



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Ober der Ach – Änderung und Erweiterung“ 1. Änderung

**BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLANENTWURF
UND ZUM ENTWURF DER ÖRTLICHEN
BAUVORSCHRIFTEN
VOM 31. JANUAR 2022**

Planaufsteller Bebauungsplanänderung:
Ingenieurbüro Max Huchler
Stockäcker 1
88454 Hochdorf-Schweinhausen

Aufgestellt:
Schweinhausen, 31. Januar 2022

Dipl.Ing.(FH) Max Huchler

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Flächennutzungsplan und sonstige übergeordnete Planungen
4. Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung
5. Städtebaulicher Entwurf
 - 5.1 Entwurfsziele
 - 5.2 Gestaltung der Gebäude
 - 5.3 Erschließung
 - 5.4 Landschaftsbild
 - 5.5 Immissionen
 - 5.6 Artenschutz
 - 5.7 Umweltschutz
 - 5.8 Hochwasser und Starkregen
6. Satzung für den Bebauungsplan nach § 10 BauGB - Planinhalt und Festsetzungen
7. Satzung für die Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO
8. Hinweise
9. Maßnahmen zur Verwirklichung
10. Flächenbilanz
11. Literaturverzeichnis

1. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Ober der Ach“ stammt aus dem Jahr 1968. Im Jahr 1987 erfolgte eine Änderung dieses Bebauungsplanes. 1998 wurde der Bebauungsplan „Ober der Ach – Änderung und Erweiterung“ aufgestellt. Dadurch ergaben sich zwei Bebauungsplangebiete. Zum einen ist dies der südöstliche Bereich an der K7958 für den der Bebauungsplan „Ober der Ach“ aus dem Jahr 1968. Diese Flächen sind bebaut. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ober der Ach – Änderung und Erweiterung“ ist bislang nicht bebaut.

Inzwischen hat ein Erschließungsträger große Teile der Flächen des Plangebietes dieses Bebauungsplanes erworben und beabsichtigt die Erschließung und Bebauung. Für eine zeitgemäße Bebauung sind die Festsetzungen jedoch nicht mehr aktuell. Daher soll diese durch eine Änderung des Bebauungsplanes aktualisiert werden. Zudem erfolgt in dieser Änderung eine Anpassung der Erschließungsstraße an die derzeitigen Grundstücksverhältnisse.

Insgesamt wurde bei dieser Änderung zusätzlich zu den nachfolgenden Änderungen im Planteil folgende Punkte angepasst bzw. verändert:

- Die Baufenster wurde insgesamt großzügiger vorgesehen, um zusammen mit den anderen Festsetzungen genügend Planungsfreiheit zu ermöglichen.
- Die bisher im Bebauungsplan enthaltene vorgesehene Bebauung mit Doppelhäusern entfällt. Dies hat sich im ländlichen Bereich kaum bewährt. Nach wie vor ist dort das klassische Einzelhaus mit Garten von den Bauherren nachgefragt.
- Bauplatzgrößen und –zuschnitte wurden angepasst.
- Die Straßenführung wurde in gewissem Umfang den bestehenden Grenzen angepasst.
- Die Anzahl der öffentlichen Parkplätze wurde von bisher 9 auf nun 16 erhöht um im öffentlichen Verkehrsraum dem gestiegenen Eigentum von Fahrzeugen nachzukommen.
- Die Festsetzung von Grundstückszufahrten ist nicht mehr sinnvoll, da auch die Lage von Garagen und Stellplätzen nicht mehr festgesetzt wird.
- Die Ergebnisse der durchgeführten Lärmuntersuchung haben zu Festsetzungen hinsichtlich des passiven Lärmschutzes geführt.
- Aufgrund der FFH-Vorprüfung und der artenschutzrechtlichen Beurteilung wurde Festsetzungen aufgenommen.

Das Änderungsverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich bleibt unverändert.

3. Flächennutzungsplan und sonstige übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet derzeit zum größten Teil nicht enthalten, daher erfolgt parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans.

