen.

Im Zuge der Untersuchungen wurden auf dem Gelände 3 Schürfgruben angelegt, die geologisch-geotechnisch aufgenommen und beurteilt wurden. Zusätzlich wurden insgesamt 6 Rammkernsondierungen abgeteuft. Die Ergebnisse der Erkundung sind im Geologischen Bericht dargelegt und das Gutachten bei der Stadt einsehbar.

Der vorliegende Bericht gibt einen allgemeinen Überblick über die Baugrundverhältnisse und kann bauwerkbezogene Baugrundgutachten nicht ersetzen.

XI. Artenschutz

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Fachbüro für ökologische Planungen, Stand Mai 2017) umfasst eine vertiefte Betrachtung der im Eingriffs- und Wirkungsraum als prüfungsrelevant ermittelten Artengruppen der europäischen Vogelarten (Brutvögel), Fledermäuse, Totholz bewohnende Käferarten sowie der Zauneidechse.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass das Vorhaben Wirkungen entfaltet, die geeignet sind, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Nr. 1 – 3 BNatSchG bei den angetroffenen Arten bzw. Artengruppen auszulösen.

Die Zauneidechse konnte im Untersuchungsgebiet nicht bestätigt werden. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Art kann daher nach derzeitigem Kenntnissstand ausgeschlossen werden.

Die Beprobung der höhlentragenden Obstbäume im Untersuchungsgebiet ergab keinen Nachweis von streng geschützten, Totholz bewohnender Käfer-Arten (z. B. Juchtenkäfer). In 4 Obstbäumen konnte jedoch ein Vorkommen des national besonders geschützten Marmorierten Rosenkäfers *Protaetia lugubris* nachgewiesen werden.

Von den insgesamt 12 im Untersuchungsgebiet ermittelten Brutvogelarten sind Star und Feldsperling, im Falle von Gebäudeabbruch oder -sanierung auch der Haussperling, als planungsrelevante Arten vom Vorhaben, insbesondere durch den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen. Für weitere, nicht planungsrelevante Vogelarten ergibt sich durch das Vorhaben ebenso ein Entzug der Brutmöglichkeit und regelmäßig genutzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Baumhöhlen).

Im Plangebiet konnten im Rahmen der vorliegenden Untersuchung Flugaktivitäten von fünf Fledermausarten nachgewiesen werden. Für die Bäume im Untersuchungsbereich kann ein aktuell genutztes Wochenstubenquartier ausgeschlossen werden. Sporadisch genutzte Tagesquartiere von einzelnen Individuen können allerdings nicht ausgeschlossen werden. Gebäudequartiere waren aufgrund der schlechten Zugänglichkeit nicht ausreichend überprüfbar. Hier sind sowohl Sommerquartiere als auch Winterquartiere denkbar. Durch Gebäudeabriss besteht grundsätzlich die

Möglichkeit, dass Tiere in ihren Quartieren verletzt oder getötet werden. Daher sind weitere Untersuchungen vor Abriss erforderlich.

Zur Umgehung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 1 – 3 BNatSchG sind Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen erforderlich. Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen stehen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 – 3 BNatSchG dem Vorhaben jedoch nicht entgegen.

XII. Planungsziele und Planungskonzeption

1. Städtebauliche Planung

Bebauung

Die Bebauung soll in Form von Mehrfamilien- und Geschäftshäusern im nördlichen Bereich sowie Einzel- und Doppelhäusern im südlichen Plangebiet einen Übergang vom Ortskern zum bestehenden Wohngebiet schaffen. Bei der Festlegung der Gebäudehöhe wird darauf geachtet, dass sich die Bebauung in den vorhandenen Siedlungskörper einfügt.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Hauptstraße im Norden, die Hornwiesenstraße im Osten, die Lindenstraße im Süden sowie die Schlater Straße im Westen erschlossen. Von der Lindenstraße ausgehend soll eine Stichstraße in Richtung Norden verlaufen und mit einer Wendemöglichkeit für LKW bzw. Müllfahrzeuge abschließen. Über die Stichstraße werden die zentral gelegenen Grundstücke erschlossen. Von der Wendemöglichkeit aus soll durch einen Fuß- und Radweg eine Verbindung zur Hauptstraße geschaffen werden, um auf kurzem Weg in die Ortsmitte zu gelangen.

