



GEMEINDE GAMMELSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN „LETTEN II“

TEXTTEIL (Teil B)

I. BEBAUUNGSPLAN

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

SATZUNG

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:	11.12.2018
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB:	07.01.2019 bis 08.02.2019
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom:	07.01.2019
Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:	13.10.2020
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:	22.10.2020
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:	02.11.2020 bis 04.12.2020
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:	19.01.2021

Ausgefertigt:

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

Gammelshausen, den

.....
Daniel Kohl (Bürgermeister)

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

Plandatum: 19.01.2021



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

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

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Letten II“ (nach § 9 BauGB)

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

1. Art der baulichen Nutzung

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

WA	<p>Allgemeines Wohngebiet (WA) Siehe Plandarstellung/Nutzungsschablone</p> <p><u>zulässig</u> sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Wohngebäude (2) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, (3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. <p>Die in § 4 (3) BauNVO sonstigen genannten ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind <u>nicht</u> zulässig.</p>
-----------	---

2. Maß der baulichen Nutzung




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

	<p>Grundflächenzahl (GRZ) Siehe Nutzungsschablone</p>
	<p>Höhe der baulichen Anlage Siehe Nutzungsschablone</p> <p>Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von maximalen Traufhöhen (TH_{max}) und Gebäudehöhen (GH_{max}) festgesetzt.</p> <p>Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH) (siehe Planeinschrieb). Die Bezugshöhe wird für jeden Bauplatz individuell festgelegt und beschreibt die Höhenlage des Gesamtgebäudes über Normal Null (NN).</p>

	<p>Die Gebäudehöhe (GH_{max}) ist als höchster Punkt des Gebäudes definiert. Die Traufhöhe (TH_{max}) bei Sattel- und Pultdächern ist gleich dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut.</p> <p>Für die Nutzungsschablonen 2 und 3 ist die Wandhöhe auf max. 7,0m, für die Nutzungsschablone 1 ist die Wandhöhe auf max. 6,0m begrenzt.</p>
--	---


3. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

	ED = offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
	E = offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig.
	o = offene Bauweise.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p>Überbaubare Grundstücksflächen Siehe Plandarstellung</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.</p>
---	---

5. Stellplätze und Garagen

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

	<p>Garagen, überdachte und offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze auf einer Gesamtfläche von max. 40 m² pro Grundstück zulässig.</p> <p>Mit Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Mindestabstand von 1,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen (auch landwirtschaftliche Wege und Parkplätze) sowie öffentlichen Verkehrsgrünflächen einzuhalten. Vor Garagen muss zudem ein Stauraum von mindestens 5,0 m vorhanden sein.</p>
--	--




6. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) und § 23 (5) BauNVO)

	<p>Gebäude als Nebenanlagen (ausgenommen Garagen und überdachte Stellplätze) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Kubatur von maximal 20 m³ zulässig.</p> <p>Sie haben einen Abstand von 1,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen (auch landwirtschaftliche Wege und Parkplätze) einzuhalten.</p> <p>Pro Grundstück ist maximal ein Gebäude als Nebenanlage zulässig.</p>
--	--

7. Wohneinheiten (§ 9 (1) 6 BauGB)

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

8. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

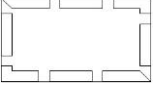
 	<p>Verkehrsflächen Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.</p>
	<p>Zu- und Abfahrtsverbot Siehe Plandarstellung</p> <p>Im Bereich der im zeichnerischen Teil dargestellten Zu- und Abfahrtsverbote sind keine Grundstückszufahrten zulässig.</p>

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

	<p>Zur Beleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampf-hochdrucklampen (HSE/T-Lampen) oder LED) und Leuchten (z.B. mit Richtcharakteristik und vollständig gekapselter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten) zu verwenden.</p>
--	--


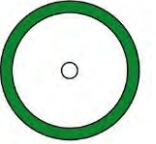
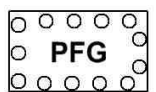
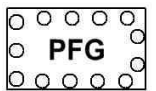
10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

(§ 9 (1) 21 BauGB)

	<p>Siehe Plandarstellung</p> <p>LR 1 = Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Gammelshausen zur Führung von unterirdischen Entsorgungsleitungen.</p>
---	--

11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,

(§ 9 (1) 25a BauGB)