Im aktuellen Entwurf der Fortschreibung des Regionalplanes ist sind keine Festlegungen für dieses Gebiet vorhanden. Der Regionalplan weist im aktuellen Entwurf eine Mindest-Bruttowohndichte aus. Diese liegt für Aulendorf (ländlicher Raum, Unterzentrum) bei 60 Einwohner pro Hektar.

Gem. den Daten des statistische Landesamtes liegt die aktuelle Belegungsdichte bei 2,1 Einwohner pro Wohnung. Die Fläche des Gebietes beträgt ca. 2,3 ha, wobei nur ca. 2 ha Bau- und Verkehrsflächen sind. Bezogen auf die 2,3 ha ergibt sich mit der Bauplatzzahl von 33 und der Anzahl der zulässigen Wohnungen eine Wohndichte von ca. 60,3 Einwohner pro Hektar.

4. Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

Die Ziele der Bebauungsplanänderung sind:

- Ermöglichung einer zeitgemäßen Bebauung
- Vermeidung von Nutzungskonflikten und Minimierung bzw. Vermeidung von Konflikten mit dem Naturraum

Der Bebauungsplan verfolgt den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen, um auf dieser Grundlage insbesondere

- die Nutzung und Überbauung der Grundstücke,
- die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie
- die Gestaltung der baulichen Anlagen zu regeln.

5. Städtebaulicher Entwurf

5.1 Entwurfsziele

Die Entwurfsziele sind:

Ermöglichung einer zeitgemäßen Bebauung.

Hierzu werden Bauplätze für Einfamilienhausbebauung in ein- und zweigeschossiger Bauweise vorgesehen. Die weiteren Festsetzungen und Vorschriften orientieren sich an heute nachgefragter und zeitgemäßer Bebauung.

5.2 Gestaltung der Gebäude

Die örtlichen Bauvorschriften orientieren sich an den bisherigen Festsetzungen, sind jedoch auf heutige Anforderungen und Bedürfnisse angepasst. Sie lassen dem jeweiligen Bauherren trotzdem noch ausreichend Gestaltungsspielraum.

5.3 Erschließung

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über die bestehende Straße „Winkelstock“ über neue Erschließungsstraßen vorwiegend als Ringerschließung. Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung wurde durch eine höhere Anzahl von öffentlichen Parkplätzen gegenüber dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan dem Umstand Rechnung getragen, dass heutzutage mehr PKW's besessen werden. Ebenso wurden teilweise Änderungen an der Straßenführung und -breite mit in die Änderung aufgenommen.

Bezogen auf das zusätzliche Verkehrsaufkommen in der Straße „Winkelstock“ ist hier mit einer Zunahme des Verkehrs zum und vom zukünftigen Baugebiet zu rechnen. Allerdings ist diese Straße bislang mit sehr geringem Verkehrsaufkommen einzuschätzen, so dass sich in der Summe keine besondere Verkehrsbelastung erwarten lässt.

Die Versorgung des Gebietes erfolgt über eine neu zu verlegende Wasserleitungen innerhalb des Gebietes, die an die bestehende Wasserversorgung „Winkelstock“ angeschlossen wird. Das Netz sichert nach Angaben des Netzbetreibers (OSG) auch die Löschwassermenge und den erforderlichen Druck ab.

Die Entwässerung erfolgt in einem Trennsystem, bei dem das häusliche Schmutzwasser und das Regenwasser der Straßen in die bestehende Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Das Regenwasser der Grundstücke wird dem Vorfluter zugeführt. Hierzu wird das Niederschlagswasser auf den Grundstücken mittels Retentionsanlagen zurückgehalten und gedrosselt abgeleitet.

5.4 Landschaftsbild

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht zu befürchten, da es sich um ein kleines Gebiet handelt und entsprechende Festsetzungen getroffen sind, die die Nutzung und Baukörper vergleichbar mit den angrenzenden Gebäuden regeln.

