

Planzeichenerklärung

§ 2 (4) Planzeichenverordnung

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. 0,5 Grundflächenzahl (GRZ)
z.B. Gh (max.) 9,50m maximale Gebäudehöhe (Gh max.), über Bezugshöhe (BH)
z.B. BH 350,50m Bezugshöhe (BH), in Metern (m) über Normal Null (NN)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

E nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze
Hauptgebäuerichtung zwingend

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Gehweg

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)

Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) und Abs. 6 BauGB):

flächenhaftes Pflanzgebot

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen, hier: max. Gebäudehöhe (Gh max.)

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	max. Anzahl der Wohneinheiten (WE)
max. Anzahl der Vollgeschosse	Dachform Dachneigung
max. Gebäudehöhe (Gh max.)* * über Bezugshöhe (BH)	



GEMEINDE GAMMELSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN AM SCHULWEG

ZEICHNERISCHER TEIL
BEBAUUNGSPLAN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

M 1:500

SATZUNG VOM 07.06.2016

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: 15.12.2015
Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss: 15.12.2015
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB: von 18.01.2016 bis 22.02.2016
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom: 13.01.2016
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB: 07.06.2016

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

Gammelshausen, den 14.06.2016

Manfred Kohl
Bürgermeister Kohl

Durch ortsübliche Bekanntmachung am: 16.06.2016
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.



GEMEINDE GAMMELSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN AM SCHULWEG

ZEICHNERISCHER TEIL BEBAUUNGSPLAN ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

M 1:500

SATZUNG VOM 07.06.2016

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:	15.12.2015
Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:	15.12.2015
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB:	von 18.01.2016 bis 22.02.2016
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom:	13.01.2016
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:	07.06.2016

Ausgefertigt:

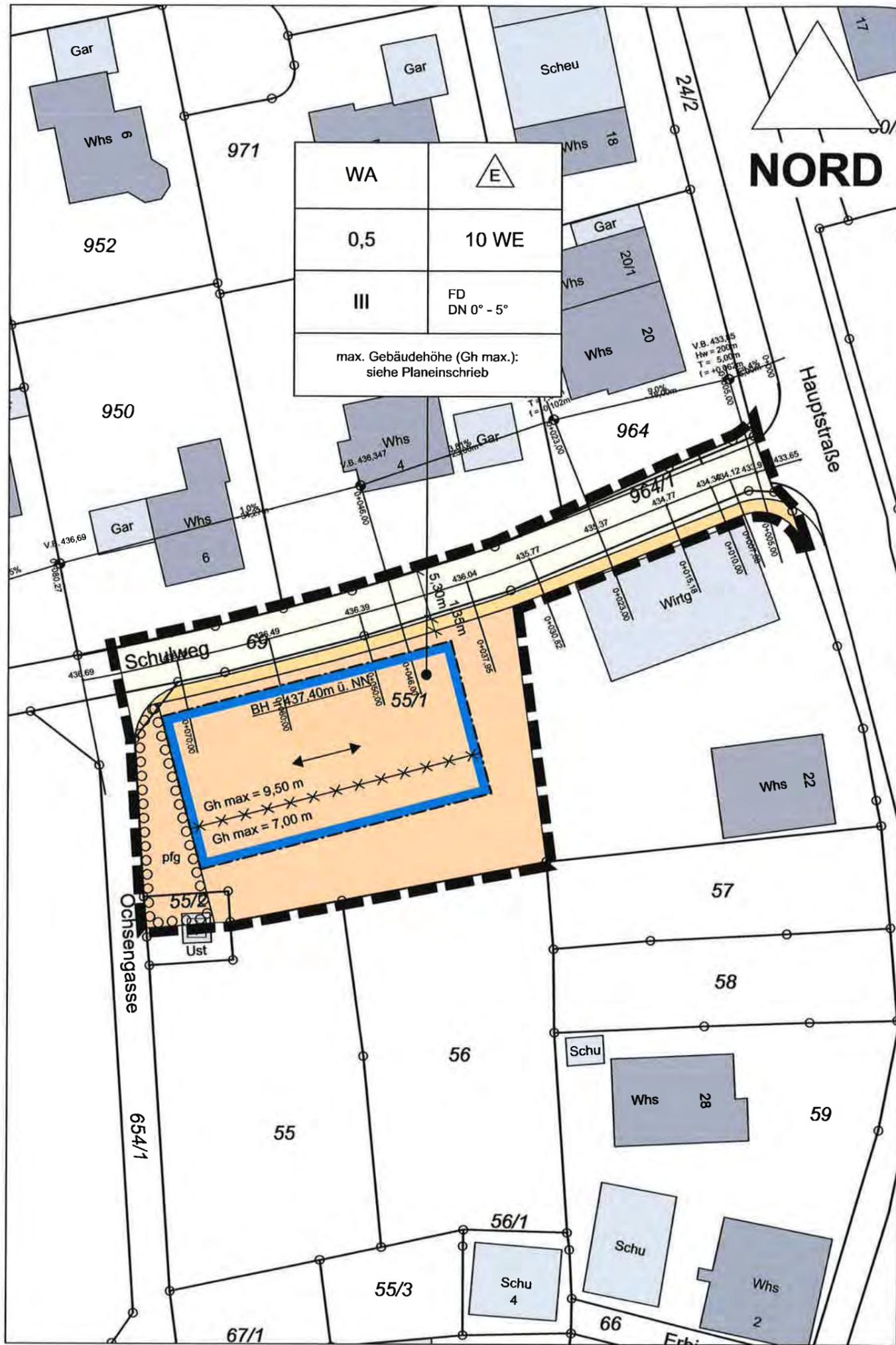
Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Gammelshausen, den **14. Juni 2016**


Bürgermeister Kohl

16. Juni 2016

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



WA	
0,5	10 WE
III	FD DN 0° - 5°
max. Gebäudehöhe (Gh max.): siehe Planeinschrieb	

Planzeichenerklärung

§ 2 (4) Planzeichenverordnung

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. 0,5 Grundflächenzahl (GRZ)
- z.B. Gh (max.) 9,50m maximale Gebäudehöhe (Gh max.), über Bezugshöhe (BH)
- z.B. BH 350,50m Bezugshöhe (BH), in Metern (m) über Normal Null (NN)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Hauptgebäude-richtung zwingend

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Gehweg

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)

Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) und Abs. 6 BauGB :

- flächenhaftes Pflanzgebot

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen, hier: max. Gebäudehöhe (Gh max.)

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	max. Anzahl der Wohneinheiten (WE)
max. Anzahl der Vollgeschosse	Dachform Dachneigung
max. Gebäudehöhe (Gh max.)* * über Bezugshöhe (BH)	



GEMEINDE GAMMELSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN AM SCHULWEG

SATZUNGEN

- A) **Bebauungsplan**
- B) **Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

Satzung vom 07.06.2016

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB:	15.12.2015
Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:	15.12.2015
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:	18.01.2016 bis 22.02.2016
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:	13.01.2016
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB:	07.06.2016

Ausgefertigt:

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

Gammelshausen, den **14. Juni 2016**

Bürgermeister Kohl

Durch ortsübliche Bekanntmachung am: **16. Juni 2016**
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

A) Satzung über den Bebauungsplan "Am Schulweg"

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) m.W.v. 08.09.2015

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 07.06.2016 maßgebend.

§ 2 Bestandteile und Anlagen

Die Bebauungsplan-Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 500	in der Fassung vom	07.06.2016
Planungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom	07.06.2016

Folgende Anlagen sind beigelegt, ohne Bestandteil der Bebauungsplan-Satzung zu sein:

Hinweise zum Bebauungsplan	in der Fassung vom	07.06.2016
Begründung	in der Fassung vom	07.06.2016

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

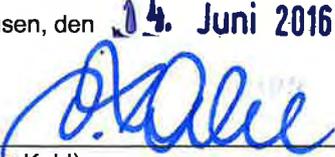
Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Am Schulweg“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Gammelshausen, den 14. Juni 2016



(Bürgermeister Kohl)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
zum Bebauungsplan „Am Schulweg“ (nach § 9 BauGB)

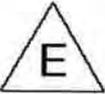
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

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

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

z. B. 0,5	<p>Grundflächenzahl (GRZ) Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7.</p>
GH _{max} =9,50 m	<p>Höhe der baulichen Anlagen Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Gebäudehöhe (Gh max.) ist als höchster Punkt des Gebäudes definiert.</p> <p>Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH, siehe Planeinschrieb). Die Bezugshöhe beschreibt die Höhenlage des Gesamtgebäudes über Normal Null (NN). Die Bezugshöhe (BH) ist nicht mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zu verwechseln.</p>
III	<p>Zahl der Vollgeschosse Siehe Planeinschrieb</p>

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

	<p>Einzelhäuser Siehe Planeinschrieb</p> <p>Es gilt die offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig.</p>
---	--

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p>Baugrenzen Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.</p> <p>Eine Überschreitung der Baugrenzen durch unterirdische Bauwerke (Kellergeschosse, Tiefgaragen, Technikräume usw.) ist zulässig.</p> <p>Überschreitungen der festgesetzten straßenseitigen Baugrenze durch untergeordnete, oberirdische Bauwerke (z.B. Hauszugänge o.ä.) sind bis zu einer Tiefe von 1,0 m auf einer Länge von max. 16,5 m zulässig.</p>
---	---

5. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) 2 BauGB)

	<p>Hauptgebäuerichtung Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von Hauptgebäuerichtungen festgesetzt.</p>
---	--

6. Stellplätze und Garagen

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

	<p>Stellplätze und Garagen</p> <p>Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind nicht zulässig.</p> <p>Offene Stellplätze sind zulässig.</p>
--	--

7. Wohneinheiten

(§ 9 (1) 6 BauGB)

	<p>Maximale Zahl der Wohneinheiten</p> <p>Die maximale Zahl der zulässigen Wohneinheiten (WE) beträgt 10 WE.</p>
--	---

8. Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)

	<p>Verkehrsflächen Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.</p>
---	--

9. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 (1) 15 – 25b BauGB)

	<p>Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)</p> <p><u>Einzelbäume privat</u></p> <p>Pro Grundstück ist 1 hochstämmiger, standortgerechter heimischer Laubbaum anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Alle zur Gestaltung der privaten Flächen vorgesehenen Maßnahmen sind spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen als abgeschlossen nachzuweisen.</p>
	<p><u>Pflanzgebotsfläche (pfg)</u></p> <p>Auf mind. 50% der Flächen ist die Pflanzung und Entwicklung von Gehölzgruppen und Heckenstreifen vorzunehmen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Zur Bepflanzung sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden.</p>

B) Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Am Schulweg“

Rechtsgrundlagen:

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl.2016 S. 1)

Aufgrund des § 74 (1) und (7) LBO Baden-Württemberg i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 07.06.2016 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Am Schulweg" als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung "Am Schulweg" deckungsgleich.

§ 2 Bestandteile und Anlagen

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Am Schulweg" besteht aus folgenden Unterlagen:

- I. Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 07.06.2016

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

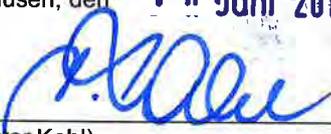
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Am Schulweg" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung sind sämtliche Bauvorschriften von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Gammelshausen, den 14. Juni 2016



(Bürgermeister Kohl)

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Am Schulweg“ (nach § 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

	<p>Dachform und Dachneigung</p> <p><u>Hauptgebäude</u></p> <p>siehe Planeinschrieb</p>
	<p>Dachdeckung und Fassaden</p> <p><u>alle baulichen Anlagen</u></p> <p>Bei Flachdächern und Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 5° ist das Dach vollflächig extensiv oder intensiv zu begrünen, sofern es nicht als Terrasse genutzt wird. Extensive Begrünungen sind mit einer Schichtstärke von mindestens 10 cm auszuführen.</p> <p>Glasierte, glänzende und reflektierende Ziegel oder Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Energiegewinnung.</p> <p>Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind nicht zulässig.</p> <p><u>Fassaden</u></p> <p>Für Fassaden sind glänzende und reflektierende Materialien nicht zulässig.</p>

2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

	<p><u>Befestigung der privaten Erschließungsflächen</u></p> <p>Die Befestigungen der Erschließungsflächen auf den Privatgrundstücken (oberirdische Stellplätze, Hofbereiche und Wege) sind aus Gründen der Flächenversiegelung wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Sickersteine, Rasenpflaster). Eine Befestigung mit versiegelnden Decken z. B. Asphalt oder Beton ist nicht zulässig.</p>
--	--

3. Stellplätze

(§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

	<p>Stellplatzverpflichtung</p> <p>Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen. Bei Bruchzahlen wird aufgerundet.</p>
--	--

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1. Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz umgehend die Kreisarchäologie und das Landesdenkmalamt zu benachrichtigen.

Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z.B. historische Wegweiser, Bildstöcke, etc.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem zuständigen Landesdenkmalamt vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach den §§ 2 und 16 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen der Meldepflicht unterliegen.

2. Regelung zum Schutz des Bodens

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 (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem jeweiligen Baugrundstück und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen. Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. 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. Fallen zu große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

3. Der Nachweis über Geländeänderungen ist gemäß § 2 LBOVVO in den Planunterlagen darzustellen.
4. Für die dauerhafte Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

C) Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

I. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Im rückwärtigen Bereich des Flst. 55/1 soll am Schulweg ein Mehrfamilienhaus zur Deckung des örtlichen Bedarfs an kleinen bis mittelgroßen Wohneinheiten entstehen. Im Bereich der vorgelagerten Hauptstraße existiert ein Baulinienplan aus dem Jahr 1904. Aufgrund der Bebauungstiefe von max. 50 m bei Baulinien würde diese eine Überbauung des hinteren Grundstücksbereichs nur in Teilen ermöglichen.

Um das geplante Bauvorhaben dennoch zu ermöglichen und verträglich in den Bestand einzufügen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes notwendig. Der Gemeinderat der Gemeinde Gammelshausen hat aus diesem Grund den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Am Schulweg“ gefasst.

II. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Gebiet befindet sich in der Ortsmitte der Gemeinde Gammelshausen und umfasst ca. 0,16 Hektar. Es wird aus den Flst. 55/1, 55/2 (teilweise), 69 („Schulweg“, teilweise) sowie 964/1 gebildet.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan dargestellt.

III. Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplanung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Raum Bad Boll sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als Mischbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

IV. Bestehendes Planungsrecht

Im Bereich der Hauptstraße existiert ein Baulinienplan aus dem Jahr 1904, welcher auch Auswirkung auf die Bebaubarkeit der betroffenen Fläche hat. Es existiert jedoch kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

V. Bestand

Örtliche Gegebenheiten

Bei dem Plangebiet handelt es sich größtenteils um als Garten mit Baumbeständen genutzte Flächen. Auf dem Flst. 55/2 befindet sich derzeit noch eine Trafostation, diese soll jedoch durch einen Neubau an anderer Stelle ersetzt werden.

Der Schulweg weist bislang keinen erschließungsgerechten Aufbau auf.

Topographie

Das Gelände im Plangebiet ist nahezu eben und steigt nur sehr leicht nach Süden an.

Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen.

Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen im privaten Eigentum.

Verkehr, ÖPNV

Das Plangebiet ist durch den vorhandenen, bislang nur als landwirtschaftlichen Weg ausgebauten Schulweg an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Über die L 1217 verfügt das Plangebiet über einen leistungsfähigen Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz.

Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

VI. Voraussichtliche Auswirkungen

Durch die Erschließung und Bebauung des Gebietes kommt es zu einer erhöhten Versiegelung von Grund und Boden und zum Verlust von gartenbaulich genutzten Flächen.

Die angrenzenden Verkehrsflächen sind nach dem Ausbau leistungsfähig genug, um den durch das Gebiet entstehenden zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

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

VII. Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren / Umweltbelange

Für Verfahren, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, besteht die Möglichkeit gem. § 13a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung, im beschleunigten Verfahren, aufzustellen.

Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren ist, dass die maximal zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unterhalb des in § 13a BauGB festgelegten Schwellenwerts von 20.000 m² liegt. Da der Geltungsbereich mit ca. 1.570 m² deutlich unterhalb dieses Schwellenwertes liegt und die Planung die Nachverdichtung des bestehenden Siedlungskörpers unter Ausnutzung vorhandener Erschließung vorsieht, soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 (3) BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, ohne Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie ohne zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB aufgestellt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

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.

Im Planungsgebiet sind keine ausgewiesenen oder vorgeschlagenen Schutzgebiete nach der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) zum europäischen Netzverbund 'Natura 2000' gemäß § 19a BNatSchG vorhanden. Westlich des

Vorhabenstandortes befinden sich Biotop der amtlichen Biotopkartierung entlang des Heubaches.

Schutzgut Mensch

Durch den Neubau des geplanten Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück 55/1 kommt es baubedingt (Baubetrieb, Baustellenfahrzeuge, Krananlagen, etc.) zu einer temporären Beeinträchtigung der umliegenden Wohngebiete. Die im Bebauungsplan geregelten zulässigen Gebäudehöhen entsprechen der gewünschten städtebaulichen Dichte am Standort unter Berücksichtigung der im Planumfeld gegebenen Bestandsbebauung, so dass es zu keiner nachhaltigen Beeinträchtigung der umliegenden Wohnbebauung kommt. Es ist daher mit keinen nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu rechnen.

Schutzgut Boden:

Bei der Fläche innerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich um versiegelte Verkehrsflächen sowie unregelmäßig gepflegtes Grünland mit ausgeprägten Gehölzbeständen. Der Boden innerhalb Plangebietes ist zum Teil durch die bestehende Erschließungsfläche versiegelt, der größte Flächenanteil ist jedoch unbebaut. Für den geplanten, zu überbauenden Teilbereich geht das natürliche Bodengefüge und die damit verbundenen Bodenfunktionen (Puffer, Filter, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, natürliche Bodenfruchtbarkeit) verloren. Da es sich jedoch um ein kleinteiliges Gebiet in einem überwiegend bebauten Umfeld handelt und mit der Planung den Vorgaben des Gesetzgebers „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ zu betreiben nachgekommen wird, sowie das für den besagten Umgriff bereits Baurecht besteht, werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als nicht nachhaltig eingestuft.

Schutzgut Wasser:

Die flächige Versickerungsmöglichkeit innerhalb des Plangebietes geht durch die vorgesehene Bebauung in Teilen verloren. Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird über das bestehende Abwassersystem abgeleitet. Da es sich bei dem Planumgriff um eine kleinteilige Flächenversiegelung handelt und die nicht mit der Tiefgarage unterbauten Gartenflächen weiterhin für eine natürliche Versickerung des anfallenden Niederschlags zur Verfügung stehen, ist mit keinen nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu rechnen.

Schutzgut Klima/Luft:

Durch die geplante, zusätzliche Bebauung (ein freistehendes Mehrfamilienhaus) kommt es aufgrund der Kleinteiligkeit des Planumgriffes zu keinen nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft.

Schutzgut Landschaft:

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die vorhandene Bebauung mit Privatgärten sowie durch ackerbaulich genutzte Flächen im westlichen Umfeld des Plangebietes geprägt. Die geplante Bebauung stellt eine Arrondierung des vorhandenen Siedlungskörpers dar. Der Bebauungsplan sieht zudem die Anpflanzung von Einzelbäumen innerhalb des Grundstückes vor. Die bauliche Höhenentwicklung des Plangebäudes nimmt Rücksicht auf die umliegende Bebauung und wird im Bebauungsplan entsprechend dem wohnbaulichen Umfeld festgesetzt, so dass mit keinen nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu rechnen ist.

Kultur- und sonstige Sachgüter:

Sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt. Es bestehen daher keine Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.

VIII. Artenschutz

Um zu prüfen, wo möglicherweise Konflikte für den Artenschutz entstehen wird die Gemeinde eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung in Auftrag geben. Zur Erfassung der Habitatstrukturen und des in Frage kommenden Artenspektrums wurde im Frühjahr 2016 eine Begehung durchgeführt.

Vögel

Die Bedeutung des Plangebietes für die Artengruppe der Vögel ist zum Zeitpunkt der Geländeuntersuchungen gering, da bereits sämtliche relevante Strukturen beseitigt sind. Da es sich zuvor um eine Obstbaumwiese mit teilweise älteren Baumbeständen gehandelt hat wird unterstellt, dass das Gebiet für gebüsch- und höhlenbrütende Arten von Bedeutung war. Daher werden für die entfallenen Strukturen 4-5 Nistkästen auf geeigneten Flächen in der Umgebung des Plangebietes angebracht sowie ein Pflanzgebot zur Eingrünung des westlichen Grundstücksrands in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zauneidechse

Das Plangebiet weist eine gewisse Habitateignung für die Zauneidechse auf. Zum sicheren Nachweis bzw. Ausschluss einer lokalen Population wird eine Nachsuche bei geeigneter Witterung durchgeführt.

Holzbewohnende Arten

In den noch vorhandenen Baumstubben konnten Bohrlöcher holzbewohnender Insekten sowie ein erhebliches Mulmvorkommen vorgefunden werden. Geschützte Anhang-IV-Arten konnten jedoch nicht nachgewiesen werden.

Die Baumstubben sollen dennoch ausgegraben und auf einer geeigneten Fläche aufgestellt werden um den Insekten weiterhin zur Verfügung zu stehen.

Sonstige Arten

Sonstige Arten des Anhang IV müssen aufgrund fehlender Habitateignung nicht weiter betrachtet werden.

IX. Planungsziele und Planungskonzeption

1. städtebauliche Planung

Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung an den örtlichen Verkehr geschieht über den vorhandenen Schulweg. Dieser soll als Wohnweg mit Gehweg ausgebaut.

Bebauung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Planung sieht die Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus vor.

2. Ver- und Entsorgung

Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal im Schulweg.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die vorhandene Wasserleitung im Schulweg.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die zukünftige Nutzung des Baugebietes soll in Anlehnung an das nördlich angrenzende Wohngebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Dadurch soll der Charakter der angrenzenden Wohnbebauung aufgenommen und im Gebiet fortgeführt werden. Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig, da sie dem geplanten Charakter des Gebietes entgegenstehen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), der maximalen Anzahl der Vollgeschosse sowie der maximalen Gebäudehöhe festgelegt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist dabei über den Baukörper in der Höhe abgestuft und soll so eine verträgliche Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleisten.

Aufgrund der im Plangebiet gewünschten städtebaulichen Verdichtung wird die zulässige GRZ auf 0,5 angehoben. Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird die Höchstgrenze der GRZ jedoch von 0,8 auf 0,7 gesenkt um den Flächenverbrauch der genannten Anlagen nicht ausufern zu lassen.

Bauweise

Im Baugebiet sind nur Einzelhäuser im Sinne der offenen Bauweise zulässig. Dadurch soll die von Einzelhäusern geprägte Umgebungsbebauung im Plangebiet fortgeführt werden.

Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Hauptgebäudeorientierung festgelegt. Diese orientiert sich an der umgebenden Bebauung sowie der natürlichen Topographie.

Stellplätze und Garagen

Die notwendigen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden. Um das Grundstück im Plangebiet nicht zusätzlich durch Garagen oder überdachte Stellplätze zu belasten sind diese nicht zulässig. Offene Stellplätze hingegen sind grundsätzlich zulässig.

Maximale Zahl der Wohneinheiten

Um trotz der gewünschten höheren städtebaulichen Dichte eine gebietsverträgliche maximale Zahl an Wohneinheiten (WE) pro Gebäude zu gewährleisten wird diese auf max. 10 WE festgesetzt.

Pflanzgebot – Einzelbaum privat

Zur Durchgrünung des Gebietes ist pro Grundstück 1 heimischer Baum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzung mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen dient der Gestaltung des Ortsrandes.

Pflanzgebot – Flächenhaft

Der westliche Grundstücksrand soll eingegrünt werden. Dadurch soll ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft geschaffen sowie der Verlust von Lebensräumen von Tierarten (siehe Abschnitt Artenschutz) minimiert werden.

4. Örtliche Bauvorschriften

Dachform, Dachneigung Hauptgebäude

Es sind lediglich Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis max. 5° zulässig. Andere Dachformen würden dazu führen, dass das Gebäude übermäßig hoch in Erscheinung treten würde.

Dacheindeckung

Es sind sowohl intensiv als auch extensiv begrünte Dächer zulässig. Dadurch wird der Flächenversiegelung entgegen gewirkt, da begrünte Dächer zur Rückführung von Niederschlagswasser in den Wasserkreislauf beitragen.

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

Erschließungsflächen

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.

Stellplatzverpflichtung

Durch die Bebauung soll der Schulweg nicht durch übermäßiges Anwohnerparken belastet werden. Aus diesem Grund ist die zu erstellende Anzahl an Stellplätzen je Wohneinheit auf 1,5 erhöht. Somit ist die Straßenverkehrsfläche mit zumutbarem Aufwand für die Grundstücks- und/oder Wohnungseigentümer von ruhendem Verkehr entlastet und können ihrer Erschließungsfunktion gerecht werden.

X. Bodenordnung

Die Grundstücksverhältnisse werden durch Abmarkung neu geregelt.

XI. Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 0,16 Hektar.

Gesamtfläche Bebauungsplan	1585 m²	100 %
Verkehrsflächen	513 m ²	32,4 %
Wohnbauflächen	1072 m²	67,6 %

Gefertigt: