



Stadt Mühlheim an der Donau

- Ortsteil Stetten -

Stadtverwaltung
Hauptstraße 16
78560 Mühlheim an der Donau

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

für den Bereich

BÜHLÄCKER / STROHSCHOCHEN - Erweiterung

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 i.V.m. § 2a BauGB

ENTWURF

Stand: 14.01.2022

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS.....	3
2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS	4
3	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN.....	5
3.1	Rechtskräftige Bebauungspläne	5
3.2	Flächennutzungsplan	6
3.3	Beschleunigtes Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB.....	6
4	SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN UND VORGABEN.....	7
4.1	Landwirtschaftliche Belange	7
4.2	Forstliche Belange - Waldabstand	7
5	BEBAUUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSKONZEPT	8
5.1	Bebauungskonzept:	8
5.2	Verkehrsanbindung	9
5.3	Entwässerung	9
5.4	Sonstige technische Versorgung	9
5.5	Flächenbilanz	9
6	UMWELTBELANGE.....	9
7	ERLÄUTERUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	10
7.1	Art der baulichen Nutzung	10
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen	11
7.4	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen.....	11
7.5	Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen	11
7.6	Private Grünflächen	11
7.7	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.. ..	12
8	ERLÄUTERUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN.....	12
8.1	Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	12
8.2	Gestaltung der unbebauten Flächen.....	13
8.3	Werbeanlagen.....	13
8.4	Stellplatzverpflichtung.....	13
9	BEBAUUNGSPLANVERFAHREN.....	14
9.1	Verfahrensdaten.....	14

Anlage:

Vereinfachter Umweltbericht und artenschutzrechtliche Relevanzprüfung zum BP "Bühläcker / Strohschochen - Erweiterung", vom 12.01.2022 (Büro Arcus, Bräunlingen)

1 ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS

Die Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 1870/3 in Mühlheim - Stetten sind an die Verwaltung herangetreten mit dem Wunsch, Baurecht für die Errichtung eines Wohnhauses zu schaffen.

Das im Norden des Ortsteils Stetten gelegene Grundstück ist bereits zu drei Seiten von Bestandsnutzungen umgeben. Die Fläche wird seit vielen Jahren als Gartengrundstück genutzt. Mit einem asphaltierten Weg, der das Grundstück der Länge nach durchquert, einem Lagerschuppen, einem Gartenhaus und einem Schwimmbaden, welches verfüllt wurde, weist das Grundstück bereits diverse bauliche Vornutzungen auf und ist augenscheinlich dem Siedlungsbereich zuzuordnen.

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als gemischte Baufläche ausgewiesen. Unmittelbar südlich grenzt der Bebauungsplan „Bühläcker / Strohschochen“, rechtskräftig seit 15.06.2017 an.

Eine Bauvoranfrage hat ergeben, dass eine Baugenehmigung für das geplante Wohngebäude nach § 34 BauGB nicht erteilt werden kann, da die Fläche planungsrechtlich als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen ist. Daher sind zunächst die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch Aufstellung eines Bebauungsplans zu schaffen.

Das geplante Bauvorhaben wurde in der Sitzung am 21.07.2021 im Ortschaftsrat Stetten beraten und im Grundsatz befürwortet. Aufgrund der gegebenen Rahmenbedingungen führt die geplante bauliche Ergänzung zu einer nachvollziehbaren Arrondierung des nördlichen Ortsrandes von Stetten. Sowohl die verkehrliche als auch die technische Erschließung des Grundstücks ist über die Kraftsteinstraße bzw. Josef-Lang-Straße gewährleistet.

Das Vorhaben stellt insofern eine aus siedlungsstrukturellen, ökologischen und wirtschaftlichen Aspekten nachvollziehbare und sinnvolle bauliche Ergänzung dar und trägt nicht zuletzt dazu bei, dem erhöhten Siedlungsdruck und der hohen Nachfrage nach Wohnraum entgegenzuwirken.

Im Ortsteil Stetten stehen derzeit und absehbar keine kommunalen Wohnbaugrundstücke zur Verfügung. Somit können Anfragen von Interessenten und jungen Familien aus dem Ort aktuell nicht bedient werden. Die Grundstücke im Baugebiet „Bühläcker / Strohschochen“ waren innerhalb kurzer Zeit vergeben und sind zwischenzeitlich bis auf zwei Grundstücke (mit bestehender Bauverpflichtung) bebaut. In der Ortslage noch vereinzelt vorhandene unbebaute Grundstücke befinden sich ausnahmslos in privater Hand. Daher entzieht sich eine Nutzung vorhandener Baulücken und innerörtlicher Freiflächen dem Einflussbereich der Stadt weitestgehend. Insofern kann die anhaltend große Nachfrage nach Baugrundstücken aktuell weder durch Maßnahmen der Innenentwicklung noch durch ein Angebot von Neubaugrundstücken durch die Stadt befriedigt werden.

