



GEMEINDE OTTENBACH

BEBAUUNGSPLAN „Wiedenberg III - 3. Bauabschnitt“

TEXTTEIL (Teil B) I. BEBAUUNGSPLAN II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Satzung

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:	21.03.2019
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB:	vom 06.05. bis zum 07.06.2019
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom:	07.05.2019
Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:	13.02.2020
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:	vom 09.03. bis zum 14.04.2020 vom 04.05. bis zum 05.06.2020*
<i>(* aufgrund der Corona-Pandemie und der damit verbundenen Schließung des Rathauses konnte die öffentliche Auslegung nicht zu Ende gebracht werden und wurde daher wiederholt)</i>	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:	06.03.2020
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:	09.07.2020

Ausgefertigt:

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

Ottenbach, den 10.07.2020



Oliver Franz
(Bürgermeister)

16.07.2020

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

Plandatum: 09.07.2020



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Wiedenberg III – 3. Bauabschnitt“ (nach § 9 BauGB)

Rechtsgrundlagen:

- Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.
- Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Die **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

1. Art der baulichen Nutzung

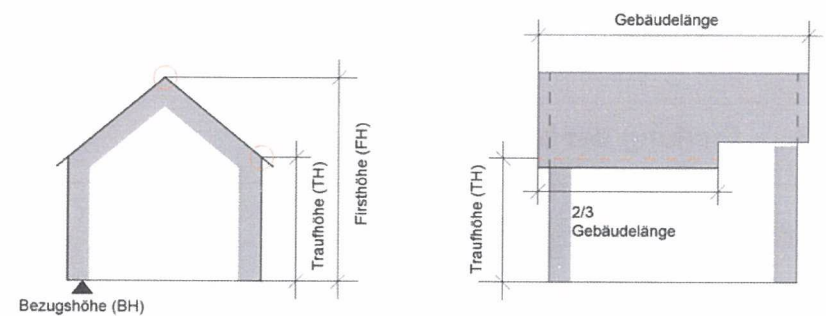
(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

WA	<p>Allgemeines Wohngebiet (WA) Siehe Plandarstellung/Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p><u>zulässig</u> sind:</p> <p>(1) Wohngebäude (2) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, (3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,</p> <p>Die in § 4 (3) BauNVO sonstigen genannten ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind <u>nicht</u> zulässig.</p>
-----------	---

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

z.B. 0,4	<p>Grundflächenzahl (GRZ) Siehe Nutzungsschablone</p>
z.B. 0,6	<p>Geschossflächenzahl (GFZ) Siehe Nutzungsschablone</p>
	<p>Höhe der baulichen Anlage Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen ($GH_{max.}$), Firsthöhen ($FH_{max.}$) und Traufhöhen ($TH_{max.}$) festgesetzt.</p> <p>Die Traufhöhe ($TH_{max.}$) ist gleich dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut. Die Firsthöhe ($FH_{max.}$) ist gleich dem Schnittpunkt der Dachhautoberkanten. Die Gebäudehöhe ($GH_{max.}$) ist als höchster Punkt des Gebäudes definiert.</p>

	<p>Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH) (siehe Planeinschrieb). Die Bezugshöhe beschreibt lediglich die Höhenlage des Gesamtgebäudes (über Normal Null (NN)). Die Bezugshöhe (BH) ist nicht mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zu verwechseln. Die EFH kann von der BH abweichen.</p> <p><u>Im WA1 gilt:</u> Die maximal zulässige Traufhöhe ist auf <u>mindestens 2/3</u> der Gebäudelänge einzuhalten. Die maximal zulässige First-/Gebäudehöhe gilt für die <u>gesamte</u> Gebäudelänge.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">  </div> <p><u>Im WA2 gilt:</u> Zur Gliederung des Baukörpers muss das oberste Geschoss auf der Süd-, West- und Nordseite um mindestens 1,5 m zurückspringen.</p> <p><u>Im WA 3 gilt:</u> Zur Gliederung des Baukörpers muss das oberste Geschoss auf der Süd-, Ost- und Nordseite um mindestens 1,5 m zurückspringen.</p>
<p>II</p>	<p>Zahl der Vollgeschosse Siehe Planeinschrieb</p>


3. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

<p>○</p>	<p>o = offene Bauweise.</p>
<p>△ ED</p>	<p>ED = offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.</p>

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

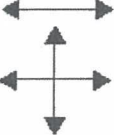
(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

<p></p>	<p>Überbaubare Grundstücksflächen Siehe Plandarstellung</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.</p> <p><u>Im WA2 und WA3 gilt:</u> Eine Überschreitung der Baugrenzen durch unterirdische Bauwerke (Tiefgaragen, Kellergeschosse usw.) ist zulässig.</p>
--	--

	<p>Nicht überbaubare Grundstücksflächen</p> <p>Nebenanlagen sind, sofern es sich um Gebäude handelt, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Kubatur von maximal 20 m³ je Grundstück zulässig.</p> <p>Sie haben einen Abstand von 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und zum Leitungsrecht einzuhalten. Nicht zulässig sind diese auf Flächen mit Pflanzgeboten oder Leitungsrechten.</p> <p>Diese Festsetzung gilt nicht für Garagen und überdachte Stellplätze.</p>
--	---

5. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) 2 BauGB)

	<p>Hauptgebäuerichtung Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von Hauptfirstrichtungen / Hauptgebäuerichtungen festgesetzt.</p>
---	---

6. Stellplätze und Garagen

(§ 9 (1) 4 BauGB, i.V.m. § 12 (2) BauNVO)

	<p><u>Im WA1 gilt:</u> Garagen, überdachte und offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Mit Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Mindestabstand von 1,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Vor Garagen muss ein Stauraum von mind. 5,0 m vorhanden sein.</p> <p>Auf Flächen mit Pflanzgeboten und Leitungsrechten sind diese nicht zulässig.</p> <p>Für die Ermittlung der Wandfläche einer Grenzgarage nach § 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 LBO ist als (geplantes) Gelände die Bezugshöhe zugrunde zu legen.</p> <p><u>Im WA2 und WA3 gilt:</u> Tiefgaragen, Garagen sowie überdachte und offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Mit Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Mindestabstand von 1,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Vor Garagen muss ein Stauraum von mind. 5,0 m vorhanden sein. Mit Tiefgaragen ist ein Mindestabstand von 2,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.</p> <p><u>Im WA4 gilt:</u> Garagen, überdachte und offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Mit Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Mindestabstand von 0,5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Vor Garagen muss ein Stauraum von mind. 5,0 m vorhanden sein.</p>
--	--

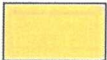


7. Wohneinheiten

(§ 9 (1) 6 BauGB)

	<p>Siehe Nutzungsschablone</p> <p>Die maximale Anzahl der zulässigen Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude ist in den Nutzungsschablonen festgesetzt.</p>
--	---



8. Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)

	<p>Verkehrsflächen Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.</p>
	<p>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Öffentliche Stellplätze Siehe Plandarstellung</p>
	<p>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Fußwege Siehe Plandarstellung</p>

9. Öffentliche und private Grünflächen

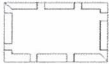
(§ 9 (1) 15 BauGB)

	<p>Private Grünflächen, Zweckbestimmung Hausgärten Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Flächen sind als Grün- und Hausgartenflächen anzulegen. Zur Bepflanzung sind standortgerechte, heimische Laub-/ Streuobstbäume und Gehölze entsprechend der Pflanzliste zu verwenden.</p> <p>Die vorhandenen Gehölze sind fachgerecht und dauerhaft vom Grundstückseigentümer zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch standortgerechte, heimische Gehölze, möglichst artgleich, zu ersetzen.</p> <p>Je Grundstück ist innerhalb der privaten Grünflächen eine Nebenanlage in Form von Gebäuden (z.B. Gartenhütte) bis zu einer Kubatur von 40 m³ zulässig.</p>
	<p>Öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung Verkehrsgrün) Siehe Plandarstellung</p> <p>An markanten Stellen der Erschließungsstraßen und an den öffentlichen Parkierungsflächen sind öffentliche Grünflächen festgesetzt. Sie dienen als Baum- und Pflanzstandort.</p>

10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

	Nicht überdachte Stellplätze und Hofflächen sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
	Bei der Pflanzung von Bäumen und Gehölzen sind standortgerechte, heimische Laubbäume, Streuobstbäume und Gehölzarten entsprechend der Pflanzliste zu verwenden.
	Flachdächer und flachgeneigte Dächer (Dachneigung 0° - 10°) sind vollflächig extensiv oder intensiv (Substrathöhe min. 10 cm) zu bepflanzen, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden.
	Für die Außenbeleuchtung sowie die außenwirksame Beleuchtung der Gebäude sind Lampen und Leuchten mit insektenschonender Bauweise (z.B. mit Richtcharakteristik und vollständig gekapselter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten) und nicht anlockendem Lichtspektrum (wie bspw. bei Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampen) oder LED) zu verwenden.
	Baumfällungen und Baufeldfreimachungen im Plangebiet sind nur im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig.



11. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

	<p>Siehe Plandarstellung</p> <p>LR 1 = Leitungsrecht zugunsten der terranets bw GmbH zur Führung der Erdgashochdruckleitung „Staufenleitung STF“ DN 200 MOP 67,5 bar sowie parallel dazu verlegter Telekommunikationskabel.</p> <p>Der 6,00 m breite Schutzstreifen der Anlagen der terranets bw GmbH ist von jeglichen Anlagen absolut frei zu halten. Maßgeblich für die exakte Lage der Gasfernleitung und der Kabel vor Ort ist deren Ausweisung oder Freilegung durch die terranets bw GmbH, Betriebsanlage Nord.</p> <p>Jegliche Inanspruchnahme und Nutzungsänderung des Schutzstreifens bedarf der vorherigen schriftlichen Gestattung durch die Hauptverwaltung der terranets bw GmbH in Stuttgart.</p> <p>Die freie Zugänglichkeit zu den Anlagen muss für Wartungs- und Kontrollzwecke jederzeit gewährleistet sein. Das Errichten von Zaunanlagen auf durchgehenden Streifenfundamenten ist innerhalb des Schutzstreifens nicht gestattet.</p> <p>Im Schutzstreifenbereich der Anlagen dürfen keine Geländeabtragungen vorgenommen werden. Geländeauffüllungen bedürfen ebenfalls der vorherigen schriftlichen Gestattung.</p> <p>Baumanpflanzungen sind außerhalb des Schutzstreifens vorzunehmen.</p>
---	---

	<p>Strauch- und Buschpflanzungen sind im Schutzstreifenbereich vor ihrer Durchführung mit dem verantwortlichen Personal der terranets bw GmbH abzustimmen. Hierbei ist zu beachten, dass in bebauten Gebieten ein ca. 1,00 m breiter Streifen über der Achse der Gasfernleitung zur Durchführung der jährlich vorgeschriebenen Leitungsabsaugung von Strauch- und Buschbepflanzungen freigehalten wird.</p> <p>Die Technischen Bedingungen der terranets bw GmbH sind bei sämtlichen Tätigkeiten im Nahbereich der unter sehr hohem Innendruck stehenden Gasfernleitung zwingend zu beachten und einzuhalten. Gemäß diesen Bedingungen muss rechtzeitig vor Baubeginn die Betriebsanlage Nord der terranets bw GmbH verständigt werden.</p>
--	---

12. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) 25a BauGB)

	<p>Pflanzgebot Einzelbäume Siehe Plandarstellung</p> <p>An den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind standortgerechte, heimische Laub- oder Streuobstbäume entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Von den dargestellten Standorten kann, parallel zur Straßenfläche, abgewichen werden.</p> <p><u>Einzelbäume privat</u></p> <p>Im WA1 ist pro Baugrundstück mindestens ein halb- oder hochstämmiger Laub- oder Streuobstbaum entsprechend der Pflanzliste anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die im Bebauungsplan dargestellten Pflanzgebote für Einzelbäume werden auf das Pflanzgebot angerechnet.</p> <p>In den als WA2 und WA3 festgesetzten Flächen ist je 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Laub- oder Streuobstbaum entsprechend der Pflanzliste anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Die zur Gestaltung der privaten Flächen vorgesehenen Maßnahmen sind spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen als abgeschlossen nachzuweisen.</p>
	<p>Flächenhaftes Pflanzgebot (PFG 1), Gebietseingrünung Siehe Plandarstellung</p> <p>Am östlichen Gebietsrand ist ein flächenhaftes Pflanzgebot auf privaten Flächen festgesetzt. Die Flächen sind in lockerer Form, zu min. 50%, mit standortgerechten heimischen Gehölzen entsprechend der Pflanzliste zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der festgesetzten Flächen sind keine baulichen Anlagen zulässig.</p>

Pflanzliste:

Bäume, Mindestqualität: 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus silvatica	Rotbuche
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus silvestris	Holzapfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling

Neben den vorgenannten Baumarten ist auch die Anpflanzung heimischer Obstbaumsorten zulässig.

Sträucher, Mindestqualität: 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball

Für geschnittene Hecken, Mindestqualität: 2 x verpflanzt, Höhe 80 - 120 cm

Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Gem. Liguster

Berankung von Fassaden

Schling-, Rank- und Kletterpflanzen
(Wilder Wein, Efeu, Knöterich, Clematis u.a.)

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Wiedenberg III – 3. Bauabschnitt“ (nach § 74 LBO)

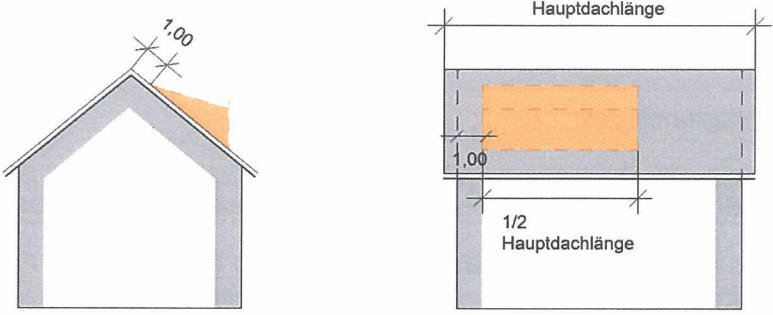
Rechtsgrundlagen:

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).
- Die **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Februar 2020 (GBl. S. 37, 40).

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

	<p>Dachform und Dachneigung Hauptgebäude Siehe Nutzungsschablone</p> <p>Flächige Anlagen zur Energiegewinnung (>10 m²) müssen bei Dächern mit einer Dachneigung über 10° die Dachneigung der zugehörigen Dachfläche aufnehmen und dürfen in ihrer Höhenlage nur konstruktionsbedingt über dieses hinausragen.</p> <p>Bei Flach- und flachgeneigten Dächern (Dachneigung 0° - 10°) sind Aufständereien mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Die Anlagen müssen dabei einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Gebäudekante einhalten.</p>
	<p>Dachdeckung und Dachbegrünung</p> <p>Es sind nur rote, rotbraune, braune, schwarze und anthrazitfarbene Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig, ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung und bepflanzte Dachflächen.</p> <p>Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.</p> <p>Dächer mit einer Dachneigung von weniger als 10° sind vollflächig extensiv oder intensiv (Substrathöhe min. 10 cm) zu bepflanzen, sofern es nicht als Terrasse genutzt werden.</p>
	<p>Dachaufbauten</p> <p>Dachaufbauten sind nur bei Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig.</p> <p>Dachaufbauten sind bis zu einer maximalen, additiven Länge von 50% der zugehörigen Hauptdachlänge zulässig.</p> <p>Der Abstand zur Giebelwand darf 1,0 m nicht unterschreiten. Der obere Dachanschluss muss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptdachfirstes liegen (gemessen auf der Dachschräge).</p>

	 <p>Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind in Form und Dimension einheitlich zu gestalten und nicht kombiniert möglich.</p>
	<p>Fassaden</p> <p>Für Fassaden sind glänzende und reflektierende Materialien nicht zulässig.</p>

2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

	<p>Einfriedungen</p> <p>Einfriedungen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur bis maximal 1,2 m Höhe zulässig. Die Höhe wird dabei von der angrenzenden Verkehrsfläche aus gemessen.</p> <p>Flächenhafte sowie geschlossene tote Einfriedungen wie Beton- und Natursteinmauern, Gabionenzäune oder Palisadenwände sind von öffentlichen Verkehrsflächen um 0,5 m abzurücken. Die Fläche zwischen Hinterkante Bordstein und Einfriedung ist zu bepflanzen.</p> <p>Im Hinblick auf die Abstände zu Nachbargrundstücken wird auf die Regelungen des Gesetzes über das Nachbarrecht – NRG verwiesen (siehe § 11 ff. NRG).</p>
	<p>Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen</p> <p>Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Lose Steinschüttungen zur Gartengestaltung auf mehr als 5% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind nicht zulässig (Steingärten).</p> <p>Offene private Stellplätze, Zufahrten und Zuwege sowie Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen, versickerungsfähigen Belägen (wie z.B. Rasengittersteinen, Rasenpflaster oder Drainfugenpflaster) herzustellen. Ausnahmen für Behindertenstellplätze können zugelassen werden.</p>

3. Stellplätze

(§ 74 (2) 2 LBO)

	Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen. Davon sind im WA2 und WA3 1,0 Stellplätze unterirdisch und mindestens 0,5 Stellplätze oberirdisch herzustellen.
--	--

4. Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 (3) 1 LBO)

	<p>Flächenhafte Aufschüttungen und Abgrabungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis maximal 1,00 m Höhenunterschied zum ursprünglichen Gelände vor Baubeginn zulässig.</p> <p>Entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Stützmauern nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,5 m zulässig. Darüber hinaus ist das Gelände anzuböschten. Die Höhe wird von der angrenzenden Verkehrsfläche aus gemessen.</p>
--	---

5. Anlagen zum Sammeln, Versickern und Verwenden von Niederschlagswasser

(§ 74 (3) 2 LBO)

	<p>Zisternen</p> <p>Pro Gebäude ist eine Zisterne herzustellen, in der das angefallene Niederschlagswasser der Dachflächen der Hauptgebäude einzuleiten und zur Bewässerung zu verwenden ist.</p>
--	--

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Wiedenberg III – 3. Bauabschnitt“
und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1. Im Planungsgebiet sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden. Es ist jedoch nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und / oder Befunde zutage treten können. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall die Kreisarchäologie Göppingen (07161-50318-0 oder 5031817; 0173-9017764; r.rademacher@landkreis-goeppingen.de) und das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 86 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen. Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

2. Regelung zum Schutz des Bodens: Gem. § 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u.7 BBodSchG ist mit dem Boden sparsam und schonend umzugehen. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sind so weit als möglich zu vermeiden.

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

3. Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).
4. Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Opalinuston-Formation (Mitteljura).

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Die anstehenden Gesteine der Opalinuston-Formation neigen in Hanglage oder im Bereich von Baugrubenwänden oder -böschungen zu Rutschungen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versicherungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bau-

arbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-3 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5. Das Plangebiet grenzt an den Außenbereich. Immissionen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind im Plangebiet zu erwarten und hinzunehmen.
6. „Es ist verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.“ (BNatSchG)
7. Im südlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verlaufen die Erdgashochdruckleitung „Staufenleitung STF“ DN 200 MOP 67,5 bar sowie parallel dazu verlegte Telekommunikationskabel der terranets bw GmbH.

Die Gasfernleitung und die Kabel sind gemäß den Vorschriften über Gashochdruckleitungen zur Sicherung ihres Bestandes, des Betriebes und der Instandhaltung sowie gegen Einwirkungen von außen in einem Schutzstreifen verlegt.

Der Schutzstreifen der „Staufenleitung STF“ hat eine Breite von 6m (3m beiderseits der Rohrachse) und ist durch die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch dinglich gesichert.

In dem Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Gasfernleitung und Kabel keine Gebäude oder bauliche Anlagen errichtet werden. Auch Dachvorsprünge, Schachtbauwerke oder sonstige An- und Aufbauten dürfen nicht in den Schutzstreifen oder dessen Lichtraum hineinragen.

Darüber hinaus dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand und den Betrieb der Gashochdruckanlagen beeinträchtigt oder gefährdet. So sind unter anderem das Einrichten von Dauerstellplätzen (z.B. für Container, Wohnwagen usw.), das Lagern von schwer zu transportierenden Materialien sowie das Anpflanzen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Schutzstreifenbereich nicht zulässig.

Jegliche Inanspruchnahme des Schutzstreifens der Anlagen der terranets bw GmbH bedarf im Vorfeld einer Regelung aus technischer und rechtlicher Sicht.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei einer Neuaufteilung der betroffenen Flurstücke vorhandene Dienstbarkeiten auf die neu entstehenden Flurstücke übertragen werden müssen.

Vor der Durchführung von Maßnahmen, welche Auswirkungen auf die Erdgashochdruckanlagen haben können, ist die terranets bw GmbH Betriebslage Nord

*terranets bw GmbH
Betriebsanlage Nord
Industriestraße 9
74589 Satteldorf
Telefon: 07951/9457-0, Telefax: 07951/9457-2309*

zu verständigen, damit die notwendigen Sicherheitsabstände abgestimmt werden können. Die an der Geländeoberfläche befindlichen Leitungseinrichtungen geben nicht unbedingt den exakten Leitungsverlauf wieder.

Falls im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Tätigkeiten durchgeführt werden, bei denen Erschütterungseinwirkungen auf die Gashochdruckanlage nicht ausgeschlossen werden können, ist sicherzustellen, dass die maximal zulässige Schwinggeschwindigkeit auf der Gasfernleitung von 30mm/s nicht überschritten wird. Gegebenenfalls ist die

Unbedenklichkeit der Erschütterungseinwirkungen durch einen Gutachter zu überprüfen und schriftlich zu bestätigen.

Das Befahren des Schutzstreifens mit schweren Bau- oder Kettenfahrzeugen in unbefestigtem Gelände ist nur nach vorheriger Einweisung und unter Einhaltung besonderer Sicherheitsvorkehrungen, die mit dem Beauftragten der terranets bw GmbH abzustimmen sind, erlaubt.

Bei sämtlichen Tätigkeiten im Nahbereich der unter sehr hohem Innendruck stehenden Gasfernleitung und der parallel dazu verlegten Telekommunikationskabel sind die Auflagen und Technischen Bedingungen der terranets bw GmbH zwingend zu beachten und einzuhalten.



Planzeichenerklärung gemäß § 2 Abs. 4 PlanzV 90
 Planzeichenerklärung 1990 - PlanzV 90, vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
 - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
 - GFZ 0,6 Geschossflächenzahl (GFZ)
 - Z.B. II Zahl der Vollgeschosse
 - GH_{max} maximale Gebäudehöhe (GH_{max}), über Bezugshöhe (BH)
 - FH_{max} maximale Firsthöhe (FH_{max}), über Bezugshöhe (BH)
 - TH_{max} maximale Traufhöhe (TH_{max}), über Bezugshöhe (BH)
 - BH_{max} Bezugshöhe (BH), in Metern (m) über Normal Null (NN)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - o offene Bauweise
 - △ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - ← Hauptgebäude / Firstrichtung zwingend
 - ⊕ Hauptgebäude / Firstrichtung wahlweise
- Öffentliche Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung:
 - P öffentliche Parkierungsfläche
 - FW Fußweg
- Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen** (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)
 - Zweckbestimmung Elektrizität
- Grünflächen** (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - öffentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung:
 - V Verkehrsrün
 - private Grünfläche
- Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 5 Abs. 2 Nr. 19 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)
 - Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB):
 - FFG flächenhaftes Pflanzgebot
 - Einzelbaum
 - Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes
 - Art der Schutzgebiete und Schutzobjekte:
 - L Landschaftsschutzgebiet
- Sonstige Planzeichen**
 - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
 - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen, hier:
 - SD Dachform Satteldach
 - WD Dachform Walmdach
 - ZD Dachform Zeltdach
 - FD Dachform Flachdach
 - PD Dachform Pultdach
 - DN Dachneigung (DN) in Grad
- Nutzungsschablone**

Art d. baulichen Nutzung	Bauweise
Grund-/Geschossflächenzahl (GRZ/GFZ)	Zahl der Vollgeschosse
max. Anzahl an Wohneinheiten (WE) je Gebäude	Dachform, Dachneigung
maximale Gebäude-/Firsthöhe und Traufhöhe in Metern * Bezugspunkt s. Textteil	

① / ② / ③ / ④

①		②	
WA 1	△ ED	WA 2	o
GRZ 0,4	II	GRZ 0,4	II
2 WE	SDWD/ZZ: 20°-38° PD: 8°-12° FD:	-	FD
SDWD/ZZ: TH _{max} =6,20m, FH _{max} =8,00m PD: TH _{max} =6,00m, FH _{max} =7,50m FD: GH _{max} =6,50m		FD: GH _{max} =9,50m	
③		④	
WA 3	o	WA 4	o
GRZ 0,4	II	GRZ 0,4	I
-	FD	2 WE	SDWD/ZZ: 30°
FD: GH _{max} =9,50m		SDWD: TH _{max} =3,50m	



GEMEINDE OTTENBACH
BEBAUUNGSPLAN
"Wiedenbergring III - 3. Bauabschnitt"

ZEICHNERISCHER TEIL (Teil A) M 1:500
 I. BEBAUUNGSPLAN
 II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Satzung

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB am:	21.03.2019
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB:	vom 06.05.2019 bis zum 07.06.2019
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom:	07.05.2019
Entwurfsbeschluss und Auslegungsbefehl am:	13.02.2020
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB:	vom 09.03. bis zum 14.04.2020 vom 04.05. bis zum 05.06.2020*
(* aufgrund der Corona-Pandemie und der damit verbundenen Schließung des Rathauses konnte die öffentliche Auslegung nicht zu Ende gebracht werden und wurde daher wiederholt)	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom:	06.03.2020
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB am:	09.07.2020

Ausgefertigt:
 Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.
 Ottenbach, den 10.07.2020
 Oliver Franz (Bürgermeister)
 16.07.2020

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

Plandatum: 09.07.2020



IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Wiedenberg III – 3. Bauabschnitt“
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

In der Gemeinde Ottenbach besteht nach wie vor ein großer Bedarf an Wohnbauland. Dieser Bedarf resultiert nicht unbedingt von außen durch Zuzug, sondern größtenteils aus der inneren Entwicklung.

