

IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Ziegelgärten“
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ziegelgärten“

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Der Wohnbaulandbedarf in der Gemeinde ist seit einigen Jahren unverändert groß. Momentan hat die Gemeinde keine Bauplätze mehr anzubieten und der Privatmarkt ist nicht oder nur geringfügig vorhanden, so dass Bauplatzsuchende in Rechberghausen nicht fündig werden.

Aus diesem Grund ist die Gemeinde derzeit dabei, mit dem Baugebiet „Kurzäcker / Horben“ ein weiteres Baugebiet zu erschließen. Die Anzahl der Bauplatzinteressenten übersteigt das Angebot jedoch um ein Vielfaches. Von den 15 ausgewiesenen Bauplätzen befinden sich bereits zwei in privater Hand, die anderen werden Anfang 2020 vergeben. So gilt es für die Gemeinde auch weiterhin, Ausschau nach Baumöglichkeiten zu halten. In erster Linie sollen diese im Innenbereich unter Ausnutzung bestehender Erschließungsanlagen entstehen. Die Gemeindeverwaltung und der Gemeinderat sind daher stets bestrebt, Grundstückseigentümer beim Verkauf von Baulücken oder bei der Reaktivierung nicht mehr genutzter oder untergenutzter Grundstücke zu unterstützen.

Im Bereich zwischen der Frühlingstraße, der Wangener Straße und der Stelzergasse hat sich nun die Möglichkeit ergeben, zusammen mit den Eigentümern mehrerer Grundstücke weiteres Bauland auszuweisen. Durch eine entsprechende Bodenordnung und Erschließung können dort drei Bauplätze für Einzelhäuser entstehen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung der Bauplätze geschaffen werden. Hierfür hat der Gemeinderat der Gemeinde Rechberghausen am 11.04.2019 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Ziegelgärten“ gefasst. Durch das Bebauungsplanverfahren ist gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

2 Lage / Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Gemeindegebietes, zwischen der Frühlingstraße, der Wangener Straße und der Stelzergasse und umfasst ca. 0,25 Hektar.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet die Flurstücke 206/1, 245, 246, 249, 251/1, 252, 253, 254, 258 sowie Teile der Flurstücke 206 (Stelzergasse) und 265 (Frühlingstraße). Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Das Plangebiet ist sehr gut in das Siedlungsgefüge eingebunden, der vorhandene ÖPNV (Bushaltestelle) ist in fußläufig erreichbarer Entfernung gelegen (ca. 130 m), der Ortskern mit den vorhandenen öffentlichen Einrichtungen und Nahversorgungsbetrieben ist ebenso in günstiger Entfernung gelegen.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplanung:

Die zur Region Stuttgart zählende Gemeinde Rechberghausen ist landesplanerisch als Kleinzentrum festgelegt und dem Mittelbereich der Stadt Göppingen zugeordnet. Kleinzentren sind so auszubauen, dass sie den häufiger wiederkehrenden überörtlichen Grundbedarf der Einwohner ihres Verflechtungsbereichs decken können.

Der Regionalplan gibt für Rechberghausen als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit mit Plansatz 2.4.0.8 als regionalplanerisches Ziel eine Bruttowohndichte von 60 Einwohnern pro Hektar vor.

Regionalplanerische Festsetzungen (z.B. Grünzüge, Grünzäsuren, Vorranggebiete, Vorbehaltsgebiete usw.) werden durch das Gebiet nicht tangiert.

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des GVV Östlicher Schurwald sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans hauptsächlich als Wohnbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4 **Bestehendes Planungsrecht**

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan „Wangener-, Ziegel-, Bergstraße“ aus dem Jahr 1967 mit Änderungen aus dem Jahr 1972.

Große Teile des Plangebiets befinden sich dort innerhalb eines 20 Meter breiten Anbauverbots entlang der Wangener Straße. Mit der Straßenbaubehörde konnte zwischenzeitlich erreicht werden, dass dieser Abstand auf 6 Meter ab Fahrbahnrand verkleinert wird.