5.5 Immissionen

Für die Bebauungsplanänderung wurde ein Gutachten zum Lärmschutz gefertigt, das insbesondere den Lärm von der nördlich angrenzenden Bahnlinie berücksichtigt. Es wurden hieraus Festsetzungen zum Schallschutz festgelegt und in die Festsetzungen übernommen.

5.6 Artenschutz

Für das Gebiet wurde eine artenschutzrechtliche Beurteilung vorgenommen. Diese schließt bei entsprechender Berücksichtigung von Maßnahmen im Bebauungsplan Verbotstatbestände aus. Diese Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen wurden in die Festsetzungen mit aufgenommen.

5.7 Umweltschutz

Eine maßgebliche Beeinträchtigung von Boden, Wasser und Luft wird durch die Gebietsausweisung aufgrund der Größe des Gebietes und der Gebietsart nicht gesehen. Zum Schutz des Grundwassers und des Gewässers sind Festsetzungen getroffen.

5.8 Hochwasser und Starkregen

Nach den Hochwassergefahrenkarten liegt das Gebiet in keinem Überschwemmungsgebiet. Aufgrund der topographischen Situation ist nicht mit einem maßgeblichen Risiko für Überflutungen durch Starkregen zu rechnen. Im Hinblick auf die immer unsicherer und extremer werdenden Wetterereignisse werden die Festsetzungen für EFH (über Erschließungsstraße) getroffen.

6. Satzung für den Bebauungsplan nach § 10 BauGB - Planinhalt und Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1
4 BauNVO

2.2 WA

Allgemeines Wohngebiet nach §1 (6) und § 4 (1) und (2) BauNVO,
die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Es dient vorwiegend dem Wohnen. Der Ausschluss der Nutzungen nach BauNVO § 4 Abs. 3 soll Nutzungskonflikte vermeiden.

2.2.1 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1. BauNVO
§§ 16 -21 a BauNVO

Plangebiet A: Geschoßflächenzahl GFZ: maximal 0,70
Grundflächenzahl GRZ: maximal 0,35
Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse zwingend

Plangebiet B: Geschoßflächenzahl GFZ: maximal 0,70
Grundflächenzahl GRZ: maximal 0,35
Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse zwingend

Die im bisherigen Bebauungsplan im Planteil mittels Nutzungsschablone eingetragene GRZ von 0,35 wird mit dieser Festsetzung nur in der Darstellungsform geändert. Aufgrund der bisherigen Festsetzung von einem Vollgeschoss war in der Nutzungsschablone eine GFZ von 0,35 eingetragen. Für das Plangebiet A erfolgt die Änderung auf 0,70 und entspricht der festgesetzten Nutzung mit 2 Vollgeschossen.

Die zwingende Festsetzung von 1 Vollgeschoss in Plangebiet B und 2 Vollgeschossen in Plangebiet A sichert eine städtebaulich homogene Wirkung auch im Hinblick auf das Landschaftsbild des Gebietes, was erfahrungsgemäß bei der freien Wahl der Geschosshöhe nicht der Fall ist.

Die zwei räumlich zugeordneten Plangebiete mit unterschiedlicher Geschosshöhe sollen einerseits eine städtebaulich klare Gliederung des Gebietes erreichen und andererseits ein breites Angebot an Bauweisen sicherstellen.

Plangebiet A besteht aus den Bauplätzen 1 -28, Plangebiet B aus den Plätzen 29 – 33.

2.2.2 Gebäudehöhen

Plangebiet A: traufseitige Wandhöhe: mindestens 5,5 m, gemessen von der Oberkante festgelegter Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (Oberkante).
maximale zulässige Gebäudehöhe: 8,0 m, gemessen von der Oberkante festgelegter Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

Plangebiet B: traufseitige Wandhöhe: mindestens 2,5 m, gemessen von der Oberkante festgelegter Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (Oberkante).
maximale zulässige Gebäudehöhe: 6,0 m, gemessen von der Oberkante festgelegter Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