Öffentliche Parkplätze sind in bestimmten Bereichen entlang der Straßen in Form von Längsparkplätzen an der Lindenstraße sowie Senkrechtparkplätzen an der Lindenstraße und Hornwiesenstraße vorgesehen. Gehwege sind ausgenommen von der Stichstraße entlang aller Erschließungsstraße vorgesehen bzw. im Bestand bereits vorhanden.

Im nordöstlichen Plangebiet ist eine Straßenverkehrsfläche vorgesehen, auf der Besucherparkplätze entstehen sollen. Die Stellplätze können sowohl privat als auch öffentlich hergestellt werden. Das Ein- und Ausfahren ist nur in den hierfür festgesetzten Bereichen zulässig.

2. Ver- und Entsorgung

Entwässerung / Wasserversorgung

Da im Plangebiet bereits eine Mischkanalisation vorhanden ist, soll die Entwässerung im Mischsystem erfolgen. Die Schmutzwasserkanäle und -anschlüsse werden im Bereich der geplanten Erschließungsflächen teilweise neu verlegt und an die bestehenden Schächte angeschlossen. Die Kanäle im Bereich der Hornwiesenstraße und Lindenstraße bleiben zum Teil bestehen.

Die Wasserversorgungsleitungen sollen komplett ausgetauscht werden. Die Leitungen verlaufen entlang der Erschließungsflächen und werden an die Hauptwasserleitung sowie die Bestandschächte angeschlossen. Somit kann eine Ringverbindung mit den Leitungen in der Schlater Straße und der Hauptstraße geschaffen werden.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die zukünftige Nutzung des Baugebietes wird in Anlehnung an die Umgebung als Mischgebiet im Norden, Westen und östlichen Rand entlang der Hornwiesenstraße sowie als Allgemeines Wohngebiet (WA) im südlichen Bereich ausgewiesen. Dadurch soll ein Übergang von der verdichteten Bebauung an der Hauptstraße in die anschließende Wohnbebauung geschaffen werden.

Die städtebaulich nicht gewünschten und dem bestehenden Gebietscharakter nicht entsprechenden Nutzungen sind ausgeschlossen. Diese würden zu Konflikten mit der bestehenden Struktur führen und dem geplanten Charakter des Gebietes widersprechen.

Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung lässt eine der Lage entsprechende, behutsame Nachverdichtung des Quartiers zu, die sich am Bestand und der umgebenden Bebauung orientiert.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und der Regelung der maximalen zulässigen Höhe baulicher Anlagen (maximale Gebäudehöhe, maximale Traufhöhe) geregelt. Die für die einzelnen Planbereiche festgelegten maximalen Gebäude- und Traufhöhen orientieren sich an den bestehenden Gebäudehöhen der Umgebung und werden an die vorhandenen bzw. geplanten Verkehrsflächen angepasst.

Bauweise

Im Plangebiet sind entsprechend der Zielsetzung der Planung sowie entsprechend der angrenzenden Bebauung Mehrfamilienhäuser im Norden sowie Einzel- und Doppelhäuser im Süden im Sinne der offenen Bauweise zulässig.

Stellung der baulichen Anlagen

Die Hauptgebäudeorientierungen orientieren sich an der Erschließung und der angrenzenden Bestandsbebauung.

Nebenanlagen

Damit ein Spielraum hinsichtlich möglicher Standorte für Gebäude als Nebenanlagen im Plangebiet ermöglicht wird, sind diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Um ein Ausufer zu verhindern, wird die zulässige Anzahl und Größe pro Grundstück bzw. pro Wohnung im Erdgeschoss beschränkt.

Stellplätze und Garagen

Im MI 1, MI 2 sowie WA 1 sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig. Im MI 1 sind Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig.

Im WA 2 und WA 3 sind Garagen und überdachte Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig.

Zu öffentlichen Verkehrsanlagen ist ein Abstand von mindestens 1,0 Meter einzuhalten. Zur Schlater Straße ist ein Mindestabstand von 5,0 Metern für Garagen und überdachte Stellplätze einzuhalten. Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,0 Meter vorzusehen.

Auf der privaten Straßenverkehrsfläche im nördlichen Plangebiet sollen im Bereich der gekennzeichneten Fläche Stellplätze hergestellt werden.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im Bereich der Straßenverkehrsfläche für Stellplätze ist ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Dieses wird benötigt, sollten die Stellplätze später privat hergestellt werden.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen sind an den Gebäudefassaden vor schutzwürdigen Räumen die Bestimmungen der DIN 4109 einzuhalten, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen.

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

Da in den bestehenden Gebäuden Quartiere von Fledermäusen denkbar sind, ist vor einem Gebäudeabriss dieses auf das Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen.

Technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien

Um dem Klimawandel zu begegnen und die Energiewende zu fördern sollen im Sinne einer ökologischeren Stadtentwicklung die Dachflächen der Gebäude im Plangebiet mit einer Anlage zur solaren Energiegewinnung ausgestattet werden. Dabei ist eine Mindestfläche von 25% der gesamten Dachfläche eines Gebäudes mit einer entsprechenden Anlage zu belegen, unabhängig von der Ausrichtung der Dachfläche.

Pflanzgebote

Um den Straßenraum und insbesondere auch die privaten Hausgärten zu durchgrünen, sind Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt. Die Sichtfelder in den Kreuzungsbereichen Lindenstraße/Schlater Straße und Hornwiesenstraße/Hauptstraße sind von sichteinschränkender Bepflanzung freizuhalten.

Zu Durchgrünung des Gebietes sollen auf den neuen Bauplätzen je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Baum angepflanzt werden.

Pflanzbindungen

Die im Plan dargestellten Pflanzbindungen für Einzelbäume sollen aufgrund der Quartier-potentiale für Höhlenbrüter erhalten, gepflegt und bei Abgang möglichst artgleich oder durch hochstämmige Obstbäume ersetzt werden.

Flächen und Maßnahmen gegen äußere Einwirkungen und Naturgefahren

Zum Schutz vor eindringendem Grundwasser sind Untergeschosse wasserdicht und auftriebs-sicher auszuführen.

4. Örtliche Bauvorschriften

Dachform, Dachneigung Hauptgebäude

Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen orientieren sich an den bestehenden Gebäuden und gewährleisten eine harmonische Einbindung der Bebauung in das vorhandene Ortsbild.

Dachform, Dachneigung von Garagen und überdachten Stellplätzen

Bei Garagen und überdachten Stellplätzen sind Flachdächer 0° - 10° zulässig. Diese müssen jedoch vollflächig bepflanzt werden. Durch die Begrünung von Flachdächern kann mit zumutbarem Aufwand der Versiegelung entgegengewirkt werden. Begrünte Dächer tragen zur Rückführung des Oberflächenwassers in den Wasserkreislauf bei.

Dachdeckung

In Anlehnung an den Bestand sind für die Dächer nur rote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene Dachdeckungselemente und Ziegel zulässig. Andere Farben, die dem Charakter des Ortsbildes widersprechen, werden ausgeschlossen. Um den Einsatz von Anlagen zur solaren Energiegewinnung auf den Dachflächen dennoch zu ermöglichen, werden diese von den Festsetzungen ausgenommen. Flachdächer sind mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm extensiv oder intensiv zu begrünen.

Um negative Fernwirkungen zu vermeiden (Reflexion, Spiegel- und Blendeffekte), sind mit Ausnahme von Anlagen zur Solarenergienutzung glänzende und reflektierende Dacheindeckungs-elemente nicht zulässig.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in ihrer zulässigen Ausgestaltung und Anzahl beschränkt, damit die Erscheinung des Gebietes nicht übermäßig durch diese dominiert wird. Die das Ortsbild und die umgebende Bebauung stark beeinträchtigenden Werbeanlagen auf Dachflächen sowie mit Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände o.ä. sind nicht zulässig.

Einfriedungen und Stützmauern

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen werden in ihrer zulässigen Höhe auf ein verträgliches Maß begrenzt, damit der öffentliche Raum möglichst wenig von Einfriedungen geprägt wird und weitgehend offen in Erscheinung tritt.

Anforderungen an die Gestaltung und die Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Um die Flächenversiegelung im Plangebiet so gering wie möglich zu halten, sind oberirdische Stellplätze, Hofbereiche, Garagenvorplätze und Zuwege wasserdurchlässig herzustellen. Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Lose Steinschüttungen sind nur begrenzt zulässig.

Stellplätze

Die Erschließung über die bestehenden und geplanten Verkehrsflächen funktioniert nur dann, wenn der öffentliche Raum nicht in übermäßigem Umfang durch privat abgestellte Fahrzeuge belastet wird. Aus diesem Grund wird gemäß § 74 Abs. 2 LBO von der nach § 37 Abs. 1 LBO vorgegebenen Stellplatzzahl von 1,0 pro Wohneinheit abgewichen und auf 2,0 Stellplätze je Wohneinheit erhöht, so dass die Fahrzeuge größtenteils auf den privaten Grundstücken untergebracht werden.

Zisternen

Zum Sammeln und Nutzen des anfallenden Niederschlagswassers ist für jedes Gebäude eine Zisterne vorzusehen.

XIII. Bodenordnung

Die Flächen im Plangebiet befinden sich teilweise in privatem Eigentum sowie zum Teil im Eigentum der Stadt. Es wird ein gesetzliches Umlegungsverfahren durchgeführt und das Plangebiet neu geordnet.

XIV. Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 2,9 Hektar.

Die im Regionalplan vorgegebene Bruttowohndichte für Gemeinden im Verdichtungsraum Stuttgart mit verstärkter Siedlungstätigkeit beträgt 60 Einwohner pro Hektar. Da ein Teil des Plangebietes bereits bebaut ist, wird die Bruttowohndichte nur für die neu zu bebauenden Wohnbauflächen inklusive der neuen Stichstraße mit rund 1,0 ha berechnet.

Unter der Annahme, dass pro Grundstück der WA 2-Flächen 1,5 Wohneinheiten entstehen, wird von 20 Wohneinheiten auf 13 Bauplätzen ausgegangen. Im WA 1 wird eine verdichtete Bauweise angestrebt. Auf den Flächen mit rund 3.000 m² können rund 16 Wohneinheiten entstehen. Somit ergeben sich 36 Wohneinheiten (WE) auf den neuen Wohnbauflächen.

Unter Berücksichtigung einer Belegungsdichte von 2,2 Einwohnern pro Wohneinheit sind dies 79 Einwohner im Baugebiet. Bei einer Bruttofläche von 1,0 Hektar liegt die Bruttowohndichte bei rund 80 Einwohnern pro Hektar. Die zu erwartenden Wohndichte übertrifft somit die für das Gemeindegebiet anzustrebende Dichte von 60 EW/ha des Regionalplans Verband Region Stuttgart 2020.

Gesamtfläche Bebauungsplan	28.909 m²	100 %
Öffentliche Verkehrsflächen Planung	1.073 m ²	4 %
Öffentliche Verkehrsflächen Bestand	3.809 m ²	13 %
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung / Stellplätze	624 m ²	2 %
Verkehrsgrün	270 m ²	1 %
Wohnbauflächen Planung	8.671 m²	30 %
Wohnbauflächen Bestand	5.234 m²	18 %
Mischbaufläche Planung	3.783 m²	13 %
Mischbaufläche Bestand	5.445 m²	19 %