Die angrenzenden Flächen weist der bestehende Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet aus. Als Maß der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen.

5 **Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen die der Innenentwicklung dienen die Möglichkeit vor „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB aufzustellen. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Das Plangebiet ist nahezu vollständig von bestehender Bebauung umgeben und gehört unzweifelhaft zum Siedlungsbereich der Gemeinde Rechberghausen.

Ziel der Planung ist die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes und die Schaffung von Planungsrecht für die geplante Bebauung. Der Bebauungsplan dient somit der Innenentwicklung.

Die Zulässigkeit von „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ ist darüber hinaus durch zwei Schwellenwerte beschränkt. Bis zu einer zulässigen Grundfläche von 70.000 m² (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO d.h. zulässiger Grundfläche des Baugrundstücks das von baulichen Anlagen überbaut werden kann = GRZ) darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bis 20.000 m² ohne „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 2.500 m² und liegt somit weit unterhalb der Schwellenwerte, bedarf somit auch keiner „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulassung für ein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. 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 deshalb als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB, d.h. ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB und ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

6 Bestand

6.1 Örtliche Gegebenheiten

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche stellt Grünland dar und wurde teilweise bis vor ein paar Jahren als Streuobstwiese genutzt. Der Baumbestand ist in den letzten Jahren deutlich ausgelichtet worden, ein Teil des Baumbestandes ist noch randlich erhalten, ebenso einige Hecken. Auf dem Flurstück 253 im Nordosten des Plangebiets befindet sich ein Schuppen, der früher als Hühnerstall und Lagerfläche verwendet wurde. Das Gelände fällt entlang der Wangener Straße um etwa anderthalb bis zwei Meter und von dort weiter nach Südost leicht ab.

6.2 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen. Naturdenkmale sind im Plangebiet und im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

6.3 Denkmale

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

6.4 Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

6.5 Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich teils in öffentlichem, teils in privatem Eigentum.

6.6 Verkehr, ÖPNV

Das Plangebiet ist über die bestehenden Stichstraßen (Frühlingstraße und Stelzergasse) an die Ziegelstraße und damit an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Vor dort aus besteht Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz.

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

6.7 Gewässer/Oberflächenwasser

Im Plangebiet sowie im näheren Umfeld befinden sich keine Gewässer.

7 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets sind keine gravierenden negativen Auswirkungen zu erwarten. Die Straßen-, Kanal- und Leitungsnetze sind ausreichend dimensioniert, um die zusätzlichen Belastungen aufzunehmen. Zur Erschließung der Bauplätze müssen diese lediglich geringfügig erweitert werden.

Durch die Bebauung des Gebietes kommt zu einer zusätzlichen Versiegelung von Grund und Boden, jedoch nicht zum Verlust von wertvollen Grünstrukturen. Den Belangen von Natur und Landschaft wird Beachtung geschenkt.

Durch entsprechende Gestaltung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen kann die Auswirkung der Bebauung des Gebietes auf das Ortsbild gemindert werden.

8 Umweltbelange / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

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 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.

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 Ausbildung eines endgültigen Ortsrandes 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, wo möglicherweise Konflikte für den Artenschutz entstehen, hat die Gemeinde eine tierökologische Voruntersuchung in Auftrag gegeben.

Dabei wurde geprüft, ob auf dem Grundstück sowie in dem vorhandenen Gebäude günstige Voraussetzungen für das Vorkommen von Anhang-IV-Arten der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten vorliegen und mit welchem Artenspektrum zu rechnen ist bzw. ob das Gebäude derzeit besiedelt ist.

Hierbei wurde die Fläche sowie der Schuppen besichtigt und auf mögliche und tatsächlich genutzte Habitate kontrolliert, insbesondere der Artengruppen

- Vögel
- Zauneidechse
- Fledermäuse und
- Kleinsäuger

Gebäude:

Der Schuppen war ohne Hinweise auf Anhang-IV-Arten (Fledermäuse, Kleinsäuger) und Vögel. Der Abbruch des Gebäudes kann ohne Konflikte mit dem Artenschutz durchgeführt werden.

Freifläche:

Aufgrund der Gehölzarmut im Gebiet ist nur ein geringes Habitatpotential vorhanden. An der Wangener Straße gibt es eine Baumreihe mit mindestens einer natürlichen Höhlung, die für Brutvögel (kleine bis mittelgroße Höhlenbrüter) geeignet erscheint. Die Hainbuchenhecke an der Wangener Straße eignet sich für Gebüschbrüter mit geringer Empfindlichkeit gegenüber Straßenlärm und Störungen. Sowohl die Baumreihe wie auch die Hecke entlang der Wangener Straße sollen erhalten bleiben und sind im Bebauungsplan mit einer Pflanzbindung belegt. Weitere Untersuchungen sind nicht erforderlich.

Für die Zauneidechse gibt es im Gebiet selbst nur stellenweise geeignete Habitate. Am ehesten eignet sich eine Trockenmauer aus U-Steinen, in deren näherer Umgebung auch noch offene Bodenstellen und höhere Vegetation als Versteckmöglichkeit vorhanden sind.

Im Bereich eines Trampelpfades entlang des Fußweges zwischen Stelzergasse und Wangener Straße liegen zwar offene Bodenstellen vor, diese sind aber stark verdichtet. Aufwärmplätze und offene Bodenstellen gibt es in der Fläche vor allem an den Baumstubben.

Trotz Anfangsverdacht konnte im Zuge einer Individuensuche bei günstiger Witterung in der Saison 2020 kein Nachweis erbracht werden. Weitere Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Weitere Artengruppen müssen nicht weiter betrachtet werden.

10 Planungsziele und Planungskonzeption

10.1 Bebauung/Gebäudetypologie

Die Planung sieht die Bebauung mit drei Einzel- oder Doppelhäusern vor. Die Gebäude sollen sich in ihrer Kubatur und Ausrichtung an der umgebenden Bebauung orientieren.

10.2 Verkehrliche Anbindung

Die Baugrundstücke im Plangebiet werden über die Frühlingstraße und die Stelzergasse erschlossen. Hierfür muss die Frühlingstraße in Richtung Wangener Straße verlängert werden. Die Stelzergasse verfügt an ihrem westlichen Ende bislang nicht über eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage und soll im Zuge der Erschließungsarbeiten ausgebaut werden. Die Planung sieht hierfür eine Wendenanlage für dreiachsige Müllfahrzeuge sowie zwei öffentliche Stellplätze an deren Ende vor. Beide Straßen sollen auch zukünftig fußläufig an die Wangener Straße angebunden sein.

10.3 Freiraum/Landschaftsplanerische Konzeption

Das Plangebiet liegt topographisch etwas niedriger als die Wangener Straße. Entlang des Gehwegs der Wangener Straße befindet sich eine Hainbuchenhecke und im Südwesten des Plangebiets eine Baumreihe aus Streuobstbäumen. Sowohl die Hecke, wie auch die Baumreihe dienen der Eingrünung des Wohngebiets und als Puffer zwischen Kreisstraße und Baugebiet. Die Planung sieht vor, die Eingrünung zu erhalten. Zwischen der Stelzergasse und der Wangener Straße soll die bestehende Grünfläche erhalten bleiben und durch Baumpflanzungen ergänzt werden.

10.4 Entwässerung, Oberflächenwasser, Wasserversorgung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Mischsystem. Hierfür müssen die bestehenden Kanäle in der Frühlingstraße und der Stelzergasse verlängert werden. Regenwasserkanäle oder ein Vorfluter sind im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Im Bereich des Flurstücks 254 zwischen Frühlingstraße und Stelzergasse verläuft derzeit ein Graben, über welchen das Oberflächenwasser der Wangener Straße und der Wiesen zwischen Wangener Straße und Friedhof abgeleitet wird. Das Wasser wird nordwestlich der Wangener Straße gesammelt, unter der Wangener Straße durchgeführt und geht am Böschungsfuß in den offenen Graben über. Am östlichen Ende des Flurstücks 254 fließt das Wasser über ein Einlaufbauwerk in einen Mischwasserkanal, welcher durch private Grundstücke in östliche Richtung verläuft. Durch die Bebauung des Plangebiets ist der Wassergraben für die Gemeinde nur noch schwer zugänglich und zu unterhalten. Daher soll der Graben verdolt werden. Die Fläche geht anschließend ins Eigentum der Bauherren über und kann als Gartenfläche genutzt werden. Zur Sicherung des Kanals wird im Bebauungsplan ein Leitungsrecht festgesetzt.

Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz. Hierfür müssen auch die Wasserleitungen in der Frühlingstraße und der Stelzergasse verlängert werden.

11 Planungsrechtliche Festsetzungen

11.1 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.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der Regelung zur maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (Trauf- und Firsthöhe) geregelt.

Die festgesetzte GRZ entspricht der von der BauNVO vorgesehenen Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete (d.h. 0,4).

Die Festsetzungen lassen eine der Lage des Plangebietes entsprechende, verträglich dichte und auf den Bestand abgestimmte, bauliche Nutzung zu. Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe und orientieren sich an der Topografie des Geländes.

11.3 Bauweise

Im Plangebiet gilt entsprechend der örtlichen Gegebenheiten die offene Bauweise, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Damit entsteht eine aufgelockerte und durchgrünte Bebauung.

11.4 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

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

Die Aufteilung der Baufenster gibt die spätere Gliederung des Plangebiets vor. Zudem werden durch die festgesetzten Baugrenzen zwischen der Bebauung durchgängige Grünzonen geschaffen, die von Bebauung weitestgehend freigehalten sind und gleichzeitig die Bebauung in gewünschtem Maße von den Erschließungsstraßen und der Wangener Straße abgesetzt.

11.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (Nebenanlagen)

Die Notwendigkeit von Unterstell- und Lagerflächen (für Rasenmäher, Terrassenutensilien, Brennholz und Kinderspielzeug) ist unbestritten. Eine allgemeine Zulässigkeit von Geschirrhütten in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist jedoch im Hinblick auf die Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen, insbesondere dem Durchgrünungsgedanken, nicht möglich. Um eine übermäßige Bauung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Nebenanlagen zu verhindern, sind diese in ihrer zulässigen Kubatur begrenzt.

11.6 Stellung der baulichen Anlagen, Hauptfächrichtung

Die Hauptgebäuderichtungen werden im nördlichen Teil des Plangebiets an den Verlauf der Frühlingsstraße angepasst festgesetzt, so dass sich die Gebäude in der zulässigen Hauptgebäuderichtung an der Straßenflucht orientieren. Das Gebäude im Süden des Plangebiets kann genau wie die benachbarten Gebäude längs oder quer zur Stelzergasse entstehen. Andere Ausrichtungen sind aufgrund des Zuschnitts der Baugrenze nicht möglich.

11.7 Stellplätze und Garagen

Aufgrund der Topographie des Geländes kann davon ausgegangen werden, dass Stellplätze und Garagen lediglich auf der den Straßen zugewandten Seiten der Gebäude entstehen und die Grünzone zwischen den Baureihen erhalten bleibt. Daher sind Garagen, überdachte und offene Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ohne Beschränkungen zulässig.

Mit Garagen und überdachten Stellplätzen ist dabei jedoch ein Mindestabstand von 1,0 Metern zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Damit soll verhindert werden, dass herausragende massive Bauwerke das Ortsbild stören und den Straßenraum beeinträchtigen.

11.8 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Entlang der Wangener Straße (Kreisstraße K 1410) gilt entsprechend § 22 Straßengesetz für Baden-Württemberg ein Anbauverbot. Nach Absprache mit dem Amt für Schulen, Straßen und Gebäudemanagement des Landkreises Göppingen sowie dem Straßenverkehrsamt konnte das Anbauverbot reduziert werden, so dass mit der geplanten Bebauung nun noch ein Mindestabstand von 6 Meter zum äußeren Fahrbahnrand der Kreisstraße eingehalten werden muss.

11.9 Verkehrsflächen

Im Norden des Gebietes sollen die Verkehrsflächen der Frühlingstraße als Mischverkehrsflächen, d.h. zur gleichberechtigten Nutzung aller (Fußgänger, Radfahrer, KFZ) ausgestaltet werden. Dies entspricht dem Bestand und ermöglicht eine weitgehend barrierefreie, platzsparende Gestaltung des öffentlichen Raums. Der zu erwartende KFZ-Verkehr in diesem Teil des Gebietes ist so gering, dass ein Verzicht auf separate Verkehrsräume für die einzelnen Verkehrsteilnehmer möglich ist.

Die Straße im Süden des Plangebiets wird, wie bereits im Bestand vorhanden, als klassische gegliederte Verkehrsfläche ausgebaut. Der bestehende Fußweg entlang der Stelzergasse soll dabei bis zur Wendeanlage verlängert werden. Am Ende der Frühlingstraße sind zwei öffentliche Stellplätze vorgesehen. Im Bebauungsplan werden die Verkehrsflächen als öffentliche Straßenverkehrsflächen sowie als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung („öffentliche Parkierungsfläche und Fußweg“) festgesetzt.

11.10 Öffentliche Grünflächen

Zur Gestaltung des Straßenraums und als Pufferfläche zwischen der Wangener Straße (K 1410) und dem Wohngebiet ist am Ende der Stelzergasse eine straßenbegleitende öffentliche Grünfläche vorgesehen.

11.11 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 privaten Erschließungsflächen (oberirdische Stellplätze, Hofbereiche, Garagenvorplätze und Zuwege) mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Mit der Festsetzung zur Verwendung ausschließlich standortgerechter, heimischer Laubbäume, Streuobstbäume und Gehölzarten bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern soll sichergestellt werden, dass ein möglichst gebietstypischer Bewuchs entsteht.

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.

11.12 Leitungsrecht

Zwischen den Flächen entlang der Frühlingstraße und den Flächen entlang der Stelzergasse befindet sich derzeit ein Graben, über welchen das Oberflächenwasser der Wangener Straße und der Wiesen zwischen Wangener Straße und Friedhof in Richtung Osten abgeleitet wird. Dieser Graben soll im Zuge der Erschließungsarbeiten verdolt werden. Damit kann die Fläche in das Eigentum der Bauherren übergeben und als Gartenfläche genutzt werden. Zudem wäre eine Unterhaltung des Wassergrabens durch die Gemeinde nach der Bebauung des Plangebiets nahezu unmöglich. Zur Sicherung des Regenwasserkanals wird im Bebauungsplan ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Rechberghausen festgesetzt. Im Bereich des Leitungsrechtes sind bauliche Anlagen nicht zulässig.

11.13 Pflanzgebote

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

Um einen möglichst gebietstypischen Bewuchs zu schaffen wurden Empfehlungen zur Verwendung geeigneter Arten gemacht.

11.14 Pflanzbindungen

Entlang der Wangener Straße befindet sich teilweise auf öffentlichem und teilweise auf privatem Grund eine Hainbuchenhecke. Zudem stehen im Südwesten des Plangebiets entlang der Hecke fünf Streuobstbäume. Sowohl die Hecke wie auch die Baumreihe dienen der Eingrünung des Plangebiets und als Pufferfläche zur Wangener Straße und sind daher zu erhalten und dauerhaft fachgerecht zu pflegen. Im Bebauungsplan sind die fünf Bäume mit einer Pflanzbindung für Einzelbäume und die Hecke mit einer flächenhaften Pflanzbindung belegt. Abgängige Gehölze sind artgleich zu ersetzen.

12 **Örtliche Bauvorschriften**

12.1 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. Andere 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.

Damit sich die flächigen Anlagen zur Solarenergiegewinnung ebenfalls in die Dachlandschaft eingliedern, müssen diese bei Satteldächern die Dachneigungen der Dachfläche aufnehmen und dürfen nur konstruktionsbedingt über diese hinausragen.

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind generell auch mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern zulässig, da der Einfluss dieser in Hinblick auf das Erscheinungsbild der Dachlandschaft von untergeordneter Bedeutung ist. Die Dächer von Nebenanlagen und Garagen 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.

12.2 Dachaufbauten

Solange Dachaufbauten nicht überhandnehmen, sind diese im vorliegenden Ortsbild durchaus verträglich. Dachgauben werden deshalb in ihrer maximal 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 zur Giebelwand mindestens 1,0 m betragen und der obere Dachanschluss muss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptdachfirstes liegen.

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

12.3 Einfriedungen und Stützmauern

Damit der öffentliche Raum möglichst wenig von Einfriedungen und Stützmauern geprägt wird und weitgehend offen in Erscheinung tritt, sind diese zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen hin

in ihrer zulässigen Höhe beschränkt zulässig. Es ist zusätzlich ein Mindestabstand zu öffentlichen Grundstücksflächen einzuhalten.

12.4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Zum Erhalt der Durchgrünung des Gebietes sind alle nicht bebauten unbefestigten Flächen als Grünflächen anzulegen. Lose Steinschüttungen zur Gartengestaltung (Steingärten) sind generell unzulässig. 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. Wasserdurchlässige 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.

12.5 Stellplätze

Das Straßensystem des Bestandes funktioniert nur dann, wenn der öffentliche Raum nicht in übermäßigem Maße durch privat abgestellte Fahrzeuge belastet wird. Gerade in ländlich geprägten Gegenden, wo der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) nicht so gut ausgebildet ist, wie in größeren Städten im Ballungsraum, ist das örtliche Straßennetz oft durch den ruhenden Verkehr ausgelastet. Aus diesem Grund wird gemäß § 74 Abs. 2 LBO von der nach § 37 Abs. 1 LBO vorgegebenen erforderlichen Stellplatzzahl von 1 pro Wohneinheit abgewichen und die erforderliche Stellplatzzahl auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Die Nachkommastellen werden dabei aufgerundet. Damit soll bewirkt werden, dass die Fahrzeuge auf dem privaten Grundstück untergebracht werden. Somit sind die Straßenverkehrsflächen mit zumutbarem Aufwand für den Grundstückseigentümer von ruhendem Verkehr entlastet und können ihrer Erschließungsfunktion gerecht werden.

12.6 Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Topographie im Plangebiet stellt sich als heterogen dar. Insgesamt fällt das Gelände von der Wangener Straße zum östlichen Plangebietsrand nur um etwa 5 Meter ab. Das Gelände soll so weit als möglich in seiner derzeitigen Erscheinung erhalten werden. Gleichzeitig sollen die Bauherren die Möglichkeit bekommen, ihre Grundstücke maßvoll zu modellieren, um nutzbare Flächen zu erhalten. Deshalb sind flächenhafte Aufschüttungen und Abgrabungen in ihrer maximalen Höhe auf ein verträgliches Maß beschränkt.

12.7 Anlage von 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.

13 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 0,25 Hektar.

Gesamtfläche Bebauungsplan	2.500 m²	100 %
Straßenverkehrsflächen	518 m ²	21 %
Fußwege	111 m ²	4 %
Öffentliche Stellplätze	25 m ²	1 %
Öffentliche Grünflächen	123 m ²	5 %
Wohnbauflächen	1.723 m²	69 %

Gefertigt:



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

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 147 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 147 18 - 18