Im bisherigen Bebauungsplan wurden nur Traufhöhen zur höhenmässigen Abgrenzung festgesetzt. Die tatsächliche maximale Gebäudehöhe ergibt sich dadurch aus Gebäudegröße und Dachneigung, ist jedoch nicht nach oben begrenzt. Um die ein- bzw. zweigeschossige Bebauung sicherzustellen und trotzdem eine sinnvolle Begrenzung der Gebäudehöhen zu erreichen, wurden anhand durchschnittlicher Werte und der festgesetzten Dachneigung die maximale Gebäudehöhen ermittelt. Ebenfalls zur Sicherstellung der gewünschten ein- bzw. zweigeschossigen Bebauung wurden Mindestwandhöhen festgesetzt.

Mit diesen Festsetzungen, die sich innerhalb der zulässigen Grenzen nach § 17 BauNVO befinden, soll die gewünschte Bebauung mit zweigeschossigen Gebäuden erreicht werden, um eine gute Ausnutzung der Fläche für Wohnbebauung zu erreichen.

2.3 Begrenzung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten
§ 9 (1) 6 BauGB

Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zugelassen.

Diese Festsetzung ist ein Grundzug der Planung, diese wurde aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Die ländlich geprägte Struktur soll durch eine moderate Wohnungszahl erhalten werden.

2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudestellung
§ 9 (1) 2 und 4 BauGB i.V.m. §§ 22 – 23 BauNVO
§ 12 und 14 (1) und (2) BauNVO

2.4.1 Kellergeschosse und unterirdische Anlagen

Kellergeschosse sind nicht zugelassen, unterirdische Bauwerke und Anlagen sind bis in eine Tiefe von maximal 1,50 unter EFH zulässig.

Das geotechnische Gutachten hat ergeben, dass Grund- und Schichtwässer bis teilweise direkt unter die bestehende Geländeoberfläche anstehen. Daher wird zum Schutz des Grundwassers diese Festsetzung getroffen, potentielle Veränderungen der Grundwasser- und Schichtwasserabflüsse durch Erdaufschlüsse sowie ggf. die Verunreinigung dieser Wässer zu verhindern.

2.4.2 Offene Bauweise

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Grundsätzlich soll eine offene Bebauung erfolgen. Dies entspricht den Bauweisen der angrenzenden Bebauungen.

2.4.3 Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen festgelegt

Hier sind großzügige Baugrenzen gesetzt. Somit besteht die Möglichkeit für den jeweiligen Grundstückseigentümer, das Grundstück möglichst optimal auszunutzen.

2.4.4 Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen, Carports und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Offene Stellplätze sind auf dem Grundstück innerhalb der überbaubaren Flächen, außerhalb nur entlang der Erschließungsstraße zulässig.

Diese Festsetzung soll zusammen mit den großzügig bemessenen Baufenstern genügend Planungs- und Gestaltungsfreiheit ermöglichen. Gleichzeitig soll aber insbesondere der Bereich entlang der Erschließungsstraßen und Wege eine Überbauung bis an die Verkehrsflächen verhindert werden. Gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan werden keine gesonderten Flächen für Garagen und „überdeckte“ Stellplätze mehr ausgewiesen.

2.4.5 Nebenanlagen

Auf den Grundstücken 8, 9, 10, 11, 16, 17, 18 und 19 sind zwischen der nördlichen Baugrenze und der nördlichen Grundstücksgrenze grundsätzlich keinerlei Nebenanlagen zulässig. Für die restlichen Flächen im Plangebiet gilt:

Die Nebenanlagen nach § 14 (1) und (2) BauNVO sind mit Ausnahme von Ställen für Kleintierhaltung innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Ställe zur Kleintierhaltung sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Geräteschuppen und Garten- und Gewächshäuser jedoch nur bis max. 15 m³ umbauten Raum und max. 3 m Firsthöhe.

Aus Gründen des Artenschutzes wurde der Ausschluss von Nebenanlagen im Norden der Bauplätze entlang der Bahnlinie vorgenommen. Die restlichen Änderungen dienen zur eindeutigen Regelung.