Bereits seit über fünf Jahren gibt es in Ottenbach keine kommunalen Bauplätze mehr zu erwerben. Unbebaute Bauplätze sind im Ort zwar noch vorhanden, befinden sich jedoch in Privateigentum, weshalb die Gemeinde keinen Zugriff darauf hat.

Im Jahr 2015 hat die Gemeinde eine Abfrage bei den Eigentümern der Grundstücke durchgeführt, ob deren Flächen mobilisiert bzw. einer Bebauung zugeführt werden können. Die Ergebnisse zeigten, dass die Eigentümer entweder nicht verkaufsbereit sind oder die Flächen familienintern mittel- oder langfristig zurückgehalten werden sollen. Eine Mobilisierung ist daher nicht zu erwarten.

Die Gemeinde möchte daher ein weiteres bedarfsgerechtes Baugebiet ausweisen. Der dritte Bauabschnitt des Baugebiets „Wiedenberg III“ ist im aktuell gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und bildet vorerst den östlichen Abschluss des Baugebiets Wiedenberg. Dieses wurde in den letzten 15 Jahren sukzessive aufgesiedelt und hat den örtlichen Wohnbaulandbedarf abgedeckt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Wohngebiets geschaffen werden. Durch das Bebauungsplanverfahren ist gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Ottenbach hat aus diesem Grund am 21.03.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Wiedenberg III, 3. Bauabschnitt“ gefasst und die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) beschlossen.

2 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

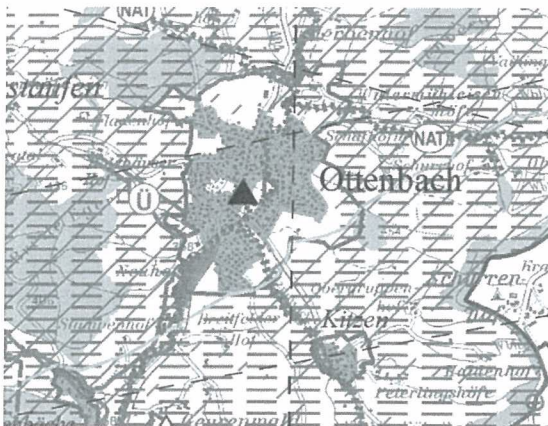
Das Plangebiet liegt im Osten der Gemeinde Ottenbach. Es wird im Nordwesten durch die bestehende Bebauung entlang des Habichtweges, und im Nordosten durch die Falkenstraße begrenzt. Die westliche Abgrenzung bildet die bestehende Bebauung entlang der Adlerstraße. Im Süden und Osten schließt die freie Landschaft an das Plangebiet an. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem Zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 17.760 m² (1,77 ha).

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplanung:

Die zur Region Stuttgart zählende Gemeinde Ottenbach ist landesplanerisch dem Mittelzentrum Göppingen und dem Nahbereich Eislingen/Fils (Kleinzentrum) zugeordnet. Göppingen übernimmt als Mittelzentrum die überörtliche Versorgungsfunktion des Einzugsbereichs.



Der Regionalplan gibt für Ottenbach als Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung in der Randzone um den Verdichtungsraum mit Plansatz 2.4.0.8 als regionalplanerisches Ziel eine Bruttowohndichte von 55 Einwohnern pro Hektar vor.

Im Regionalplan ist Ottenbach als „Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung“ festgelegt (s. PS 2.4.2 Regionalplan VRS). Als „besondere Gründe für die Festlegung als Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung“ sind im Regionalplan die Lage im Schurwald/Rehgebirge, das Landschaftsbild, der Erholungsraum, sowie die fehlende

Anbindung an den Schienenpersonennahverkehr (SPNV) genannt.

In „Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung im Verdichtungsraum und der Randzone um den Verdichtungsraum“ ist zum Zweck der Freiraumsicherung (d.h. Reduzierung der Flächeninanspruchnahme) eine Bruttowohndichte von 55 EW/ha vorgegeben (s. 2.4.0.8 (Z) Regionalplan VRS).

Diese geforderte Bruttowohndichte wird durch die geplante Bebauung mit der baulichen Verdichtung im Zentrum des Plangebietes übertroffen (s. 14. städtebauliche Kenndaten).

Weitere regionalplanerische Festsetzungen (z.B. Grünzüge, Grünzäsuren, Vorranggebiete, Vorbehaltsgebiete usw.) werden durch das Gebiet nicht tangiert. Konflikte zwischen der vorliegenden Planung und dem Regionalplan bestehen somit nicht. Der Bebauungsplan entspricht den Vorgaben der Regionalplanung.

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Eisingen-Ottenbach-Salach sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans größtenteils als geplante Wohnbauflächen dargestellt. Lediglich der östliche Rand im Bereich des Flurstücks 88/13 ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Da es sich hierbei jedoch um einen geringen Flächenanteil handelt, kann der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Für den östlichen Gebietsrand ist der Flächennutzungsplan zu berichtigen.

4 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet selbst besteht bislang kein Planungsrecht. Lediglich einzelne Flächen im Norden des Plangebiets befinden sich innerhalb der räumlichen Geltungsbereiche der Bebauungspläne „Wiedenberg-Amselweg“ (genehmigt am 30.10.1979) und „Wiedenberg III, 2. Bauabschnitt“ (rechtskräftig seit 08.11.2012) und sind dort als Allgemeines Wohngebiet oder als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen.

Im Osten des Plangebiets grenzt der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wiedenberg III“, rechtskräftig seit 23.09.2004, an.

5 Vorhandener Bedarf an Wohnbauland

In der Gemeinde Ottenbach besteht nach wie vor ein großer Bedarf an Wohnbauland.

Derzeit hat die Gemeinde keine Bauplätze mehr in kommunaler Hand. In dem vor etwas mehr als fünf Jahren erschlossenen zweiten Bauabschnitt des Baugebiets „Wiedenberg III“ befinden sich alle noch vorhandenen Bauplätze in privatem Eigentum.

Private Baulücken gibt es in Ottenbach insgesamt nur noch sehr wenige. Die Vermarktung der sich im Privatbesitz befindlichen Bauplätze ist in der Vergangenheit oft an der fehlenden Verkaufsbereitschaft der Eigentümer oder den unterschiedlichen Vorstellungen der Interessenten und der Eigentümer gescheitert.

Die Gemeindeverwaltung geht regelmäßig auf die Eigentümer der privaten Baulücken zu und fragt diese, ob sie bereit wären, das Grundstück zu verkaufen bzw. zu bebauen. Eine im Jahr 2015 durchgeführte Befragung aller Eigentümer von Baulücken ergab, dass die Plätze in den meisten Fällen für die Kinder oder Enkelkinder aufgehoben werden oder ein Verkauf auf Grund der derzeitigen Zinslage nicht in Betracht kommt. Die Gemeinde ist jedoch auch weiterhin bestrebt den Ortskern zu reaktivieren und unterstützt die privaten Eigentümer gerne beim Verkauf nicht mehr genutzter oder untergenutzter Grundstücke.

Der Bedarf an Bauplätzen ist zweifelsohne vorhanden. Bei einer ersten Informationsveranstaltung zum geplanten Baugebiet „Wiedenberg III, 3. Bauabschnitt“ Anfang April 2019 waren bereits mehr Grundstücksinteressenten anwesend, als Bauplätze zu vergeben sind. Dazu kommt der Bedarf an Miets- und Eigentumswohnungen, welcher nicht bei der Gemeindeverwaltung selbst, sondern bei Wohnungsbaugesellschaften und Vermietern/Verkäufern von Wohnungen zu spüren ist. Besonders junge Leute, die sich noch kein Eigenheim leisten können oder wollen, aber auch ältere Menschen, denen das Einfamilienhaus zu groß geworden ist, suchen nach geeignetem Wohnraum im Ort und müssen oft aufgrund des fehlenden Angebots die Gemeinde verlassen.

Solange wie aus der Gemeinde heraus eine große Nachfrage an Bauplätzen besteht und die privaten Bauflächen nicht zur Verfügung stehen, muss die Gemeinde auf die Flächen am Ortsrand ausweichen. Aus diesem Grund hat sich der Gemeinderat dazu entschlossen, das Baugebiet Wiedenberg III im dritten Bauabschnitt um etwa 21 Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser zu erweitern. Gleichzeitig ist im Zentrum des Plangebiets eine Fläche für verdichtetes Bauen vorgesehen (Geschosswohnungsbau).

Die Eigentümer der privaten Grundstücke im Plangebiet sind alle verkaufsbereit, so dass einer raschen Umsetzung der Planung nichts im Wege steht. Im Zuge der Bodenordnung sollen nur sehr wenige Bauplätze an die privaten Eigentümer zurück übertragen werden und diese werden mit einem Bauzwang innerhalb weniger Jahre belegt. Dadurch ist gewährleistet, dass der Bedarf an Wohnbauland zumindest kurzfristig gestillt werden kann.

Damit finden die §§ 1 Abs. 3 bis 5 sowie § 1a Abs. 2 BauGB Berücksichtigung.

6 Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13 b - in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen, die der Innenentwicklung dienen, die Möglichkeit vor, „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Gleichzeitig können seit der Novelle des Baugesetzbuches im Jahr 2017 Außenbereichsgrundstücke in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB einbezogen werden, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Für die Einbeziehung von Außenbereichsgrundstücken in das beschleunigte Verfahren gilt eine Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern als Schwellenwert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 17.760 m², wobei ca. 4.000 m² auf öffentliche Verkehrs- und Grünflächen sowie auf private Grünflächen entfallen. 13.760 m² entfallen auf die geplanten Bauflächen. Bei einer geplanten GRZ von 0,4 liegt die Grundfläche damit weit unterhalb des Schwellenwertes.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden.

Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a und § 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.

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.

7 Bestand

7.1 Örtliche Gegebenheiten

Bei dem Plangebiet handelt es sich größtenteils um landwirtschaftlich genutzte Wiesen- und Ackerflächen. Im Süden des Plangebiets verläuft ein Wassergraben, welcher der Abführung des Oberflächenwassers von den landwirtschaftlichen Flächen dient.

Unterirdisch verläuft im südlichen Bereich des Plangebiets eine Gasleitung der GVS. Diese ist im Zuge des Bebauungsplanverfahrens mittels eines Leitungsrechtes auf einer Breite von 6 Metern zu schützen.

7.2 Topografie

Die Topografie des Plangebiets ist weitgehend homogen. Das Gelände fällt von Nordost nach West um etwa 13 Meter ab.

7.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen.

Im Süden des Plangebiets befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Hohenstaufen, Rechberg, Stufen mit Aasrücken und Rehgebirge“ (Schutzgebietsnummer 1.17.011). Etwa 120 Meter in südwestlicher Richtung vom Planungsgebiet befindet sich gemäß § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG das Biotop „Kitzenbach“ (Biotop-Nr. 172241172831). Dieses überschneidet sich in Nähe des Planungsgebiets mit dem als „Rehgebirge und Pfuhlbach“ ausgewiesenen FFH-Gebiet (Schutzgebiets-Nr. 7224311).

Naturdenkmale sind im Plangebiet und im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

7.4 Denkmale

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt oder vermutet.

7.5 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen nicht bekannt.

7.6 Eigentum

Der Großteil der Flurstücke im Plangebiet befindet sich in Privateigentum. Die Gemeinde wird parallel zum Bebauungsplanverfahren versuchen die Grundstücke zu erwerben.

7.7 Verkehr, ÖPNV

Das Plangebiet ist über den Habichtweg im Nordwesten und den Adlerweg in Südwesten an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

Über die direkte Anbindung des Adlerweges an die Kitzener Straße verfügt das Plangebiet über einen leistungsfähigen Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz.

Mit der in direkter Nähe gelegenen Bushaltestelle in der Adlerstraße, Ecke Falkenstraße verfügt das Gebiet auch über eine fußläufig bequem erreichbare Anbindung an den öffentlichen Personen Nahverkehr.

7.8 Boden

Vor dem Start der Planungen für das gesamte Baugebiet „Wiedenberg III“, hat die Gemeinde Ottenbach im September 2002 ein Übersichtsgutachten zu den Baugrundverhältnissen im Plangebiet in Auftrag gegeben. Dieses sollte für das Baugebiet einen generellen Überblick über die Untergrundverhältnisse und die Grundwassersituation v.a. im Hinblick auf die Erschließungsmaßnahmen und die Gründung von Gebäuden liefern. Des Weiteren sollten Aussagen über die Versickerungsfähigkeit für Niederschlagswasser getroffen werden.

Mittels 9 Schürfgruben, 2 Grundwasseraufschlüssen und 19 Rammsondierungen wurden die Untergrundverhältnisse im geplanten 6,7 ha großen Baugebiet erkundet. An vier Bodenproben wurden im Labor die Konsistenzgrenzen, an einer Probe die Korngrößenverteilung bestimmt.

Die Erkundungen zeigten unter einer meist ca. 2 - 3 m mächtigen Fließerd- bzw. Verwitterungslehmbedeckung den Übergang zum verwitterten, festen Tonstein des Opalinustons (Brauner Jura α).

Es wurde nach sehr niederschlagsreicher Witterung ein deutlicher Sicker- bzw. Grundwasserandrang festgestellt sowie ein Wasseranstieg in den Sondierlöchern z.T. bis auf Geländeniveau beobachtet. In den Schürfgruben wurden bei weniger nassen Witterungsverhältnissen lediglich im Bereich der Senke des Wassergrabens Wasserzutritte beobachtet.

Die bei einem Aushub zu erwartenden Böden wurden geotechnisch beschrieben und gemäß DIN 18196, DSIN18300 und ZTVE-StB klassifiziert. Weiterhin wurden Rechenwerte für erdstatistische Berechnungen entspr. DIN 1055 genannt.

Aufgrund des möglichen Wasserandrangs wird die Ausbildung der Untergeschosse als ‚Weiße Wanne‘ empfohlen. Nach längerem Regen ist von einem überwiegend relativ schwachen Wasserandrang zu Baugruben auszugehen.

Im östlichen und südwestlichsten Bereich mit tiefgründig verwitterten, weich-steifem Untergrund wurde eine Gründung mittels biegesteif bewehrter Bodenplatte empfohlen (Steifemodul $E_s = \text{ca. } 5\text{-}8 \text{ MN/m}^2$).

Werte für max. zulässige Bodenpressungen (entspr. DIN 1054) wurden genannt (steifer Lehm max. Bodenpressung $\Omega_{0,\text{max}} = 140 \text{ kN/m}^2$, halbfester Lehm/Tonstein 200 kN/m^2).

Die Senke des bestehenden Wasserlaufs soll vermutlich aufgefüllt werden. Hier ist weich-breiiger Auelehm anzutreffen. Es ist hier deshalb mit gründungstechnischen Schwierigkeiten zu rechnen, die einen erhöhten Aufwand erfordern. Fundamente müssen bis in den Tonstein hinuntergeführt werden.

Hinweise zum Bau von Erschließungsstraßen und Kanälen wurden gegeben. Auf die Ausbildung von Baugrubenböschungen wurde eingegangen. Aufgrund der geringen Durchlässigkeit ist eine Versickerung von Oberflächenwasser bzw. Drainagewasser kaum möglich und nicht zu empfehlen.

7.9 Gewässer/Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer. Außerhalb des Plangebietes verläuft im Süden der Kitzäckergaben. Dieser dient der Entwässerung der landwirtschaftlichen Flächen.

8 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 § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB und § 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 fehlende ökologische Vielfalt und die bereits vorhandene Beeinträchtigung durch die angrenzende Bebauung, wird das Plangebiet nicht als ökologisch wertvoll bewertet. Negative Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sowie die ökologische Vielfalt sind daher nicht zu befürchten.

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 durch die Überplanung der Acker- und Wiesenflächen aufgewertet. 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.

9 Artenschutz

Um im Vorfeld zu prüfen, ob möglicherweise Konflikte für den Artenschutz entstehen, hat die Gemeinde eine tierökologische Voruntersuchung in Auftrag gegeben.

Im Rahmen der Geländeuntersuchungen wurden die im Gebiet vorhandenen Habitat-/Biotopstrukturen erfasst und einer ersten Bewertung im Hinblick auf ihre potenzielle Bedeutung für planungsrelevante Arten (Anhang-IV-Arten und Vögel) unterzogen. Zusätzlich wurde in der Saison 2019 eine Brutvogelkartierung durchgeführt.

Ausschlaggebend für die artenschutzrechtliche Prüfung sind die Ruhe- und Fortpflanzungsstätten, d. h. Strukturen und Bereiche, die eine direkte und unverzichtbare funktionale Bedeutung für die Fortpflanzung der Art haben (z. B. Nest, Niststätte, Brutplatz und Brutrevier, Entwicklungsstätte, Eiablageplatz, usw.). Nahrungs- und Jagdgebiete gehören nicht zu den Lebensstätten und sind für die Prüfung nicht relevant.

Beim Untersuchungsgebiet handelt es sich überwiegend um mesophiles Grünland/ Mähwiesen am leicht nach Westen und Südwesten geneigten Hang. Trittbelastung und Vegetationszusammensetzung deuten auf eine zeitweise Beweidung hin, ebenso eine Viehtränke außerhalb des Geltungsbereiches.

Am südlichen Rand des Gebietes verläuft ein Wassergraben, der weitgehend gehölzfrei ist. Nur einzelne Weidenbüsche säumen den Bachlauf.

Im Grünland wurden relativ große Bestände von nicht-sauren Ampfer-Arten, hier des Stumpflättrigen Ampfers gefunden. Diese sind die Wirtspflanzen vom geschützten „Großen Feuerfalter“, einer sogenannten Anhang-IV-Art.

Vögel

Im Gebiet wurden gefährdete Arten kartiert, die Habitate innerhalb des Eingriffsbereichs besiedeln. Die Brutvorkommen liegen in den randlich vorhandenen Gärten mit Gehölzbestand.

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche (zentrale Freifläche) ist für die Artengruppe der Vögel unproblematisch. Inwieweit die im Norden des Gebietes vorhandenen Gehölze (in den privaten Grünflächen) erhalten werden können, sollte noch geprüft werden.

Bei Verlust aller Gehölze sollten vorsorglich für die gefährdeten Höhlenbrüter Nisthilfen im näheren Umfeld angebracht werden.

Anhang-IV-Arten

Fledermäuse:

Die Bedeutung für die Fledermäuse beschränkt sich im Gebiet aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen auf den Bachlauf als Leitlinie und die zentrale Freifläche als Jagdgebiet. Mit Quartieren ist nicht zu rechnen.

Weitere Untersuchungen und Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Zauneidechse:

Aufgrund der fehlenden Habitatvoraussetzungen des Gebietes für ein Vorkommen dieser Art werden weitere Untersuchungen nicht für erforderlich gehalten.

Tagfalter/ Nachtfalter:

Trotz Vorliegen von Wirtspflanzen ist ein Vorkommen des Großen Feuerfalters aufgrund des Verbreitungsgebietes unwahrscheinlich. Weitere Untersuchungen sind nicht erforderlich.

Sonstige Anhang-IV-Arten:

Für die sonstigen Arten liegen keine günstigen Habitatvoraussetzungen vor und demnach keine Betroffenheit. Weitere Untersuchungen sind nicht erforderlich.

Fazit

Der vorliegende Bebauungsplan ist bei Berücksichtigung der o.g. Aussagen nicht mit dauerhaften Beeinträchtigungen von geschützten Arten oder Artengruppen verbunden. Weitere Maßnahmen oder Untersuchungen sind nicht erforderlich.

Artenschutzrechtliche Belange stehen somit einer Umsetzung des Bebauungsplans nicht entgegen.

10 Planungsziele und Planungskonzeption

10.1 Bauabschnitte

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um den dritten Bauabschnitt des Baugebiets „Wiedenberg III“. Das gesamte Baugebiet hat eine Größe von ca. 6,7 Hektar und wurde in den letzten 10 bis 15 Jahren nach und nach erschlossen. Aufgrund der demographischen Entwicklung und der etwas rückläufigen Baukonjunktur erschien die Fläche zum damaligen Zeitpunkt zu groß für die Deckung des mittelfristigen Bedarfs. Es fand daher eine abschnittsweise Erschließung statt. Mittlerweile ist der Bedarf gegeben.

10.2 Städtebauliche Planung / Bebauung

Das Plangebiet soll als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Im Städtebaulichen Konzept wurden der Habichtweg und der Taubenweg verlängert und miteinander verbunden. Zusammen mit der Adlerstraße entsteht so eine Ringverbindung mit einer Fahrbahnbreite von 6,0 m. Zusätzlich wird es zwischen dem Habichtweg und dem Taubenweg eine untergeordnete Verbindung mit einer Breite von 5,50 geben.

Die geplanten Bauplätze umfassen alle eine Größe zwischen 460 und 580 m². Die Gebäude orientieren sich am umgebenden Bestand sowie am geplanten Straßenverlauf und sind nahezu vollständig in Ost-West-Richtung ausgerichtet.

Im Zentrum des Plangebiets ergibt sich ein etwas größeres Baufeld. Diese Fläche eignet sich für eine verdichtete Bauweise. So können hier bspw. zwei Mehrfamilienhäuser entstehen. Sollte sich zeigen, dass der Markt für diese Bauweise widererwarten in Ottenbach nicht vorhanden ist, kann die Fläche auch in drei Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser aufgeteilt werden.

Am östlichen Gebietsrand sollen vier Bauplätze entstehen, die über Stichstraßen erschlossen sind. Sie bilden den vorläufig endgültigen Abschluss des Baugebiets Wiedenberg III.

Umgeben ist das Plangebiet von einer Entwässerungsmulde. Diese soll zur Eingrünung des Plangebiets bepflanzt werden.

10.3 Verkehrliche Anbindung

Der Bestand ist über den Habichtweg und den Taubenweg erschlossen. Von dort aus geschieht die Anbindung an den örtlichen und überörtlichen Verkehr über die Adlerstraße und die Kitzener Straße.

Die Bauplätze im Plangebiet sollen über eine Ringverbindung sowie zwei Stichstraßen erschlossen werden. Die Straßen sind als gemischt genutzte Flächen geplant. Parallel zur Straße verlaufende Gehwege sind nicht vorgesehen.

Die geplanten Straßenquerschnitte orientieren sich an den bestehenden Anschlussstraßen Taubenweg, Habichtweg und Falkenweg.

Im Plangebiet sind derzeit 9 öffentliche Stellplätze vorgesehen.

10.4 Wasserversorgung, Entwässerung, Oberflächenwasser

Die Wasserversorgung erfolgt über das bereits vorhandene Leitungsnetz.

Im genehmigten AKP der Gemeinde Ottenbach ist der gesamte Bereich „Im Wiedenberg III“ als Mischwassersystem dargestellt.

Die jetzige Fläche des Bebauungsplans „Wiedenberg III - 3. Bauabschnitt“ überschreitet die im AKP ausgewiesenen Flächen minimal um einige Bauflächen. Die Baugebiete „Im Wiedenberg III“ werden jedoch nicht im Mischwassersystem sondern im modifizierten Mischwassersystem entwässert. Das bedeutet, dass auf die nachfolgende Regenwasserbehandlung aus diesem Bereich nur die Straßenflächen anzusetzen sind. Diese sind in der Summe geringer als im Mischwassersystem des AKP angesetzt.

Zusätzlich wird auf das Wasserrechtsverfahren zur Entwässerung „Im Wiedenberg III“ verwiesen, welches die jetzt zu behandelnde Erweiterungsfläche bereits umfasst. (ca. 2003)

Am südlichen Plangebietsrand verläuft der Kitzäckergraben. Dieser soll entlang des östlichen Plangebietsrands bis zur Falkenstraße fortgeführt werden und dient der Ableitung des Oberflächenwassers aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Geplant ist, den nordöstlich der Falkenstraße vorhandenen Randgraben an den geplanten Graben anzuschließen.

11 **Voraussichtliche Auswirkungen der Planung**

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets sind negative Auswirkungen nicht zu erwarten. Die Straßen-, Kanal- und Leitungsnetze sind ausreichend dimensioniert.

Durch die Erschließung und Bebauung des Gebietes kommt es zur Versiegelung von Grund und Boden und zum Verlust von landwirtschaftlichen Flächen.

Durch eine entsprechende Gestaltung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen kann die Auswirkung der Bebauung des Gebietes auf das Orts- und Landschaftsbild gemindert werden.

12 **Planungsrechtliche Festsetzungen**

12.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der umgebenden Bestandsbebauung sowie der geplanten Nutzung soll die Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig, da diese dem Gebietscharakter widersprechen würden.

12.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (Trauf- und First-/bzw. Gebäudehöhe) geregelt.

Die festgesetzte GRZ entspricht den von der BauNVO vorgesehenen Obergrenzen (d.h. WA 0,4).

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung lässt eine der Lage und städtebaulichen Prägung des Plangebietes entsprechende, verträglich dichte, auf den Bestand und die umgebende Bebauung abgestimmte, bauliche Nutzung bzw. Gebäudekubatur zu.

Mit der durch das Maß der baulichen Nutzung festgesetzten Kubatur der Bebauung ist gewährleistet, dass sich die neue Bebauung harmonisch in den bestehenden Siedlungskörper und die umgebende Landschaft einfügt.

Für das bereits bebaute Grundstück Flst.-Nr. 88/25, welches lediglich etwas erweitert wird, wurden die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans „Wiedenberg / Amselweg“ aus dem Jahr 1979 übernommen.

Im Zentrum des Plangebiets soll eine verdichtete Wohnbebauung entstehen. Die festgesetzten Gebäudehöhen ermöglichen eine Bebauung, die diesem Ziel gerecht wird. Die zulässigen Gebäudehöhen heben sich deshalb von der Umgebungsbebauung ab.

12.3 Bauweise

Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise.

Jedoch sind mit Ausnahme der Flächen für die verdichtete Bebauung im Zentrum des Plangebiets und dem Bestandsgrundstück an der Falkenstraße lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Dies gewährleistet eine aufgelockerte Bebauung mit ausreichend Lücken zwischen den Gebäuden und verhindert, dass die angrenzende bestehende Bebauung zu sehr bedrängt wird.

12.4 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Damit kann hinreichend die städtebauliche Ordnung sichergestellt werden.

Durch die festgesetzten Baugrenzen werden zum einen zwischen der Bebauung durchgängige, Grünzonen geschaffen die von Bebauung weitestgehend freigehalten sind, zum anderen die Bebauung in gewünschtem Maße von den Erschließungsstraßen und der umgebenden Landschaft abgesetzt, darüber hinaus die Straßenräume von zu dichter Bebauung freigehalten und ein abgestufter Übergang zur freien Landschaft gewährleistet.

Im Zentrum des Plangebiets, wo die verdichtete Bebauung entstehen soll, ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch unterirdische Bauwerke (Tiefgaragen, Kellergeschosse usw.) zulässig. Dies ermöglicht eine weitere Verdichtung, ohne die städtebauliche Ordnung zu stören.

12.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (Nebenanlagen)

Die Notwendigkeit von Unterstell- und Lagerflächen (für Rasenmäher, Terrassenutensilien, Brennholz und Kinderspielzeug) hat sich über lange Jahre gezeigt. Eine allgemeine Zulässigkeit von Geschirrhütten in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche ist jedoch im Hinblick auf die Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen, insbesondere dem Durchgrünungsgedanken nicht möglich.

Um eine übermäßige Überbauung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Nebenanlagen zu verhindern, sind diese in ihrer zulässigen Lage und Kubatur begrenzt.

12.6 Stellung der baulichen Anlagen, Hauptgebäuderichtung

Die Hauptgebäuderichtungen werden an den Verlauf der angrenzenden Straßen angepasst festgesetzt, so dass sich die Gebäude in der zulässigen Hauptgebäuderichtung an den Straßenfluchten bzw. an der Gebäuderichtung der umgebenden Bebauung orientieren.

12.7 Stellplätze und Garagen

Garagen, überdachte und offene Stellplätze sind grundsätzlich innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im WA1, WA2 und WA3 ist mit Garagen und überdachten Stellplätzen jedoch ein Mindestabstand von 1,00 Metern zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Damit soll verhindert werden, dass herausragende massive Bauwerke den Straßenraum beeinträchtigen. Zudem muss im WA2 und WA3 mit Tiefgaragen ein Abstand von mindestens 2,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten werden, damit es hier während der Bauphase nicht zu Schäden oder Setzungen kommt.

Im WA 4 ist der Mindestabstand von Garagen und überdachten Stellplätzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen auf 0,5m reduziert, um auf die besondere Situation im Bestand zu reagieren.

Mit der Regelung, dass vor Garagen ein Stauraum von mindestens 5,0 Metern vorhanden sein muss, ist gewährleistet, dass die privaten PKWs auch bei kurzen Stopps auf dem Grundstück abgestellt werden und der öffentliche Straßenraum freigehalten wird.

Bei der Errichtung von Grenzgaragen kommt es immer wieder zu Problemen, wenn das bestehende Gelände tiefer als die Straße und die geplante Erdgeschossfußbodenhöhe des dazugehörigen Wohnhauses liegt. Schwierigkeiten macht dabei die Ermittlung der Wandfläche nach den §§ 5 und 6 LBO. Das Problem ist, dass für die Bestimmung der Wandfläche einer Grenzgarage von der tatsächlichen vorhandenen Geländeoberfläche vor Aufnahme der Bauarbeiten auszugehen ist. Liegt das Grundstück also deutlich tiefer als die Straße oder das Erdgeschossniveau des Wohnhauses überschreitet man zusammen mit der notwendigen Auffüllung bzw. einer als Fundament dienenden grenzständigen Sockelwand schnell die maximal zulässige Wandfläche. Aus diesem Grund ist im WA1 für die Ermittlung der Wandfläche einer Grenzgarage als (geplantes) Gelände die Bezugshöhe zugrunde zu legen. Diese Höhe entspricht der späteren Geländehöhe, weshalb nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen ist.

12.8 Maximale Zahl der Wohneinheiten

Im WA1 und WA4 ist die maximale Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf zwei Wohneinheiten festgesetzt, um den Charakter des Einzelhaus- bzw. Doppelhausgebietes zu erhalten. Der Bestandscharakter der angrenzenden Bebauung wird dabei berücksichtigt und im Gebiet fortgeführt.

12.9 Verkehrsflächen

Im Gebiet sollen die Verkehrsflächen als Mischverkehrsflächen, d.h. zur gleichberechtigten Nutzung aller (Fußgänger, Radfahrer, KFZ) ausgestaltet werden. Dies ermöglicht eine weitgehend barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Raums und gewährleistet ein attraktives und vielfältig nutzbares Wohnumfeld. Der zu erwartende KFZ-Verkehr ist im Plangebiet so gering, dass ein Verzicht auf separate Verkehrsräume für die einzelnen Verkehrsteilnehmer möglich ist.

Die im Plangebiet vorgesehenen Straßenbreiten ermöglichen ein Parken am Straßenrand, ohne den Verkehrsfluss zu sehr zu beeinträchtigen. Dennoch werden zusätzlich 9 öffentliche Stellplätze ausgewiesen, um ausreichend Platz für den ruhenden Verkehr vorzuhalten.

12.10 Öffentliche und private Grünflächen

Zur Gestaltung des Straßenraums sind entlang der Erschließungsstraßen und Fußwege straßenbegleitende öffentliche Grünflächen vorgesehen.

Mit der Ausweisung der privaten Grünflächen sollen die Wiesenflächen im Norden des Plangebiets erhalten werden. Zur Bepflanzung sind standortgerechte, heimische Laub-/ Streuobstbäume und Gehölze entsprechend der Pflanzliste zu verwenden.

Die vorhandenen Gehölze sind fachgerecht und dauerhaft vom Grundstückseigentümer zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch standortgerechte, heimische Gehölze, möglichst artgleich, zu ersetzen.

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

Zur Minimierung der Auswirkungen durch die Bebauung des Gebietes auf die Umwelt sind verschiedene Maßnahmen festgesetzt.

Um die Versiegelung des Plangebietes zu minimieren sind die nicht überdachten Stellplätze und Hofflächen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Außerdem sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° vollflächig extensiv oder intensiv zu bepflanzen. Hierdurch wird mit zumutbarem Aufwand der Wasserabfluss abgemindert, Lebensraum geschaffen und das Quartier weiter durchgrünt.

Nachts sind durch die Beleuchtung von Straßen, Wegen und sonstigen Außenbeleuchtungen Lichtimmissionen zu erwarten, durch welche die Fauna gestört werden kann. Zu helle und weiße Lampen wirken als Insektenfallen. In den Randbereichen des Gebiets gehen damit u.a. Nahrungsquellen für nachtaktive Fledermäuse verloren. Durch den Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten werden diese Beeinträchtigungen gemindert.

12.12 Pflanzgebote

Bäume und Sträucher dienen der Durchgrünung des Plangebiets. Sie stellen einen Lebensraum für Pflanzen und Tiere dar und wirken klimatisch ausgleichend.