In der Abwägung zwischen den landwirtschaftlichen, naturschutzfachlichen, städtebaulichen und sonstigen raumordnerischen Belangen ist die vorliegende Wohngebietsausweisung gut begründet. Anderweitige Alternativstandorte sind unter Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungsbereiche, der Erschließung, der Topografie und sonstiger raumstruktureller Rahmenbedingungen - und nicht zuletzt unter Berücksichtigung der Flächenverfügbarkeit nicht in Betracht zu ziehen.

Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit nach § 1 Abs. 3 BauGB obliegt die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens der Stadt Mühlheim a.d.D. Bezüglich der im Zusammenhang mit der Planaufstellung anfallenden Kosten des Bebauungsplanverfahrens einschließlich notwendiger Fachplanungen, wurde mit den Eigentümern die Übernahme der Kosten vereinbart. Die technische Erschließung des Grundstücks ist durch die Bauherrschaft selbst auf eigene Kosten durchzuführen. Kommunale Erschließungsarbeiten

(Straßen, Leitungen) sind im Zuge des Bauvorhabens nicht erforderlich. Insofern entstehen der Stadt durch das Planungsverfahren abgesehen vom internen Verwaltungsaufwand keine weiteren Kosten.

2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS



Lage des Bebauungsplangebiets im Norden des Ortsteils Stetten (Datenquelle: LGL. www.lgl-bw.de)



Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das geplante Baugrundstück (Flst. Nr. 1870/3)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Grundstück Flst. Nr. 1870/3 mit einer Größe von rd. 0,13 ha (1.256 m²).

Das Plangebiet ist im Süden, Westen und Südosten von Wohnbebauung umgeben und wird im Norden durch die Kraftsteinstraße (Gemeindeverbindungsstraße Richtung Mahlsetten) begrenzt. Nordöstlich der Kraftsteinstraße befindet sich der Friedhof und die denkmalgeschützte Friedhofskapelle des Ortsteils Stetten.

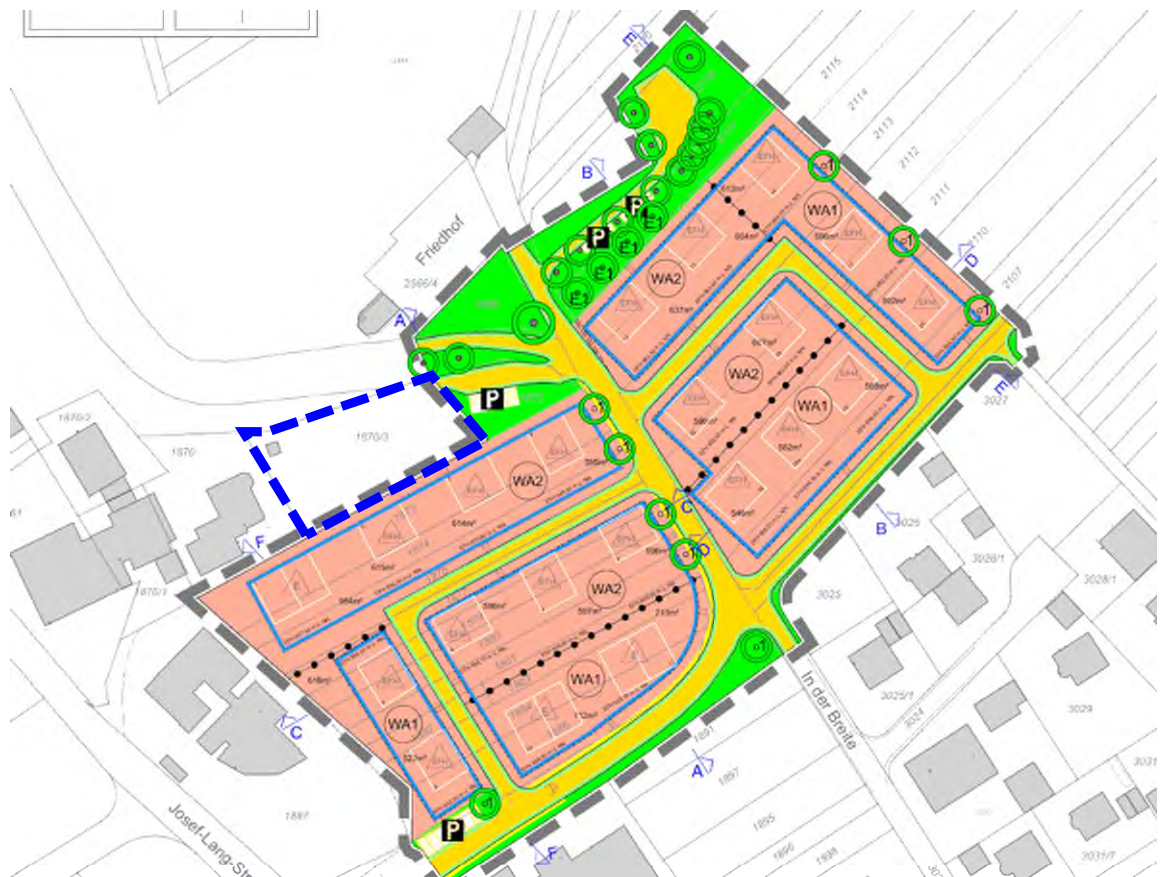
Das Planareal wird seit vielen Jahren als Gartengrundstück genutzt und ist bereits durch bauliche Anlagen und Flächenversiegelungen geprägt. Mittig, im Bereich eines einstigen, nun verfüllten Schwimmbeckens befindet sich ein Gartenbeet. Ein 3m breiter asphaltierter Weg durchquert die Fläche der Länge nach. Im westlichen Bereich steht ein Lagerschuppen und ein Gartenhaus.

Das Baugrundstück liegt terrassenartig auf einer nach Südwesten geneigten Fläche. Im Norden zur Kraftsteinstraße wie auch zu den südlich angrenzenden Grundstücken weist das Gelände einen Höhenversatz von mehreren Metern auf.

Der Gehölzbestand auf der Vorhabensfläche besteht aus Birken, Kiefer, Fichte, Zwetschgen, alle mittleren Alters, einer frisch gepflanzten Linde, einem schmalen Heckenzaun im Süden und Osten. Lediglich die Gehölze auf der nördlichen Böschung können als naturnah eingestuft werden (auf das Umweltgutachten – Anlage - wird ergänzend verwiesen).

3 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Rechtskräftige Bebauungspläne



Angrenzender Bebauungsplan „Bühläcker-Strohschochen“ mit Darstellung des Erweiterungs-Bebauungsplans „Bühläcker/Strohschochen – Erweiterung“ (blaue gestrichelte Linie).

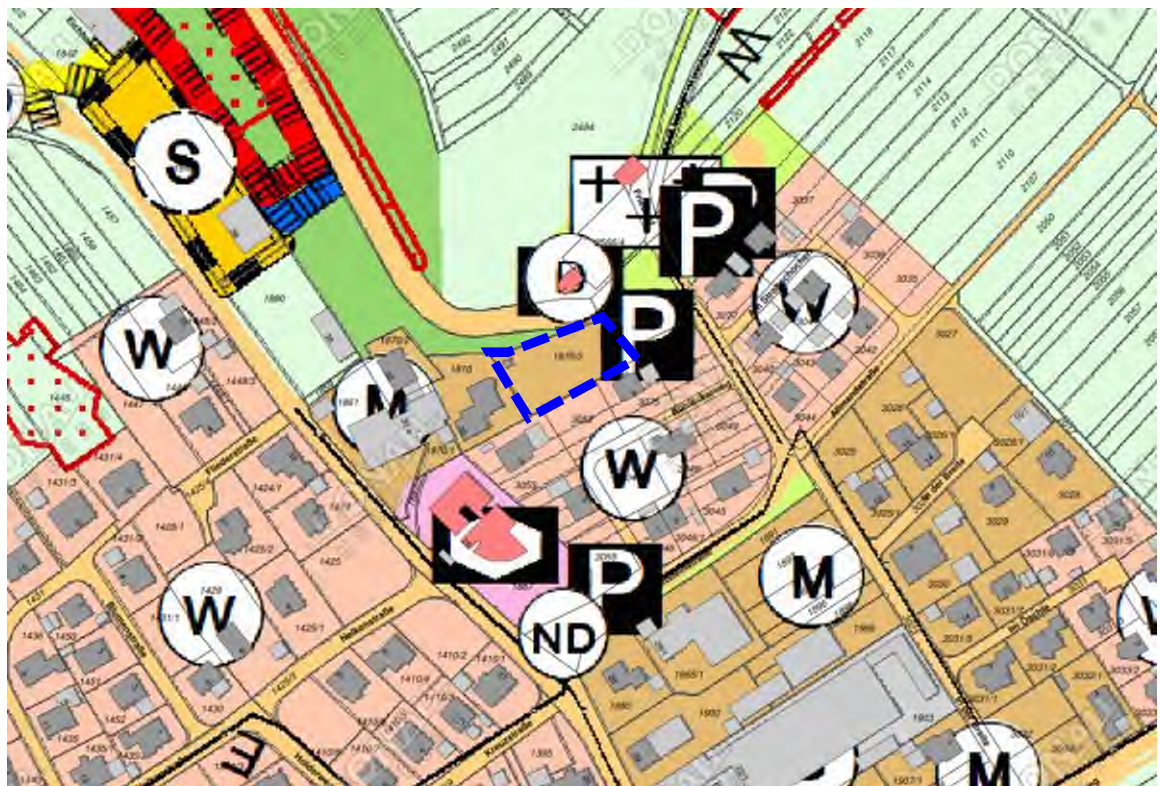
Unmittelbar südlich grenzt der bestehende Bebauungsplan „Bühläcker / Strohschochen“, rechtskräftig seit 15.06.2017 an, der ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO in offener Bauweise für Doppel- oder Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten festsetzt. Zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse. Im Plangebiet sind jeweils eigene Baufelder für Gebäude mit Flach- und Pultdach, oder für Satteldachformen ausgewiesen.

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) Donau-Heuberg ist die Planfläche als gemischte Baufläche (M – Bestand) dargestellt.

Die durch den Bebauungsplan vorgesehene Umwidmung zu Wohnbaufläche ist aus städtebaulicher Sicht nachvollziehbar und gut begründet (vgl. Kap. 1).

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens nach § 13b BauGB ist gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB eine Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung vorgesehen. Von einer förmlichen FNP-Fortschreibung kann abgesehen werden.



Flächennutzungsplan des GVV Donau-Heuberg mit Darstellung des Erweiterungs-Bebauungsplans „Bühläcker/Strohschochen – Erweiterung“ (blaue gestrichelte Linie).

3.3 Beschleunigtes Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach Maßgabe des § 13b i.V.m. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren.

Entsprechend den Anwendungsvoraussetzungen nach § 13b BauGB, wird mit dem Bebauungsplan die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich nahtlos an den Bebauungszusammenhang des Ortsteils Stetten anschließen.

Die zulässige Grundfläche des Bebauungsplans im Sinne von § 19 (2) BauNVO mit rd. 450 m² liegt deutlich im Rahmen des Schwellenwertes nach § 13b Satz 1 BauGB (10.000 m²).

Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen und nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB kumulativ zu berücksichtigen wären, liegen nicht vor und sind nicht vorgesehen.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) unterliegen.

Gleichermaßen bestehen durch den Bebauungsplan keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung = FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete).

Ferner werden keine Anhaltspunkte gesehen, wonach bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind im Sinne des § 1a (3) S. 6 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Es sind keine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, kein Umweltbericht nach § 2a BauGB und keine Angabe zu den vorliegenden umweltbezogenen Informationen in der Auslegungsbekanntmachung erforderlich. Von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a BauGB wird abgesehen.

4 SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN UND VORGABEN

4.1 Landwirtschaftliche Belange

Landwirtschaftliche Nutzflächen sind von der Planung weder direkt noch indirekt (etwa durch Ausgleichsflächen) betroffen.

Im Umfeld des Bebauungsplangebietes befinden sich zwei bestandsgeschützte landwirtschaftliche Hofstellen (in integrierter Ortslage die Hofstelle Josef-Lang-Str. 24 sowie der Aussiedlerhof östlich der Ortslage Stettens).

Zwar wird durch das geplante Wohngebiet der Abstand der Wohngebiete zu den landwirtschaftlichen Nutzungen nicht verringert bzw. kein Heranrücken der Wohnbebauung begründet. Dennoch ist im Wohngebiet mit Emissionen durch Gase, Dämpfe, Gerüche, Rauch, Ruß, Wärme, Geräusche und Erschütterungen zu rechnen.

Im Bebauungsplan werden Eigentümer und Bauherren ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die durch die Hofstellen entstehenden Beeinträchtigungen hingenommen werden müssen, soweit der landwirtschaftliche Betrieb unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen und Vorschriften geführt wird.

4.2 Forstliche Belange - Waldabstand

Der Bebauungsplan grenzt im Norden an das städtische Waldgrundstück Flst. Nr. 2484. Der gesetzliche Waldabstand von 30m nach § 4 Abs. 3 LBO wird mit dem geplanten Baufenster unterschritten.

Um die Voraussetzungen für die geplante Bebauung zu schaffen und eine Gefährdung der Gebäude und sich darin aufhaltender Personen zu vermeiden, sollen Maßnahmen zur Schaffung einer „atypischen Gefahrenlage“ vorgenommen werden. Dies kann durch eine „pultdachartige“ Waldrandgestaltung erfolgen. Dabei muss langfristig sichergestellt werden, dass kein Baum höher wird, als seine Entfernung zum geplanten Gebäude beträgt.

Aufgrund der Bestandssituation und der zwischen Wald und geplantem Wohngebiet verlaufenden Gemeindeverbindungsstraße, ist allenfalls mit geringen und somit vertretbaren Eingriffen in dem Baumbestand zu rechnen.

Die Waldrandgestaltung ist durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Waldeigentümerin (Stadt Mühlheim a.d.D.) und der Baugenehmigungsbehörde zu sichern.

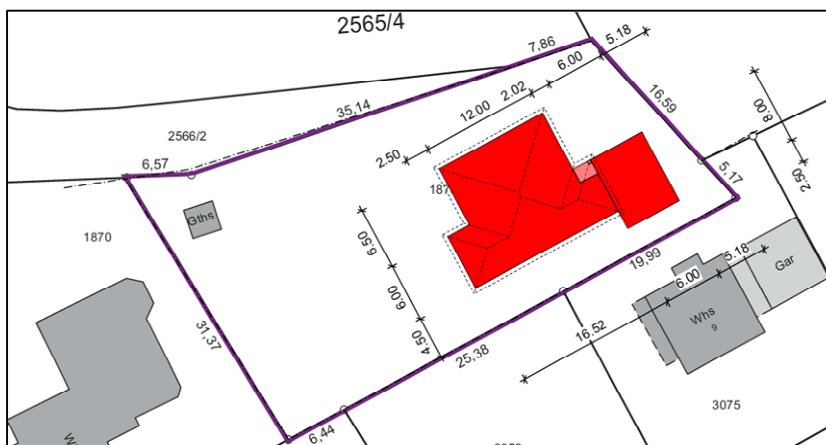
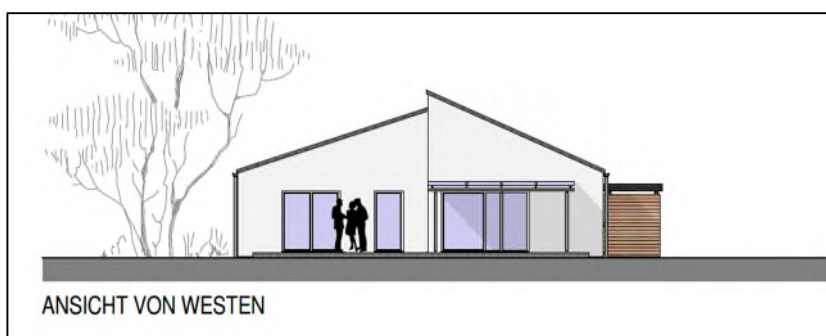
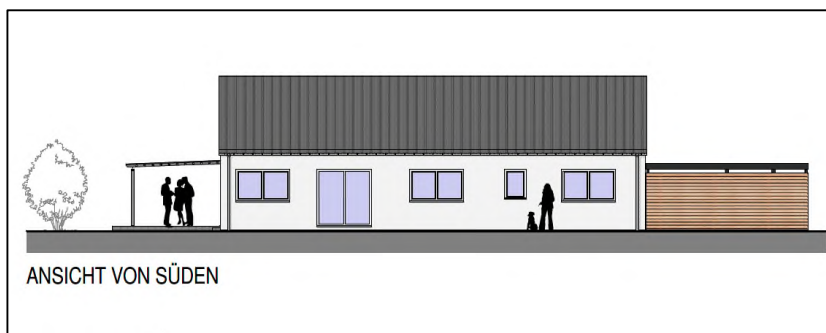
5 BEBAUUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

5.1 Bebauungskonzept:

Der vorliegende Bebauungsplan „Bühläcker/Strohschochen – Erweiterung“ stellt eine Ergänzung des bestehenden Wohngebietes dar. Aus städtebaulicher Sicht soll sich der Erweiterungsbereich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise wie auch in Bezug auf die Gestaltung der Gebäude und Freiflächen in das bestehende Neubaugebiet einfügen. Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften orientiert sich daher in den Grundzügen eng an den Vorgaben des rechtskräftigen Plans.

Aufgrund der topografischen Situation liegt das Erdgeschossniveau der geplanten Baufläche knapp 4,0m oberhalb der EFH des südlichen Nachbargebäudes ‚Bühläckerweg 9‘. Um eine verträgliche Höheneinbindung in das Gelände zu gewährleisten und eine übermäßige Höhenentwicklung der Neubebauung gegenüber dem Bestand auszuschließen, wird die Zahl der Vollgeschosse entgegen dem bestehenden B-Plan auf maximal 1 Vollgeschoss und die Wandhöhe auf maximal 3,50m begrenzt.

Um dennoch eine angemessene Nutzung des Dachraums zu ermöglichen, wird die Dachneigung entgegen den angrenzend geltenden Vorgaben auf eine Neigung von 6° bis 24° erhöht.



Bebauungsentwurf: Lageplan und Ansichten, Architekturbüro Schuhmann (unverbindliche Darstellung)

5.2 Verkehrsanbindung

Die Vorhabensfläche ist aus östlicher Richtung über die Kraftsteinstraße und die angrenzende Parkplatzfläche verkehrlich angebunden.

5.3 Entwässerung

Im Planbereich und dem Umfeld bestehen ausschließlich Mischwasserkanäle. Eine getrennte Ableitung von Regenwasser ist aufgrund der örtlichen Situation der vorhandenen Kanalisation nicht möglich. Eine dezentrale Versickerung größeren Umfanges auf dem Grundstück ist in wegen der Hanglage nicht zulässig. Aus diesem Grund ist die Entwässerung des Baugrundstückes im Mischsystem vorzusehen.

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten empfiehlt sich ein Anschluss am bestehenden Mischwasserkanal in der Josef-Lang-Straße. Die abschließende Detailplanung der Entwässerung erfolgt im Rahmen der Objektplanung und ist im Baugesuch nachzuweisen.

In Bezug auf die Niederschlagswasserbeseitigung wird ergänzend auf die Vorgaben der *Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser* in der aktuellen Fassung hingewiesen.

5.4 Sonstige technische Versorgung

Die weitere technische Versorgung des Baugebietes wird im Rahmen des Bauvorhabens durch die Anbindung und Erweiterung der bestehenden Leitungsinfrastruktur im Bereich der anliegenden Straßen in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern sichergestellt.

5.5 Flächenbilanz

Der Erweiterungsbebauungsplan gliedert sich in folgende Flächennutzungen:

Geltungsbereich des B-Plans gesamt	1.256 m ²	100 %
Private Grünfläche (nördliche Böschung)	1.129 m ²	89,89 %
Wohnbauflächen (Nettobauland)	127 m ²	10,11 %

6 UMWELTBELANGE

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 13b BauGB wird von einer formellen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Eingriffs-/ Ausgleichsregelung findet keine Anwendung.

Dennoch sind die Umweltbelange und insbesondere die artenschutzrechtliche Verträglichkeit des Vorhabens im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bzw. der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Auf die Anlage wird diesbezüglich verwiesen:

Vereinfachter Umweltbericht und artenschutzrechtliche Relevanzprüfung zum BP "Bühläcker / Strohschochen - Erweiterung", vom 12.01.2022 (Büro Arcus, Bräunlingen)

Zusammenfassend ist festzustellen:

Der Bebauungsplan „Bühläcker/ Strohschochen-Erweiterung“ weist mit ca. 1.250m² eine vergleichsweise kleine Eingriffsfläche auf. Der BPlan fügt sich weitgehend in den vorhandenen Ortsrand ein.

Aktuell wird das Flurstück überwiegend als private Gartenfläche genutzt, im Norden stockt eine geschlossene Hecke.

Aufgrund der Kleinflächigkeit und geringen Habitatausstattung sind die zu betrachtenden Schutzgüter nur gering betroffen. Der Eingriff ist durch Minimierungsmaßnahmen weiter zu verringern.

Streng und besonders geschützte Arten können das Vorhabensgebiet nur in sehr geringem Umfang als Nahrungshabitat und Wanderkorridor nutzen. Sie sind bei Erhalt der Hecke im Norden nicht erheblich beeinträchtigt.

Aufgrund des Verfahrens nach §13b BauGB ist ein Eingriffsausgleich nicht erforderlich.

7 ERLÄUTERUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ergeben sich aus dem städtebaulichen Entwicklungsziel, im Planbereich eine maßvolle Wohnbauentwicklung durch ein privates Bauvorhaben zu ermöglichen und damit der vorliegenden Nachfrage nach Wohnraum und Baugrundstücken im Ortsteil Stetten nachzukommen (siehe auch Kap. 1).

Mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO fügt sich das Plangebiet in die Nutzungsstruktur des Umfeldes ein.

Um das Baugebiet vorrangig der Wohnfunktion vorzubehalten und gleichzeitig Störungen der Wohnnutzung möglichst gering zu halten, werden die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO grundsätzlich zulassungsfähigen Nutzungen wie folgt differenziert:

Entsprechend § 4 BauNVO sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Plangebiet die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

Die Grundstücke sollen vorrangig für den Bau von Wohngebäuden vorbehalten bleiben. Da das Wohngebiet zudem einen besonderen Schutz gegenüber Störungen, Verkehrs- und Lärmimmissionen genießt und eine Standorteignung der vorgenannten Nutzungen aufgrund der fehlenden Verträglichkeit mit der vorwiegenden Wohnfunktion nicht gegeben ist, werden die genannten Nutzungsarten gänzlich ausgeschlossen.

Mit der Zulässigkeit der genannten wohnaffinen Nutzungen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO gewahrt. Den rechtlichen Anforderungen entsprechend, verbleiben in substanziellem Umfang dem Wohnen zugeordnete Nutzungen, die eine eigene Versorgungsinfrastruktur bilden können und der Befriedigung der Grundbedürfnisse der Gebietsbevölkerung dienen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen - in Verbindung mit deren Höhenlage.

Mit den Festsetzungen wird (in Verbindung mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen) eine dem Umfeld angemessene Gebäudedimensionierung unterstützt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl GRZ 0.4 festgesetzt. Dies entspricht dem angrenzend geltenden Zulässigkeitsmaßstab und bietet zudem ausreichend Spielraum für die im Plangebiet bestehenden, auf die GRZ anzurechnenden baulichen Anlagen und Flächenbefestigungen.

Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen zur Geschosshöhe und den Gebäudehöhen dienen zur Realisierung der angestrebten städtebaulichen Nutzung und sichern die geplanten Proportionen der Baukörperentwicklung. Eine übermäßige Höhenentwicklung der Gebäude soll ausgeschlossen und eine harmonische Höheneinbindung in den Geländeverlauf und die Umgebung unterstützt werden. Die Regelungen begünstigen somit ein städtebaulich angemessenes Einfügen der Neubebauung in das Umfeld und erlauben gleichzeitig einen hinreichenden Nutzungsspielraum für die Gebäudeplanung.

Aufgrund der topografischen Situation liegt das Erdgeschossniveau der geplanten Baufläche knapp 4,0 m oberhalb der EFH des südlichen Nachbargebäudes ‚Bühläckerweg 9‘. Um eine übermäßige Höhenentwicklung der Neubebauung gegenüber dem Bestand auszuschließen, wird die Zahl der Vollgeschosse entgegen dem bestehenden B-Plan auf maximal 1 Vollgeschoss und die Wandhöhe auf maximal 3,50 m begrenzt.

Um dennoch eine angemessene Nutzung des Dachraums zu ermöglichen, wird die Dachneigung bei Pultdachbauweise entgegen den angrenzend geltenden Vorgaben auf eine Neigung von 6° bis 24° erhöht und die Firsthöhe mit max. 6,20 m über EFH festgesetzt.

Höhenlage der baulichen Anlagen

Im Bebauungsplan wird die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt, um einen nachvollziehbaren und harmonischen Höhenbezug der Gebäude zum Gelände und den Erschließungsstraßen zu gewährleisten.

Die festgesetzten EFH-Höhen orientieren sich am Geländeverlauf und dem Niveau der bestehenden privaten Erschließungsweges.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gemäß § 22 BauGB die offene Bauweise (o) festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen definiert. Entsprechend dem vorgesehenen Baukonzept wird das Baufenster im östlichen Bereich des Grundstücks angeordnet.

Die Gebäudestellung bzw. Firstrichtung bei Gebäuden mit Pultdach ist hangparallel auszurichten. Nach Maßgabe der Örtlichen Bauvorschriften ist bei versetzten Pultdächern die Hauptdachseite, die höher aufragt und im First endet, talseitig anzuordnen.

Damit fügt sich das Baugebiet in die Eigenart und Umgebung der älteren Ortsbebauung und der jüngeren Wohngebäude der Nachbarschaft ein.

7.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen

Um das städtebauliche Ziel eines typischen Einfamilienhaus-Standortes sicherzustellen und unverträgliche Entwicklungen wie den Bau größerer Mehrfamilienhäuser in diesem Gebiet auszuschließen, wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal zwei Einheiten pro Gebäude begrenzt.

7.5 Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Um eine weitgehende Baufreiheit zu gewährleisten und die Eigentumsrechte nicht übermäßig einzuschränken, sind Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen in Sinne von § 14 BauNVO auch außerhalb der Baufenster zulässig, soweit sie nicht anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes und/oder den Örtlichen Bauvorschriften sowie sonstigen nachbarrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen.

7.6 Private Grünflächen

Zur grünordnerischen Einbindung des Siedlungsrandes im Übergangsbereich zum nördlich gelegenen Wald und zur dort verlaufenden Gemeindeverbindungsstraße, ist die nördliche Böschung mit den bestehenden teils naturnahem Gehölzstrukturen zu erhalten.

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

Die Festsetzungen dienen der Minimierung und Kompensation der mit der Bebauung und Erschließung des Baugebietes verbundenen Beeinträchtigungen. Die Regelungen ergeben sich teilweise bereits aus der aktuellen Fachgesetzgebung (insbesondere Bodenschutz, Wasserschutz, Artenschutz), tragen überdies zur Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen in Bezug auf die Schutzgüter bei und fördern eine dorf- und landschaftsgerechte Einbindung des Baugebietes. Vor diesem Hintergrund werden im Bebauungsplan folgende Maßnahmen berücksichtigt.

Beseitigung von Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser der Dachflächen ist der öffentlichen Mischwasserkanalisation zuzuführen. Eine dezentrale Versickerung größeren Umfanges auf dem Grundstück ist aufgrund der Hanglage nicht zulässig.

Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Oberflächen für Garagenzufahrten, Stellplätze, Hofflächen und sonstiger befestigter Gartenflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen und nach Möglichkeit in angrenzende Grünflächen zu entwässern.

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der gemäß Planeintrag zum Erhalt festgesetzte Solitärbaum (Linde) ist zu erhalten und bei Abgang oder notwendiger Entnahme gleichwertig zu ersetzen.

Die Hecke auf der Nordböschung ist dauerhaft zu erhalten und durch sporadisches Auslichten dicht zu halten (Starkastentnahme alle 5-10 Jahre).

Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken

Pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche ist mind. ein Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Der Standort kann frei gewählt werden. Bereits bestehende Einzelbäume innerhalb der Baufläche die erhalten bleiben, werden angerechnet.

Neupflanzungen von Koniferen wie Thuja und Scheinzypresse sind im gesamten Gebiet unzulässig.

Rodungszeiten (Artenschutz)

Die Rodung von Bäumen und Gehölzstrukturen ist außerhalb der Fledermaus-Sommerquartierszeit und Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar durchzuführen.

Reduktion von Lichtemissionen (Artenschutz)

Die Außenbeleuchtung ist auf das notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Es sind umwelt- und insektenschonende Leuchtmittel und Leuchtkörper (z.B. dimmbare, warmweiße LED-Leuchten, Lichttemperatur unter 3.000 K in nach unten strahlenden Lampenträgern) zu verwenden.

8 ERLÄUTERUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

8.1 Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachform / Dachneigung, Dacheindeckung

Der Erweiterungsbereich soll sich in Bezug auf die Gestaltung der Gebäude und Freiflächen in das bestehende Neubaugebiet einfügen. Die Örtlichen Bauvorschriften orientieren sich daher soweit möglich und sinnvoll an den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Entsprechend den südlich angrenzend geltenden Bauvorschriften, sind im Erweiterungsbebauungsplan Flachdächer sowie Pultdächer zulässig (einschl. Unterformen des Pultdachs wie versetzte Pultdächer). Die Dachneigung bei Pultdachformen wird auf 6°

bis 24° festgesetzt, um im Baugebiet unter Berücksichtigung der nur 1-geschossigen Bauweise einen nutzbaren Dachraum zu ermöglichen.

Bei versetzten Pultdächern ist die Hauptdachseite, die höher aufragt und im First endet, talseitig anzuordnen.

Solar- und Photovoltaikanlagen

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sollten sich dem Hauptbaukörper unterordnen und gestalterisch auf den Dachflächen nicht übermäßig in Erscheinung treten.

Die Anlagen sind daher auf geeigneten Dachflächen parallel zur jeweiligen Dachfläche zu montieren und sind maximal bis zur Höhe des Dachfirstes zulässig.

Bei Gebäuden mit Flachdach sind auch aufgestellte Anlagen bis maximal 0,50 m über Dachfläche oder über Oberkante Attika zulässig.

Fassadengestaltung

Um gestalterische Fehlentwicklungen zu unterbinden und ein Mindestmaß gestalterischer Einbindung der Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild zu unterstützen, werden entsprechende Gestaltungsbestimmungen festgesetzt.

8.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

Naturnahe Begrünung der privaten Grundstücksflächen

Zur Förderung der allgemeinen Durchgrünung und landschaftsgerechten Einbindung des Baugebietes sind die nicht überbauten und unbefestigten Freiflächen soweit sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden als möglichst naturnahe Grünflächen anzulegen oder mit standortgerechten Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

Für die Begrünung und Bepflanzungen der Grundstücke sind nur heimische, standortgerechte Pflanzen zulässig. Neuanpflanzungen von Koniferen wie Thuja oder Scheinzypresse sind unzulässig.

Die Anlage von flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen oder sonstigen Materialschüttungen ist unzulässig (Verbot von Schottergärten).

Einfriedungen

Um übermäßige und abweisende Grundstückseinfriedungen auszuschließen, sind Hecken und Zäune bis zu einer Höhe von 1,50 m zugelassen.

Für Heckeneinfriedungen sind nur heimische, standortgerechte Pflanzen zulässig. Koniferen wie Thuja oder Scheinzypresse sind ausgeschlossen.

Um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, sind Einzäunungen mit einem Mindestabstand von 10 cm vom Boden auszuführen.

8.3 Werbeanlagen

Um in Bezug auf die Gestaltung des Wohngebietes unangemessene Werbeanlagen möglichst auszuschließen, sind diese generell nur am Ort der Leistung, in unbeleuchteter und nicht-angestrahlter Art und bis zu einer Größe von 1,0 m² pro Betrieb zulässig. Sie dürfen ausschließlich am Gebäude auf Höhe des Erdgeschosses angebracht werden.

8.4 Stellplatzverpflichtung

Ein erhöhter Stellplatznachweis wird festgesetzt, um dem zu erwartenden Pkw Aufkommen durch ausreichend private Stellplätze auf den Grundstücken gerecht zu werden und so den Parkierungsdruck im öffentlichen Raum einzudämmen. Daher sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen, wobei der einer Garage oder einem Carport vorgelagerte Bereich nicht als Stellplatz anrechenbar ist.

9 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

9.1 Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates		25.01.2022
Auslegungsbeschluss des Gemeinderates		25.01.2022
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB),		03.02.2022
Auslegungsbekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)		03.02.2022
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	von	17.02.2022
	bis	18.03.2022
Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB (§ 4 Abs. 2 BauGB)	von	31.01.2022
	bis	04.03.2022
Abwägung, Satzungsbeschluss im Gemeinderat (§ 10 Abs. 1 BauGB)		...
öffentliche Bekanntmachung - Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	