2.4.6 Anzahl der Garagen, Carports und Nebengebäude

Pro Grundstück sind 2 Garagen (2 Einzelgaragen oder 1 Doppelgarage) oder 2 Carports (1 Doppelcarport oder 2 Einzelcarports) oder 1 Einzelgarage plus Einzelcarport zulässig. Pro Grundstück ist maximal 1 Gartenhaus oder Geräteschuppen zulässig.

Mit dieser Festsetzung soll verhindert werden, dass Plätze mit einer Vielzahl von unterschiedlichen Garagen, Carports, überachten Stellplätzen, Garten- und Gerätehäusern, Schuppen usw. verbaut werden. Dies hat sich in der Vergangenheit verstärkt in anderen Gebieten der Stadt gezeigt. Da die Bauplätze mit einer durchschnittlichen Größe von ca. 500 m² nicht überdimensional groß sind, würde eine solche Entwicklung zu städtebaulich chaotisch anmutenden Strukturen führen.

2.5 Verkehrsflächen

Hier wurde die Festsetzung der „Verkehrsfläche“ in eine „Öffentliche Verkehrsfläche“ und „Öffentliche Besucherstellplätze“ in „Öffentlicher Parkplatz“ geändert.

2.6 Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche

Hier wurde die Netze BW statt bisher die EVS AG eingetragen. Zusätzlich wurde eine weitere Trasse für Abwasserleitungen der Stadt mit aufgenommen. Diese ergibt sich aus den Vorentwürfen der Erschließung.

2.7 Grünflächen

Hier wurde gegenüber dem gültigen Bebauungsplan die konkrete Intention und der Flächen ergänzt.

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

2.8.1 Diese Festsetzung wurde auf den Entwurf der Bebauungsplanänderung angepasst.

2.8.2 Das bisherige Pflanzgebot von Hecken und Bäumen zur Randeingrünung wurde in ein Pflanzgebot mit Heckenbepflanzung geändert. Bei den Baumpflanzungen wären Konflikte mit dem Nachbarrecht vorgezeichnet gewesen. Zusätzlich wurde aufgenommen, dass die Maßnahmen ausnahmsweise für Ersatzmaßnahmen für Zauneidechsen unterbrochen werden können.

Weiter wurde die ausnahmsweise Nutzung eines Abschnittes als gekieste Zufahrt zugelassen, um die Erschließung des Restgrundstückes 113/23 zu ermöglichen.

2.8.3 Hier wird konkretisiert, dass Pflanzungen dauerhaft zu erhalten, pflegen und bei Abgang zu ersetzen sind.

2.8.4 Aufgrund der artenschutzrechtlichen Beurteilung wurden konkrete, zeitgemäße Festsetzungen zur Beleuchtung getroffen.

2.8.5 Die Festsetzungen zu Photovoltaikanlagen sind ebenso auf die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Beurteilung zurückzuführen.

2.8.6 Hier sind konkrete Festsetzungen zum Artenschutz bezüglich Zauneidechsen getroffen. Diese wurde so aus dem aus der artenschutzrechtlichen Beurteilung übernommen.

2.8.7 Da das Niederschlagswasser der Grundstücke der Ach zugeleitet werden sollen, ist der weitgehende Ausschluss dieser Metalle erforderlich. Diese Schwermetalle werden mit dem Regen ausgewaschen und gelangen so in den Naturkreislauf, wo sie Organismen schädigen.

2.8.8 Mit dieser Festsetzung wird ebenfalls der artenschutzrechtlichen Beurteilung Rechnung getragen.

2.8.9 Es wird festgesetzt, Regenwasser abzuleiten ist.

2.9 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Es wurde eine Lärmuntersuchung vorgenommen. Die dort aufgezeigt mögliche Variante einer Lärmschutzwand ist aus städtebaulichen Gründen nicht realisierbar. Diese würde insbesondere auch im Hinblick auf eine sinnvolle Höhe von 4 m als störend für das Landschaftsbild empfunden, da diese oberhalb des Gebietes liegen würde. Zudem wäre der Blick von Süden Richtung St.Johann durch eine Lärmschutzwand erheblich gestört.

Nach der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom März 2020 sind daher zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor unzumutbaren Lärmbelastungen durch den Verkehrslärm geeignete Grundrissgestaltungen und passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau- vorzusehen. Diese wurde über diese Festsetzungen geregelt.

2.10 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Festlegung der EFH erfolgt aufgrund der Erschließungsplanung höher als die angrenzende Erschließungsstraße, um für einen möglichen Starkregenabfluss Sicherheit gegen Überflutungen zu erreichen. Zur besseren Umsetzung dieses Ansatzes für das jeweilige konkrete Bauvorhaben ist eine Überschreitung bis 30 cm zulässig.

7. Satzung für die Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

Die Vorgabe eines Gestaltungsrahmens ist notwendig um insbesondere die Einbindung in die bestehende Bebauung sowie das Umfeld zu erreichen.

Die örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 74 LBO (Landesbauordnung) Baden-Württemberg.

3.1.1 Dachform

Satteldach, Walmdach

Für untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude und für Garagen sind auch Pult- oder Flachdächer zulässig.

Mit diesen für die Dachform geringen Änderungen wird den heutigen Wünschen nach Gestaltungsfreiheit entgegengekommen, ohne die für dieses ländlich geprägte Umfeld typischen Dachformen grundsätzlich aufzugeben.

3.1.2 Dachneigung

20 – 25 Grad

Im bisherigen Bebauungsplan war das typische Wohngebäude eingeschossig mit Kniestock und steilem Satteldach (ggf. ausgebaut) vorgesehen. Für die damalige Zeit entsprach dies der typischen Bauweise im ländlichen Raum. Inzwischen sind die gewünschten Bauweisen jedoch geprägt von kleineren Grundflächen und zwei Geschossen sowie flachen, nicht ausgebauten Dächern. Mit dieser Änderung wird dieser Bauweise Rechnung getragen.

3.1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie nicht zulässig. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie dürfen nur mit der gleichen Neigung wie das Dach bis maximal 20 cm aufbauend ausgeführt werden.

Wie im vorigen Punkt beschrieben, waren zum Zeitpunkt der damaligen Bebauungsplanänderung ausgebaute Dächer gewünscht. Inzwischen ist dies nicht mehr der Fall. Da zwei Vollgeschosse festgesetzt sind, besteht auch kein Bedarf mehr an einem Ausbau. Insbesondere soll durch den Ausschluss aber eine homogenere Dachlandschaft erreicht werden. Eine Photovoltaiknutzung soll trotzdem möglich sein.

3.1.4 Dacheinschnitte

sind nicht zugelassen

Auch hiermit soll eine harmonische, homogene Dachlandschaft im Hinblick auf das Landschaftsbild erreicht werden.

3.1.5 Dacheindeckung

Alle Dachflächen geneigter Dächer sind mit Ziegeln oder Dachsteinen zu decken, für untergeordnete Anbauten ist Blecheindeckung zugelassen. Die Größe des einzelnen Dacheindeckungselementes darf 0,25 m² nicht überschreiten.

Hiermit sollen die heutzutage üblichen nicht eingeschränkten Dachfarben ermöglicht werden. Durch die Begrenzung der Größe des einzelnen Dacheindeckungselementes will die Stadt großformatige Dacheindeckungselemente verhindern, da diese nicht in das ländlich geprägte Umfeld passen.

3.1.6 Außenwandgestaltung

Für die Außenwandgestaltung der Gebäude ist Putz mit hellem Anstrich oder/und hell bzw. naturfarben behandeltes Holz zu verwenden.

Mit dieser Vorschrift sollen Farben und Oberflächen, die im ländliche geprägten Umfeld vorkommen erreicht werden.

3.2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 74 (1) 3 und (3) LBO

3.2.1 Geländeänderungen

Geländeänderungen zur Anpassung des Geländes an die Gebäude, die Nachbargrundstücke und die Verkehrsflächen sind bis zu 1,00 m Höhe als Anböschung oder Abtrag bzw. mit Stützmauer mit max. 1,00 m Höhe zulässig.

Hierdurch sollen zu große Sprünge bei Höhenübergängen und -anpassungen vermieden werden, da diese als harter optischer Übergang des Geländes wahrgenommen werden. Dies soll verhindert werden.

3.2.2 Einfriedungen

An allen Grundstücksgrenzen sind als Einfriedung zulässig:

- *geschnittene Hecken gemäß Pflanzliste Nr.3,*
- *frei wachsende Hecken gemäß Pflanzliste Nr.1,*
- *in den Hecken integrierte Maschendrahtzäune bis max. 1,00 m Zaunhöhe,*
- *Zäune ohne Sockel bis max. 1,00 m Zaunhöhe.*

Hierdurch soll eine Einfriedung mit Hecken und Zäunen ermöglicht werden. Die Begrenzung der Zaunhöhe soll einem optische unerwünschten Abschottungseffekt entgegenwirken.

3.2.3 Garagen

Garagen mit senkrechter Zufahrt zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche müssen von diesen einen Abstand von mind. 5,00 m einhalten.

Um die Erschließungsstraße bei Ein- und Ausfahrten aus den Garagen und beim Öffnen der Garagentore freizuhalten, wird ein notwendiger Stauraum vorgeschrieben.

3.2.4 Stellplätze

Pro Wohnung sind folgende Stellplatzanzahlen auf dem Grundstück, auf dem sich die Wohnung befindet, auszuweisen:

Wohnfläche bis einschl. 50 m² Grundfläche, 1 Stellplatz

Wohnfläche über 50 m² Grundfläche, 2 Stellplätze

Mit dieser zusätzlichen Vorschrift wird der Erfahrung Rechnung getragen, dass der Stellplatzbedarf deutlich höher ist als in der Landesbauordnung geregelt. Zusammen mit den öffentlichen Stellplätzen wird somit für ausreichend Stellflächen gesorgt.

8. Hinweise

Hier sind verschiedene Hinweise und Empfehlungen aufgeführt.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung und Entschädigung

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich, da der bebaubare Planbereich im Eigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer verbleibt.

Erschließung

Zur Erschließung ist die Anlage einer neuen Erschließungsstraße einschließlich der notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen erforderlich. Diese Maßnahme wird durch einen Investor durchgeführt und geht nach Abschluss der Erschließung an die Stadt bzw. die Versorgungsträger über.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist wie folgt sichergestellt.

Wasser: Das Plangebiet kann durch eine neue Wasserleitungen in den neuen Erschließungsstraßen mit Anschluss an die vorhandene Wasserversorgung mit Trinkwasser versorgt werden.

Löschwasser: Für den Brandfall ist die örtliche Wasserversorgung hinsichtlich Wassermenge und Druck ausreichend.

Abwasser: Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die vorhandene Mischwasserkanalisation.

Das Niederschlagswasser von öffentlichen Straßen wird ebenfalls dem Mischwasserkanal zugeführt.

Das Niederschlagswasser von den Baugrundstücken ist dort zu sammeln und mittels einer Retentionsanlage gedrosselt an die neue Regenwasserkanalisation einzuleiten. Die Regenwasserkanalisation wird zur Ach geleitet.

Das Entwässerungskonzept wird im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Landratsamt abgestimmt und die entsprechende Erlaubnis beantragt.

10. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	1,66 ha	72,2 %
Verkehrsflächen	0,32 ha	13,9 %
Öffentliche Grünfläche	0,31 ha	13,5 %
Private Grünfläche	0,01 ha	0,4 %
Gesamt	2,30 ha	100 %

11. Literaturverzeichnis

Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl.I, S.3634)
zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl.I, S.4147)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl.I, S.3786)
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl.I, S.1802)

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr.7,
S.357, ber. S.416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S.313)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.I, S.58), zuletzt
geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl.I, S.1802)