Um den Straßenraum und insbesondere auch die privaten Hausgärten zu durchgrünen sind Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt.

Das flächenhafte Pflanzgebot nimmt gemeinsam mit der Eingrünung des Grabens außerhalb des Plangebiets die Funktion einer Ortsrandeingrünung wahr.

Um einen möglichst gebietstypischen Bewuchs zu schaffen sind bei der Bepflanzung ausschließlich heimische Gehölze entsprechend der Pflanzliste zu verwenden.

13 **Örtliche Bauvorschriften**

13.1 Dachform, Dachneigung und Dachdeckung

Die Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung sowie zu den Farben und Materialien orientieren sich am Bestand und gewährleisten ein für die Umgebung typisches Ortsbild. Andre Farben und Materialien, die dem Charakter des Ortsbildes widersprechen, werden ausgeschlossen.

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

Aus technischen Erfordernissen sind gängige Anlagen der Solarenergienutzung üblicherweise in von dem geregelten Farbkanon abweichenden Farben gehalten und mit glänzenden Oberflächen ausgestattet. Da aus Gründen des Klimaschutzes diese jedoch gewünscht und ermöglicht werden sollen, sind diese von den Regelungen ausdrücklich ausgenommen. Hier wird die Ermöglichung der regenerativen Energieerzeugung und dem Klimaschutz der Vorrang vor dem Ortsbild eingeräumt.

Anlagen zur Solarenergienutzung sind im Plangebiet zulässig und gewünscht. Damit diese sich ebenfalls in die Dachlandschaft eingliedern, müssen diese bei einer Größe von über 10 m² bei Dächern mit einer Dachneigung von über 10° die Dachneigungen der zugehörigen Dachfläche aufnehmen und dürfen nur konstruktionsbedingt über diese hinausragen. Flächige Anlagen unter 10 m² haben auf das Ortsbild nur geringe Auswirkungen. Um deren Effizienz zu steigern, sind diese auch aufgeständert zulässig. Bei Flach- und flachgeneigten Dächern (Dachneigung 0 – 10°) sind Aufständereien unter gewissen Voraussetzungen grundsätzlich zulässig.

Die Dächer mit einer Dachneigung von weniger als 10° sind vollflächig zu bepflanzen, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden. Begrünte Dachflächen dienen der Retention von Niederschlagswasser und bieten Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Sie nehmen teilweise auch Bodenfunktionen wahr. Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden vermindert.

13.2 Dachgauben, Dacheinschnitte, Anlagen zur Solaren Energienutzung

Solange Dachaufbauten nicht überhandnehmen, sind diese im vorliegenden Ortsbild durchaus verträglich. Dachgauben werden deshalb in ihrer zulässigen Ausgestaltung geregelt, um diese auf ein ortsbildverträgliches Maß zu begrenzen. Insbesondere die Lage dieser innerhalb der Dachfläche, die Ausdehnung und die Form dieser zu regeln ist aus ortsbildgestalterischer Sicht erforderlich, um bei einer städtebaulich verträglichen Vielfalt dennoch eine harmonische Dachlandschaft zu bewahren.

Hierzu ist die zulässige Länge der Dachaufbauten beschränkt. Um diese als solche in Erscheinung treten zu lassen und eine ausgewogene Proportion der Dächer und insgesamt der Dachlandschaft zu schaffen, muss der Abstand vom Ortgang mindestens 1,0 m und der Abstand vom oberen Dachanschluss (Hauptdachfirst) ebenfalls mindestens 1,0 m (gemessen auf der Dachschräge) betragen.

Um ein ausgewogenes Erscheinungsbild der Bebauung zu gewährleisten, sind Dachaufbauten in Form und Dimension einheitlich zu gestalten und nicht kombiniert möglich.

13.3 Einfriedungen

Damit der öffentliche Raum möglichst wenig von Einfriedungen geprägt wird und weitgehend offen in Erscheinung tritt, sind Einfriedungen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen in ihrer zulässigen Höhe beschränkt zulässig. Es ist zusätzlich ein Mindestabstand zu öffentlichen Straßen und Wegen einzuhalten.

Zwischen den privaten Grundstücken und zu landwirtschaftlichen Grundstücken hin gelten die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg.

13.4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Zum Erhalt der Durchgrünung des Gebietes sind alle nicht bebauten Flächen als Grünflächen anzulegen. Dies trägt auch zur Einbindung des Plangebiets in den umgebenden sensiblen Landschaftsraum bei. Außerdem stellen Gärten Lebensräume für Flora und Fauna dar. Die Maßnahme wirkt ausgleichend für die verlorenen Lebensräume.

Lose Steinschüttungen zur Gartengestaltung (Steingärten) sind in ihrem Ausmaß begrenzt. Neben der optischen „Vergrauung“ der Städte und Gemeinden haben Steingärten negative Auswirkungen auf das Mikroklima: Durch fehlende Begrünung und Bäume heizen sich die Steine im Sommer auf und geben die Wärme an die Umgebung ab. Da die Steine die Wärme außerdem speichern, kann sich der Garten, bzw. der Boden, auch nachts nicht abkühlen. Wasserundurchlässige Schotterbeete verhindern dazu, dass Regenwasser ins Erdreich sickern kann und begünstigen so die Austrocknung des Erdreichs. Hinzu kommen die negativen Auswirkungen auf die Flora und Fauna: Durch die fehlende Begrünung haben es Insekten, Vögel und andere Tiere schwerer an Nahrung und Lebensraum zu kommen.

13.5 Stellplätze

Das Straßensystem des Bestandes und die im Plangebiet geplanten Straßen funktioniert nur dann, wenn der öffentliche Raum nicht in übermäßigem Maße durch privat abgestellte Fahrzeuge belastet wird. Die Verkehrsflächen sollen überwiegend dem fließenden und Fußgängerverkehr vorbehalten bleiben. Aus diesem Grund wird gemäß § 74 Abs. 2 LBO von der nach § 37 Abs. 1 LBO vorgegebenen erforderlichen Stellplatzzahl von 1,0 pro Wohneinheit abgewichen und auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erhöht, so dass die Fahrzeuge großteils auf den privaten Grundstücken untergebracht werden.

Damit die privaten PKWs auch bei kurzen Stopps auf dem Grundstück abgestellt werden und der öffentliche Straßenraum freigehalten wird, sind im WA2 und WA3 neben den Tiefgaragenstellplätzen auch offene Stellplätze erforderlich. Aus diesem Grund müssen mindestens 1,0 Stellplätze je Wohneinheit unterirdisch in einer Tiefgarage untergebracht werden. Die anderen Stellplätze können bzw. sollen oberirdisch zur Verfügung stehen.

13.6 Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Topografie im Plangebiet stellt sich als weitgehend homogen, von Nordost nach West abfallend dar. Das Gelände soll so weit als möglich in seiner derzeitigen Erscheinung erhalten werden. Deshalb sind flächenhafte Aufschüttungen und Abgrabungen in ihrer maximalen Höhe auf ein verträgliches Maß beschränkt. Insbesondere am Gebietsrand ist mit Aufschüttungen und Abgrabungen sensibel umzugehen, um den Bestand nicht zu sehr einzuschränken.

13.7 Zisternen

Pro Gebäude ist eine Zisterne herzustellen, in der das angefallene Niederschlagswasser der Dachflächen der Hauptgebäude einzuleiten und zur Bewässerung zu verwenden ist. Die Zisternen dienen der Retention von Niederschlagswasser und entlasten bei Starkregenereignissen teilweise das öffentliche Kanalnetz. Außerdem mindert die Bewässerung des Gartens mit Regenwasser den Verbrauch an kostbarem Trinkwasser und schont die natürlichen Ressourcen.

14 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 17.760 m² (ca. 1,77 ha).

Abzüglich der Bestandsflächen des bereits bebauten Grundstücks Falkenstraße 14 (Flst. 88/25) und der als private Grünfläche ausgewiesenen Grundstücke verbleiben ca. 1,57 ha Bruttoneubauland.

Im neu zu erschließenden Bereich des Plangebietes sind 21 Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser und zwei Grundstücke für Geschosswohnungsbau vorgesehen. Mit der geplanten Bebauung werden ca. 45 Wohneinheiten (WE) entstehen (28 WE/ha Bruttobauland).

Entsprechend der aktuellen Belegungsdichte von 2,1 Einwohner je Wohneinheit (Stand 31.12.2018, Statistisches Landesamt BW) werden im Gebiet ca. 95 Einwohner (EW) wohnen. Dies ergibt eine Einwohnerdichte von ungefähr 60 EW/ha Bruttobauland.

Gefertigt, 09.07.2020:



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

