



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

**BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLANENTWURF
UND ZUM ENTWURF DER ÖRTLICHEN
BAUVORSCHRIFTEN
VOM 26. APRIL 2024**

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

Aufgestellt:
Schweinhausen, 26. April 2024

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

In Abstimmung zwischen der Stadt Aulendorf und dem Investor soll ein Gebiet entstehen, das eine Bebauung mit erhöhter Wohndichte und gleichzeitig kostengünstiges Bauen ermöglichen soll. Hiermit soll möglichst vielen Bauwilligen die Möglichkeit eines eigenen Grundstücks mit Wohnhaus gegeben werden. Gleichzeitig wird so einem erhöhten Flächenverbrauch entgegengewirkt. Dies zeigt sich auch in der Einhaltung der vom Regionalverband geforderten Wohndichte.

Aus städtebaulicher Sicht wird die geplanten Form der Bebauung mit Einzelhäusern für das sehr stark ländlich-dörflich geprägte Umfeld als sinnvollster Weg für eine verdichtete Bebauung angesehen.

Konzeptionell sollen auf den Bauplätzen kleinere Wohnhäuser mit innovativen Grundrissen entstehen. Dies wiederum führt zu geringerem Energieverbrauch der Gebäude, was wiederum die Ausgaben der Eigentümer reduziert und im Hinblick auf den Schutz des Klimas positiv ist. Dies alles zusammen mit den Bauplatzgrößen ergibt geringere Kosten für die Bauherren.

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

- Deutlich kleinere Bauplätze mit großzügigen Baufenstern, damit das Grundstück optimal ausgenutzt werden kann.
- 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.
- Die Straßenführung wurde neu geplant.
- Die Anzahl der öffentlichen Parkplätze wurde von bisher 9 auf nun 14 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 Plangebiet hat eine Fläche von 2,3 ha, davon sind ca. 1,62 ha Bauplatzflächen mit einer GRZ von 0,4, was einer Grundfläche von ca. 0,65 ha entspricht. Zusammen mit einer möglichen Überschreitung der GRZ und den Verkehrsflächen liegt die zulässige Grundfläche deutlich unter 2 ha. Es handelt sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden durch den Bebauungsplan nicht zugelassen.

Das Änderungsverfahren wird daher 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 2,2 Einwohner pro Wohneinheit und die mittlere Anzahl der Wohneinheiten in Einfamilienhäusern bei 1,2. Somit wären dies bei 52 Bauplätzen $52 \times 1,2 \times 2,2 = 137$ Einwohner. Die Fläche des Gebietes beträgt ca. 2,3 ha somit ergibt sich eine Wohndichte von $137/2,3 = \text{ca. } 60$ Einwohner pro Hektar.

4. Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

Die Ziele der Bebauungsplanänderung sind:

- Ermöglichung einer zeitgemäßen und verdichteten 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 und verdichteten 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 mit kompakten Gebäudeabmessungen.

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 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 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 Wasserleitung 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 Baukörper in der Höhe auf ein Maß ähnlich wie in den angrenzenden Bebauungen beschränkt.

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 das Gebiet aufgrund der Größe des Gebietes und der Gebietsart nicht gesehen. Insbesondere die Randeingrünung wird aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen.

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. Derzeit befindet sich im Bahndamm ein Durchlass, der offensichtlich Oberflächenwasser aus dem Bereich nördlich des Bahndammes in das Plangebiet leitet. Hier laufen bereits Gespräche mit der Bahn, da diese Ableitung seitens des Grundstückseigentümers (Investor) nicht geduldet wird.

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

2.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1. BauGB
§ 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
*Geschoßflächenzahl GFZ: maximal 0,8
Grundflächenzahl GRZ: maximal 0,4
Zahl der Vollgeschosse: maximal 2*

Die im bisherigen Bebauungsplan im Planteil mittels Nutzungsschablone eingetragene GRZ von 0,35 wird mit dieser Festsetzung geändert, insbesondere um die verdichtete Bauweise zu ermöglichen.. Aufgrund der bisherigen Festsetzung von einem Vollgeschoss war in der Nutzungsschablone eine GFZ von 0,35 eingetragen.

Für das Plangebiet erfolgt die Änderung auf 0,80 und entspricht der möglichen Nutzung mit 2 Vollgeschossen.

2.2.2 Gebäudehöhen

*maximale zulässige Gebäudehöhe: 8,0 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, wurde anhand durchschnittlicher Werte die maximale Gebäudehöhen ermittelt.

Mit diesen Festsetzungen, die sich innerhalb der zulässigen Grenzen nach § 17 BauNVO befinden, soll die gewünschte Bebauung erreicht werden, um eine gute Verdichtung der Bebauung 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.

Gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan werden keine gesonderten Flächen für Garagen und „überdeckte“ Stellplätze mehr ausgewiesen.

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 soll eine möglichst geringe Versiegelung mit privaten Hof- und Verkehrsflächen erreicht werden..

2.8.9 Es wird festgesetzt, wie 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 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 50 cm aufbauend ausgeführt werden.

Zum Zeitpunkt der damaligen Bebauungsplanänderung waren 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.

3.1.2 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

In der nachfolgenden Tabelle sind die Werte des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ober der Ach – Änderung und Erweiterung“ dargestellt.

Allgemeines Wohngebiet	1,62 ha (1,66 ha)	70,4 % (72,2 %)
Verkehrsflächen	0,38 ha (ca. 0,33 ha)	16,5 % (14,3 %)
Öffentliche Grünfläche	0,30 ha (ca. 0,31 ha)	13,1 % (13,5 %)
Gesamt	2,30 h	100 %

11. Literaturverzeichnis

Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl.I, S.3634),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl.I, S.394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl.I, S.3786),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl.I, S.176)

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr.7, S.357, ber. S.416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S.422)

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)