	<p>Pflanzgebot Einzelbäume (öffentlich) Siehe Plandarstellung</p> <p>An den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind standortgerechte, heimische Bäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p>
	<p>Pflanzgebot Einzelbäume (privat) Ohne Plandarstellung</p> <p>Je Grundstück ist außerhalb der festgesetzten Baugrenzen am dargestellten Standort 1 heimischer Laub- oder Obstbaum anzupflanzen. Von den dargestellten Standorten kann geringfügig abgewichen werden.</p>
	<p>Flächenhaftes Pflanzgebot (pfg 1), Blühstreifen Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Fläche ist als arten- und blütenreicher Wiesenstreifen entsprechend folgender Hinweise anzulegen, zu entwickeln und extensiv zu pflegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Einsaat mit blütenreicher (Verhältnis Gräser/Stauden 50:50) gebietsheimischer, an den Standort angepasster Saatgutmischung. - Extensive Pflege durch 1-2-malige Mahd ab Anfang Juni mit Abräumen des Mähguts. Verzicht auf organische und künstliche Düngemittel sowie Pflanzenschutzmittel. - Zum Schutz des Bodens sind Ablagerungen aller Art, bauliche Anlagen sowie baubedingte Inanspruchnahme (z.B. für Baustelleneinrichtung) auf der Fläche nicht zulässig.
	<p>Flächenhaftes Pflanzgebot (pfg 2), Ortsrandeingrünung Siehe Plandarstellung</p> <p>Die im Plan festgesetzten Flächen sind in lockerer Form, zu min. 50%, mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p>

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

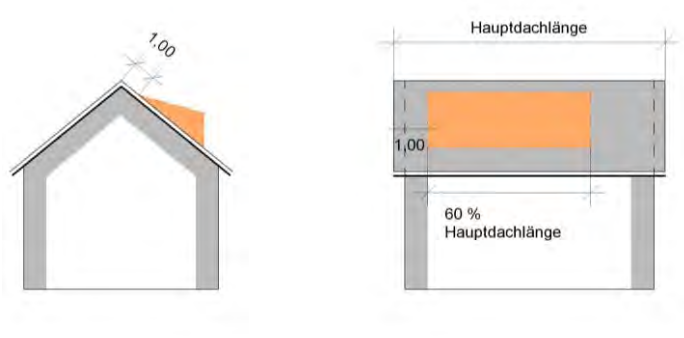
zum Bebauungsplan „Letten II“ (nach § 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2015 (GBl. S. 870).

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

	<p>Dachdeckung und Dachbegrünung</p> <p>Es sind nur rote, rotbraune, braune, schwarze und anthrazitfarbene Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig, ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.</p> <p>Bei Flachdächern und Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 8° ist das Dach vollflächig extensiv oder intensiv zu begrünen, sofern es nicht als Terrasse genutzt wird. Extensive oder intensive Begrünungen sind mit einer Schichtstärke von mindestens 12 cm auszuführen.</p> <p>Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.</p>
	<p>Dachaufbauten</p> <p>Dachaufbauten sind nur bei Satteldächern mit einer Dachneigung von mindestens 30° und nur im 1. Obergeschoss zulässig.</p> <p>Dachaufbauten sind bis zu einer maximalen, additiven Länge von 60% der zugehörigen Hauptdachlänge zulässig.</p> <p>Der Abstand zur Giebelwand darf 1,0 m nicht unterschreiten. Der obere Dachanschluss muss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptdachfirstes liegen (gemessen auf der Dachschräge).</p> <div style="text-align: center;">  </div>

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

	<p>Einfriedungen und Stützmauern</p> <p>Einfriedungen und Stützmauern zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur bis maximal 1,0 m Höhe zulässig. Die Höhe wird dabei von der angrenzenden Verkehrsfläche gemessen.</p> <p>Entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.</p>
	<p>Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen</p> <p>Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Flächenhafte Stein- oder Kiesschüttungen zur Gartengestaltung sind nicht zulässig (nicht dazu zählen überdachte Bereiche, wie z.B. Traufstreifen etc.).</p> <p>Offene private Stellplätze, Zufahrten und Zuwege sowie Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen, versickerungsfähigen Belägen (wie z.B. Rasengittersteinen, Rasenpflaster oder Drainfugenpflaster) herzustellen.</p>
	<p>Aufschüttungen und Abgrabungen</p> <p>Flächenhafte Aufschüttungen und Abgrabungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis maximal 1,0 m Höhenunterschied zum bestehenden Gelände zulässig.</p>

3. Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)

	<p>Je Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze herzustellen. Bei Bruchzahlen wird aufgerundet.</p>
--	--

4. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) 2 LBO)

	<p>Für jedes Gebäude ist ein Regenwasserspeicher (Zweikammerzisterne) zur Rückhaltung und Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers herzustellen.</p> <p>Bei Gebäuden mit einem begrüntem Dach kann auf die Zisterne verzichtet werden.</p>
--	--

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Letten II“

und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Letten II“

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

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

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

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

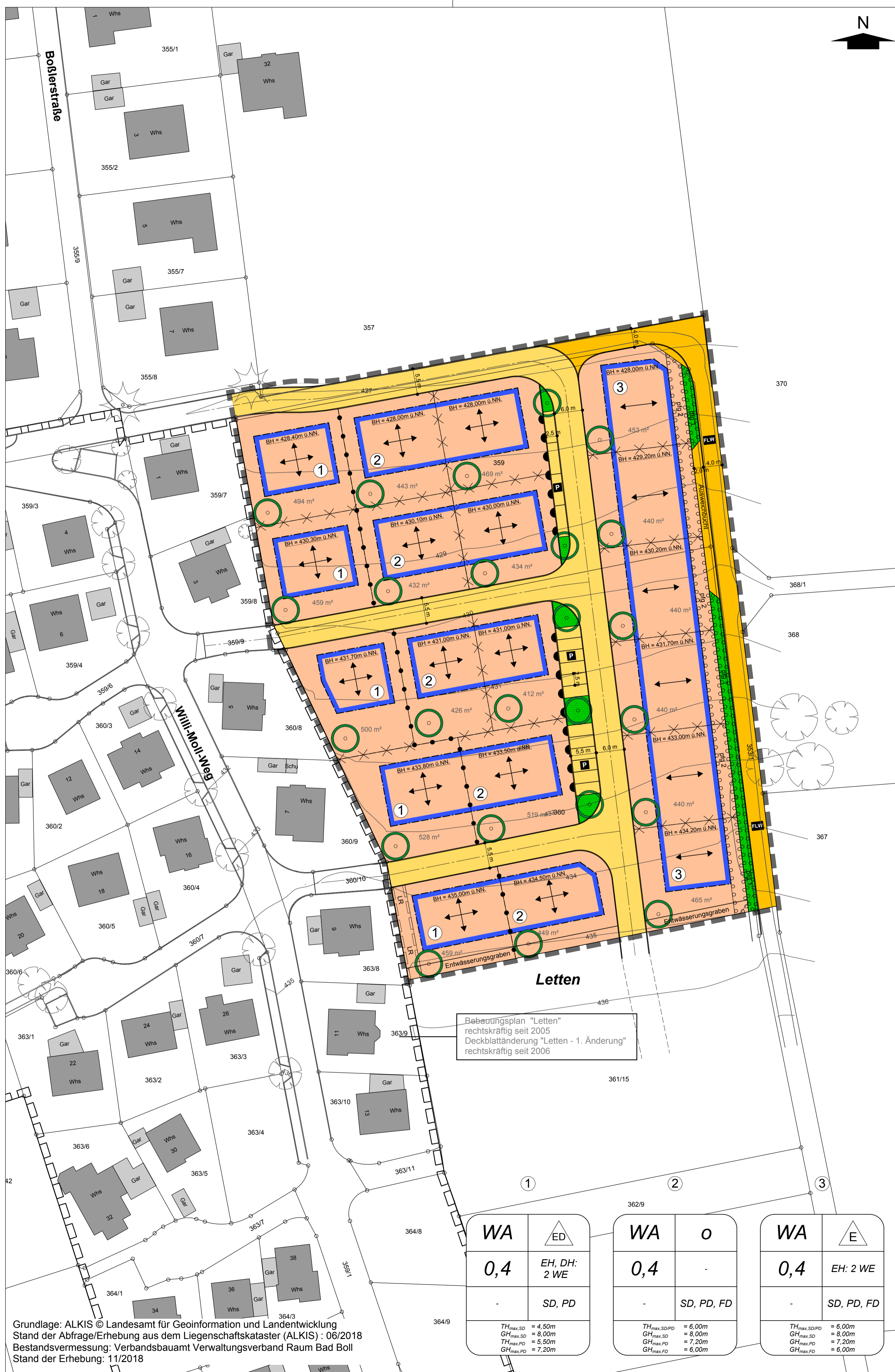
3. Immissionen

Im Norden grenzt auf Flurstücks-Nummer 357 die Hofstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes (Eschenbacher Straße 30/ bzw. 32) mit Mutterkuhhaltung an. Die Wirtschaftsgebäude dieses Betriebes befinden sich im Norden des Flurstücks Nummer 357 und sind rund 100 m vom Plangebiet entfernt. Dieser Abstand ist aus Sicht der Geruchsemissionen ausreichend.

Die an den Stall angebotenen Weide- und Grünlandflächen Flurstücks-Nummern 357 und 370 grenzen unmittelbar an die nördliche und östliche Grenze des Planbereichs an. Teile dieser beiden Flurstücke sollen auch durch die Planung angerissen und mit in den Planbereich eingebunden werden. Das Plangebiet grenzt daher unmittelbar bis an die Weideflächen. Die mit Beweidung verbundenen Emissionen (Geruch, Geräusch und Insekten) sind daher im Plangebiet zu beachten.

4. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Opalinuston-Formation (Mitteljura). Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Die anstehenden Gesteine neigen in Hanglage und im Bereich von Baugrubenböschungen etc. zu Rutschungen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.



Grundlage: ALKIS © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung
 Stand der Abfrage/Erhebung aus dem Liegenschaftskataster (ALKIS) : 06/2018
 Bestandsvermessung: Verbandsbauamt Verwaltungsverband Raum Bad Boll
 Stand der Erhebung: 11/2018

Bebauungsplan "Letten"
 rechtskräftig seit 2005
 Deckblattänderung "Letten - 1. Änderung"
 rechtskräftig seit 2006

WA		WA		WA	
0,4	EH, DH: 2 WE	0,4	-	0,4	EH: 2 WE
-	SD, PD	-	SD, PD, FD	-	SD, PD, FD
$TH_{max,SD} = 4,50m$ $GH_{max,SD} = 5,00m$ $TH_{max,PD} = 5,50m$ $GH_{max,PD} = 7,20m$		$TH_{max,SD,PD} = 6,00m$ $GH_{max,SD} = 8,00m$ $GH_{max,PD} = 7,20m$ $GH_{max,FD} = 6,00m$		$TH_{max,SD,PD} = 6,00m$ $GH_{max,SD} = 8,00m$ $GH_{max,PD} = 7,20m$ $GH_{max,FD} = 6,00m$	

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

- Art der baulichen Nutzung** (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
 - WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - $z.B. GRZ_{0,6}$ Grundflächenzahl (GRZ)
 - $TH_{max} z.B. 4,50m$ maximale Traufhöhe (TH_{max}), über Bezugshöhe (BH)
 - $GH_{max} z.B. 8,00m$ maximale Gebäudehöhe (GH_{max}), über Bezugshöhe (BH)
 - $BH=350,00m \text{ u. NN}$ Bezugshöhe (BH), in Metern (m) über Normal Null (NN)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - offene Bauweise
 - Baugrenze
 - Hauptgebäudeorientierung zwingend
 - Hauptgebäudeorientierung wahlweise
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Zweckbestimmung:

 - öffentliche Parkierungsfläche
 - Fuß- und landwirtschaftlicher Weg
- Grünflächen** (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - öffentliche Grünfläche: Verkehrsgrün / Blühstreifen
- Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)
 - flächenhaftes Pflanzgebot
 - Einzelbaum
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
 - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen, hier: Bezugshöhen
 - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
 - Geplante Grundstücksgrenzen (Vorschlag)
 - SD** Dachform Satteldach
 - PD** Dachform Pultdach
 - FD** Dachform Flachdach
- Nutzungsschablone**

Art d. baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	max. Anzahl an Wohneinheiten (WE) je Gebäude
-	Dachform
maximale Trauf-/Gebäudehöhe (Th max./Gh max.) in Metern * * Bezugspunkt s. Textteil	

① / ②



GEMEINDE GAMMELSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN "LETTEN II"

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

Satzung

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB am:	11.12.2018
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom:	07.01.2019
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB:	vom 07.01.2019 bis zum 08.02.2019
Entwurfsbeschluss und Auslegungsbeschluss am:	13.10.2020
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom:	22.10.2020
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB:	vom 02.11.2020 bis zum 04.12.2020
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB am:	19.01.2021

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

Gammelshausen, den
 Daniel Kohl

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

Plandatum: 19.01.2021

quadrat
 Dipl.-Ing. (FH) Manfred Metzger
 Freier Stadtplaner
 mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
 Badstraße 44 T 0 71 64 1 47 18 - 0
 73087 Bad Boll F 0 71 64 1 47 18 - 18

IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Letten II“
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Letten II“

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Gammelshausen ist bestrebt, die Innenentwicklung der Ausweisung von neuem Bauland im Außenbereich vorzuziehen. Die Innenentwicklung basiert größtenteils auf der Mitwirkungsbereitschaft und freiwilligen Veräußerung von Baulücken durch private Grundstückseigentümer, aber auch die Nachnutzung brachgefallener Grundstücke fällt unter die Innenentwicklung. Die Gemeinde ist daher auf ein Tätigwerden des Eigentümers angewiesen, da sie keinen direkten Zugriff auf die Grundstücke hat. Sonstige innerörtliche Freiflächen, die für eine Nachverdichtung herangezogen werden könnten, sind in der Gemeinde nicht vorhanden.

In den vergangenen 5 Jahren hat die Gemeinde daher mit den Bebauungsplänen „Friedhofstraße / Fuchseckstraße“, „Haldenweg“, „Am Schulweg“ und „Am Schulweg – Erweiterung“ für größeren und kleinere Potentialflächen der Innenentwicklung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit Geschosswohnungsbau sowie klassischen Einzel- und Doppelhäusern geschaffen. Mit diesen Maßnahmen konnten bereits 15 neue Wohneinheiten geschaffen werden, weitere 12 Wohneinheiten befinden sich in der Umsetzung.

Dennoch besteht in der Gemeinde seit Jahren eine hohe Nachfrage an neuen Wohnbauflächen, die Gemeinde selbst verfügt derzeit über keine weiteren Bauplätze. Bereits vor einigen Jahren wurde mit dem Baugebiet „Letten“ der Grundstein für die Arrondierung des Ortskörpers in Richtung Osten gelegt. Hierzu wurden unter anderem die Erschließungsstraßen in Richtung Osten für eine mögliche Erweiterung als Stichstraßen ausgelegt, die nun zur Fortführung des Baugebiets verlängert werden sollen. Mit dem Baugebiet „Letten II“ möchte die Gemeinde weitere Flächen für Einzel-, Doppel-, - und Reihenhäuser zur Verfügung stellen, um somit auf den mittelfristigen Wohnungsbedarf zu reagieren. Die Gemeinde führt für das geplante Baugebiet seit Beginn des Bebauungsplanverfahrens 2018 eine Interessentenliste, welche derzeit rund 70 Interessenten bzw. Familien umfasst. Diese werden von der Verwaltung in unregelmäßigen Abständen über den aktuellen Sachstand unterrichtet, so dass von einer realistischen Nachfrage ausgegangen werden kann.

Um für die geplante Nutzung verbindliches Planungsrecht zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Durch das Bebauungsplanverfahren ist gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplanung:

Die Gemeinde Gammelshausen ist gemäß Regionalplan des Verbands Region Stuttgart (VRS) 2020 der Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart (PS 2.1.2 (N)) zugeordnet, eine zentralörtliche Einstufung besteht nicht.

Gemäß Regionalplan ist die Gemeinde Gammelshausen darüber hinaus als Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung (PS 2.4.2 (Z)) festgelegt. In Gemeinden mit dieser Beschränkung sind Wohnbauflächen sowie gewerbliche Bauflächen im Rahmen der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und des „inneren Bedarfs“ zulässig.

Für Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung in der Randzone um den Verdichtungsraum ist entsprechend PS 2.4.0.8 (Z) zum Zweck der Freiraumsicherung (d.h. Reduzierung der Flächeninanspruchnahme) eine Bruttowohndichte von 55 EW/ha für neu zu erschließende Wohngebiete vorgegeben. (vgl. Städtebauliche Kenndaten)

2.2 Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Flächennutzungsplan ist somit gem. § 13b i.V.m. § 13a BauGB, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans, im Zuge der Berichtigung anzupassen.

3 Bestehendes Planungsrecht

3.1 Außerhalb bzw. angrenzend an das Plangebiet

Unmittelbar im Westen grenzen die Bebauungspläne „Letten“ und „Letten – 1. Änderung“ aus dem Jahr 2006 an das Plangebiet an. Die Bebauungspläne bleiben in ihrer Rechtsverbindlichkeit unberührt und gelten nach wie vor.

3.2 Innerhalb des Plangebietes

Innerhalb des Plangebietes sind keine rechtskräftigen Bebauungspläne vorhanden.

4 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde und umfasst ca. 1,2 Hektar. Im Norden, Osten und Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen und Wege an. Direkt anknüpfend im Osten befindet sich die bestehende Wohnbebauung des Baugebietes „Letten“.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flst. Nr. 353/1 (teilweise), 357 (teilweise), 359, 359/9 (teilweise) und 360.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

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

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

Mit der Novelle des Baugesetzbuches im Jahr 2017 wurde die befristete Möglichkeit, Außenbereichsgrundstücke in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB einzubeziehen, geschaffen. Das Verfahren zur Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes ist bis zum 31.12.2019, der Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2021 zu fassen. Voraussetzung für die Aufstellung ist, dass durch den Bebauungsplan nur die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird und die einbezogenen Flächen an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließen.

Da der Flächennutzungsplan für das Plangebiet derzeit keine bebaubare Fläche vorsieht, möchte die Gemeinde die Möglichkeiten dieser neuen Regelung nutzen und das Plangebiet in den Siedlungsbereich mit einbeziehen. Der Bebauungsplan soll somit gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Für die Einbeziehung von Außenbereichsgrundstücken in das beschleunigte Verfahren gilt eine Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern als Schwellenwert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 11.718 m². In Anbetracht des Nettobaulandes von rund 8.702 m² und einer für Wohngebiete vorgesehenen GRZ von 0,4, liegt die überbaubare zulässige Grundfläche deutlich unterhalb des Schwellenwertes.

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 somit gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a und § 13 (3) BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und ohne Umweltbericht nach § 2a BauGB aufgestellt.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Diese werden im gesamten Planungsprozess beachtet und es wird diesen stets ausreichend Rechnung getragen.

6 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 gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a 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.

Die Auswirkung der Planung auf die betroffenen Schutzgüter wird in einem Umweltbeitrag zum Bebauungsplan beschrieben. Dieser liegt dem Bebauungsplan als gesonderter Teil der Begründung bei.

7 Bestand

7.1 Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung

Das Plangebiet besteht weitestgehend aus landwirtschaftlich genutzten Acker- und Wiesenflächen.

7.2 Topografie

Das Gelände im Plangebiet fällt von Süd nach Nord kontinuierlich ab.

7.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen.

Im Osten und Süden grenzt nicht weit entfernt das Vogelschutzgebiet Nr. 7323441 „Vorland der mittleren schwäbischen Alb“ an.

7.4 Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich vollständig im Eigentum der Gemeinde.

7.5 Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

7.6 Denkmale

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

8 Artenschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG zu beachten und zu prüfen, auch wenn es erst mit der Verwirklichung des Bauleitplanes zu Eingriffen in die Tier- und Pflanzenwelt kommt.

Nach dem BNatSchG ist für das Bebauungsplangebiet zu prüfen, ob lokale Populationen streng geschützter Arten des Anhangs IV der FFH-RL, europäische Vogelarten und Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind (BArtSchV), erheblich gestört bzw. beeinträchtigt werden. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch vorhabenbedingte Störwirkungen der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (§ 44 BNatSchG).

Im Herbst 2019 wurden daher die vorhandenen Habitatstrukturen im Gebiet ermittelt und der weitere Untersuchungsbedarf für die einzelnen Artengruppen ermittelt. Dabei konnte eine Betroffenheit der meisten Artengruppen aufgrund fehlender Habitateignung ausgeschlossen werden. Um belastbare Ergebnisse zur Artengruppe der Vögel zu erhalten wurde parallel dazu eine Brutvogelkartierung durchgeführt.

Die vollständigen Untersuchungsergebnisse können dem Gutachten in der Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes entnommen werden. Das Fazit soll jedoch auszugsweise wiedergegeben werden:

„Aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen im Geltungsbereich können viele Artengruppen von vorneherein ausgeschlossen werden. Eine Bedeutung für die Brutvögel wurde geprüft, im Eingriffsbereich selbst finden sich keine Brutplätze gefährdeter Arten, die Brutplätze in den Kontaktlebensräumen sind nicht betroffen.

Auch die anderen Artengruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie finden im Untersuchungsraum keine Lebensräume.

Weitere Untersuchungen sind daher nicht erforderlich, Verbotstatbestände durch den Bebauungsplan für den Artenschutz sind nicht zu befürchten.“

9 Planungsziele und Planungskonzeption

Bei der Erschließung des Gebietes „Letten“ wurde bereits eine östliche Erweiterung berücksichtigt. Die Planung für das Gebiet „Letten II“ sieht daher vor, die bereits vorhandenen kurzen Stichstraßen vom Willi-Moll-Weg ausgehend mit einer Breite von 5,50 m in östlicher Richtung fortzuführen. Diese münden in einer in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Straße mit 6,0 m Breite, welche ihrerseits eine mögliche künftige Erweiterung in südlicher Richtung berücksichtigt. Entlang dieser Straße sollen auch bis zu 16 öffentliche Stellplätze für das Gebiet untergebracht werden. Sämtliche Straßen im Gebiet sollen dabei als gemischt genutzte Verkehrsflächen, d.h. sowohl für den fußläufigen als auch für den motorisierten Verkehr genutzt werden.

Der am östlichen Gebietsrand verlaufende landwirtschaftlich genutzte Weg soll erhalten bleiben und wird an das neue Straßennetz angebunden. Um auch im landwirtschaftlichen Verkehr einen reibungslosen Ablauf gewährleisten zu können, ist die Anlage einer Ausweichbucht vorgesehen.

Die Bebauung sieht vorwiegend Einzelhäuser im Sinne klassischer Einfamilienhäuser in der Prägung des angrenzenden bestehenden Gebiets vor. In den zentralen Baufeldern des Gebietes soll jedoch auch eine etwas dichtere Bauweise in Form von Doppel- und Reihenhäusern ermöglicht werden, so dass ein möglichst breiter Querschnitt an Bauformen, angepasst an die angestrebte Bebauungsdichte, entstehen kann.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, d.h. das anfallende Niederschlagswasser wird getrennt vom Schmutzwasser abgeleitet. Das Trennsystem wurde bereits bei der Erschließung des Gebietes „Letten“ vorgesehen und eine östliche Erweiterung berücksichtigt, so dass die Entwässerungsanlagen im Bestand ausreichend dimensioniert sind. Um anfallendes

Oberflächenwasser geordnet ableiten zu können, ist am südlichen Gebietsrand die Anlage eines Entwässerungsgrabens vorgesehen.

10 Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

Die zukünftige Nutzung des Baugebietes wird in Anlehnung an das bestehende, angrenzende Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dadurch soll der Charakter der angrenzenden Wohnbebauung aufgenommen und im Gebiet fortgeführt werden.

Nutzungen, die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sind, jedoch dem gewünschten Gebietscharakter widersprechen, werden hingegen ausgeschlossen.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung von Baugrenzen und der Grundflächenzahl (GRZ) geregelt. Weiterhin wird eine maximale Trauf- und Gebäudehöhe festgelegt.

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

Die Festsetzungen lassen eine zeitgemäße Ausformulierung der Gebäudeform zu, die sich jedoch in der Höhe und Dimension an die städtebauliche Prägung der Umgebung anpasst. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass die Bebauung in einer verträglichen Dichte auf die bestehende Bebauung abgestimmt wird.

10.3 Bauweise

Im Übergang zum bestehenden Wohngebiet „Letten“ wird die offene Bauweise festgesetzt, zulässig sind jedoch ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser. Hierdurch wird eine der Umgebung angepasste, durchlässige Bebauung gewährleistet.

In den verdichteten Bereichen wird die offene Bauweise ohne weitere Einschränkungen festgesetzt, so dass vielfältige Bauformen ermöglicht werden.

Am westlichen Gebietsrand wird hingegen wiederum die offene Bauweise, beschränkt auf Einzelhäuser, festgesetzt. Dadurch soll im Übergang zur freien Landschaft eine durchlässige Bauweise gewährleistet werden.

10.4 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

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

10.5 Nebenanlagen

Gebäude als Nebenanlagen sind bis maximal 20 m³ umbauten Raum und mit einem Abstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Durch diese Festsetzung soll insbesondere im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen die städtebauliche Ordnung dauerhaft gesichert werden und der Straßenraum optisch nicht eingeschränkt werden.

10.6 Stellplätze und Garagen

Eine übermäßige Prägung des Straßenraums durch Garagen und überdachte Stellplätze ist städtebaulich nicht wünschenswert. Überdachte Stellplätze und Garagen sollen daher einen Abstand von 1,0 m zur öffentlichen Straßenfläche haben, um den Übergang zwischen Verkehrsfläche und Grundstück nicht durch diese Anlagen zu dominieren. Darüber hinaus ist vor den Garagen ein Stauraum von mind. 5,0 m vorzusehen, welcher als zusätzlicher Stellplatz genutzt werden kann.

10.7 Verkehrsflächen

Die öffentlichen Stellplätze sollen nicht durch private Grundstückszufahrten beeinträchtigt werden. Aus diesem Grund sind in diesen Bereichen Zu- und Abfahrtsverbote im Plan gekennzeichnet.

10.8 Pflanzbindungen/Pflanzgebote

Um das Gebiet zu durchgrünen sind im Bebauungsplan Pflanzgebote für Einzelbäume auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Eine Durchgrünung der privaten Gärten trägt zudem positiv zum Mikroklima bei. Darüber hinaus soll auch der öffentliche Raum durch die Pflanzung von Bäumen aufgewertet werden.

Am östlichen Ortsrand soll durch Gehölzpflanzungen auf den privaten Grundstücken eine Ortsrandeingrünung (Flächenhaftes Pflanzgebot pfg2) als Übergang zur freien Landschaft geschaffen werden. An die Gehölzpflanzungen schließt ein Blühstreifen auf öffentlichem Grund (Flächenhaftes Pflanzgebot pfg1) an. Neben einer weiteren Ortsrandeingrünung soll dieser vor allem als Lebensraum für Bienen und Insekten dienen.

10.9 Leistungsrechte

Am westlichen Rand des Gebietes verläuft ein Rohr zur Ableitung von Niederschlagswasser. Zur Sicherung des Überleitungsrechts zugunsten der Gemeinde ist ein entsprechendes Leitungsrecht im Bebauungsplan vorgesehen.

11 **Örtliche Bauvorschriften**

11.1 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Dachbegrünung

Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen, sowie die definierten Farben und Materialien sollen den Bauherren einen möglichst hohen Gestaltungsspielraum ermöglichen, sich aber gleichzeitig am angrenzenden Gebietscharakter orientieren. Um den Wasserabfluss im Gebiet mit zumutbarem Aufwand zu minimieren und das Gebiet weiter zu durchgrünen wird für die Dachdeckung bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern eine Dachbegrünung vorgeschrieben.

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

11.2 Dachaufbauten

Zur Sicherung eines einheitlichen Ortsbildes und einer homogenen Dachlandschaft, werden für das Plangebiet Dachaufbauten bei Satteldächern ab einer Dachneigung von 30° zugelassen. Um die Gebäude nicht zu hoch in Erscheinung treten zu lassen und eine einheitliche Gestaltung der Dächer zu gewährleisten, wird das Ausmaß von Dachaufbauten eingeschränkt. So sind diese auf maximal 60% der Hauptdachlänge beschränkt und mit einem Abstand von mindestens 1,0 m von der Giebelwand und vom oberen Dachanschluss unterhalb des Hauptdachfirstes anzulegen.

11.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Zum Erhalt der Durchgrünung des Gebietes sind alle nicht bebauten Flächen als Grünflächen anzulegen. Dies trägt auch zur Einbindung des Plangebiets in den umgebenden sensiblen Landschaftsraum bei. Flächenhafte Steinschüttungen zur Gartengestaltung sind daher nicht zulässig.

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

Die Befestigungen der Erschließungsflächen (oberirdische Stellplätze, Hofbereiche, Wege etc.) sind aus Gründen der Flächenversiegelung wasserdurchlässig herzustellen. Dadurch kann ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers direkt versickert und somit dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden.

Aufgrund der vorhandenen Topografie sind Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken unvermeidbar. Um diese jedoch in einem vertraglichen Rahmen zu halten sind diese in der zulässigen Höhe beschränkt.

11.4 Stellplätze

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

11.5 Zisternen

Um möglichst wenig Wasser aus dem Gebiet abzuleiten und um einen schonenden Umgang mit der Ressource Wasser zu ermöglichen, wird die Errichtung von Retentionszisternen zur Nutzung des Niederschlagswassers (Gartenbewässerung, Toilettenspülung, ...) vorgeschrieben. Ausnahmen bilden Gebäude mit einer Dachbegrünung, da diese bereits die Funktion einer Rückhaltung übernimmt.

12 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 11.718 m² (ca. 1,2 ha).

Das Nettobauland von rund 0,9 ha beinhaltet ca. 19 Grundstücke für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser. Mit der geplanten Bebauung sollen ca. 32 Wohneinheiten (WE) entstehen (ca. 27 WE/ha Bruttobauland). Dabei werden für die Nutzungsschablonen 1 und 3 im Durchschnitt 1,5 WE, für die Nutzungsschablone 2 werden 2 WE pro Grundstück angenommen.

Entsprechend den derzeitigen durchschnittlichen Bewohnerzahlen je Wohneinheit von 2,2 (Stand 2011, Statistisches Landesamt BW) werden im Gebiet ca. 70 Einwohner (EW) wohnen. Dies ergibt eine Einwohnerdichte von ungefähr 59 EW/ha Bruttobauland.

Gefertigt:



