

GEMEINDE SCHLIERBACH

BEBAUUNGSPLAN IN DEN SCHIESSGÄRTEN, 2. ÄNDERUNG

SATZUNGEN

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

Satzung

Bebauungsplan nach § 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB:	19.12.2016
Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:	19.12.2016
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:	30.01.2017 bis 03.03.2017
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:	19.01.2017
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB:	24.04.2017

Ausgefertigt:

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

Schlierbach, den 03.05.2017

.....
Paul Schmid
Bürgermeister

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

05.05.2017



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

A) **Satzung über den Bebauungsplan "In den Schießgärten, 2. Änderung"**

Rechtsgrundlagen:

- Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Die **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 24.04.2017 maßgebend.

§ 2 Bestandteile und Anlagen

Die Bebauungsplan-Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 500	in der Fassung vom	24.04.2017
Planungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom	24.04.2017
Hinweise zum Bebauungsplan	in der Fassung vom	24.04.2017
Begründung	in der Fassung vom	24.04.2017

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan "In den Schießgärten, 2. Änderung" 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.


Schlierbach, den 03.05.2017

Paul Schmid
Bürgermeister

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan „In den Schießgärten, 2. Änderung“ (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>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. 0,4	<p>Grundflächenzahl (GRZ) Siehe Planeinschrieb</p>
GH _{max} =9,00 m	<p>Höhe der baulichen Anlagen Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Traufhöhe (TH max.) ist gleich dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut. Die Gebäudehöhe (GH max.) ist als höchster Punkt des Gebäudes definiert.</p> <p>Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt für die gesamte Gebäudelänge.</p> <p>Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen ist die Höhe der Verkehrsfläche an den im zeichnerischen Teil eingetragenen Punkten.</p>
II	<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>
---	--

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 Hauptfirstrichtungen festgesetzt (siehe Planeinschrieb).</p> <p>Dächer untergeordneter Gebäudeteile, wie z.B. Nebenfirste von Zwerchgiebeln und -häusern (Querbauten), können von der Hauptgebäuerichtung abweichen.</p>
---	--

6. Nebenanlagen

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

	<p>Nebenanlagen</p> <p>Im Plangebiet sind Nebenanlagen, sofern es sich um Gebäude handelt, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis maximal 20 m³ umbauten Raum und einer Höhe von maximal 2,5 m zulässig.</p> <p>Sie haben einen Abstand von 2,0 m zu Verkehrsflächen einzuhalten.</p> <p>Pro Grundstück ist nur 1 Gebäude als Nebenanlage zulässig.</p>
--	--

7. Stellplätze und Garagen

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

	<p>Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen</p> <p>Garagen, offene und überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p>
--	--

B) Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "In den Schießgärten, 2. Änderung"

Rechtsgrundlagen:

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501).
- **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).

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 24.04.2017 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "In den Schießgärten, 2. Änderung" als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung "In den Schießgärten, 2. Änderung" deckungsgleich.

§ 2 Bestandteile und Anlagen

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "In den Schießgärten, 2. Änderung" besteht aus folgenden Unterlagen:

- Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 24.04.2017

§ 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 "In den Schießgärten, 2. Änderung" 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.

Schlierbach, den 03.05.2017

Paul Schmid
Bürgermeister

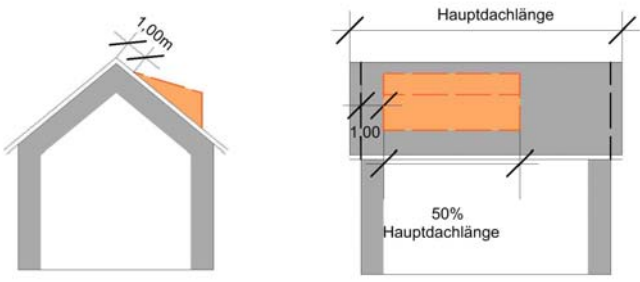
II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „In den Schießgärten, 2. Änderung“
(nach § 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

	<p>Dachform und Dachneigung</p> <p><u>Hauptgebäude</u> siehe Planeinschrieb</p> <p>Flächige Anlagen zur Energiegewinnung müssen bei Satteldächern die Dachneigung der zugehörigen Dachfläche aufnehmen und dürfen in ihrer Höhenlage nur konstruktionsbedingt über diese hinausragen.</p>
	<p>Dachdeckung und Fassaden</p> <p><u>Hauptgebäude</u></p> <p>Es sind nur rote, rotbraune, braune und anthrazitfarbene Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig. Intensiv oder extensiv begrünte Dächer sind zulässig.</p> <p><u>alle baulichen Anlagen</u></p> <p>Bei Dächern von 0° bis 8° Dachneigung ist das Dach vollflächig extensiv oder intensiv zu bepflanzen, 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>Dachaufbauten</p> <p>Dachaufbauten sind nur bei Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig.</p> <p>Die Länge der Dachaufbauten darf zusammen 50% der zugehörigen Hauptdachlänge nicht überschreiten.</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>

	
	<p>Anlagen zur Solarenergienutzung sind unabhängig von den Festsetzungen zu Dachaufbauten zulässig.</p>

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

	<p>Einfriedigungen</p> <p>Einfriedigungen zu Straßenverkehrsflächen sind nur bis maximal 1,0 m Höhe zulässig. Die Höhe wird dabei von der angrenzenden Verkehrsfläche gemessen. Entlang von Verkehrswegen ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten, welcher zu bepflanzen ist.</p> <p>Einfriedigungen zwischen den Grundstücken werden durch das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg geregelt.</p> <p>Stützbauwerke</p> <p>Stützmauern zu Verkehrsflächen sowie zu Nachbargrundstücken hin sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,0m zulässig.</p>
--	--

3. Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

	<p>Stellplatzverpflichtung</p> <p>Je Wohneinheit von kleiner 70 m² ist mindestens 1 Stellplatz, je Wohneinheit größer 70 m² mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen.</p>
--	---

4. Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 (3) Nr. 1 LBO)

	<p>Vermeidung von unnötigem Bodenaushub (Erhaltung oder Veränderung der Höhenlage der Grundstücke)</p> <p>Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis maximal 1,0 m Höhenunterschied zum bestehenden Gelände zulässig.</p> <p>Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit auf dem Grundstück im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden.</p>
--	--

5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

	<p>Für jedes Gebäude ist eine Zisterne zur Nutzung des Niederschlagswassers (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) und zur Rückhaltung des Niederschlagswassers herzustellen. Das Mindestvolumen der Rückhaltung muss mindestens 30 l/m² der projizierten Dachfläche betragen.</p> <p>Der Überlauf der Zisternen ist an den öffentlichen Regenwasserkanal oder Mischwasserkanal anzuschließen.</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. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen zu rechnen ist, sind der unteren Wasserbehörde (Landratsamt Göppingen) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen und Einbauten unter der MW-Linie des Grundwassers sind nicht zulässig, bei Gründungen im Bereich des mittleren Grundwassers sind die notwendigen Schutzmaßnahmen vorzusehen. Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Eine Ableitung von Grund- und Schichtwassers ist höchstens für die Dauer der Bauzeit zulässig. Sie bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

3. 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.

4. Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).

5. Der Nachweis über Geländeänderungen ist gemäß § 2 LBOVVO in den Planunterlagen darzustellen.

C) Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

I. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Schlierbach plant im Bereich der Kirchstraße eine Nachverdichtung im Bestand, um den örtlichen Bedarf an Wohnflächen in der Gemeinde decken zu können. Bestrebt vorrangig Innen- vor Außenentwicklung zu betreiben, möchte die Gemeinde eine innerörtliche Grünfläche unter Ausnutzung der vorhandenen Erschließung bebauen und somit zusätzlichen Wohnraum schaffen.

II. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Gemeinde und umfasst die Flurstücke 3260 1-3 sowie ein Teil des Grundstücks 3259. Es wird im Osten durch die Kirchstraße begrenzt. Die nördliche, westliche und südliche Abgrenzung bildet die vorhandene Wohnbebauung.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt und umfasst rund 1349 m².

III. Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplanung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ebersbach - Schlierbach sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

IV. Bestehendes Planungsrecht

Ein Teil des Plangebietes (Flurstück 3262/1) befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „In den Schießgärten“ (rechtskräftig seit 20.03.1970). Dieser grenzt die Flurstücke 3260 1-3 sowie das Flurstück 3259 allerdings aus dem Geltungsbereich aus.

V. Bestand

Örtliche Gegebenheiten

Bei dem Plangebiet handelt es um eine innerörtliche Fläche, die entlang der Kirchstraße bebaut ist. Die rückwärtige Fläche stellt sich als private Grünfläche dar.

Topographie

Das Gelände im Plangebiet ist nahezu eben.

Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen.

Denkmale

Im Plangebiet befinden sich keine Denkmale.

Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im privaten Eigentum.

Verkehr, ÖPNV

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Kirchstraße an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

VI. Wesentliche Auswirkungen

Beim vorliegenden Plangebiet handelt es sich um einen annähernd vollständig aufgesiedelten Siedlungsteil der Gemeinde. Somit sind mit der Planung keine negativen Auswirkungen auf die umgebenden Siedlungsbereiche zu erkennen.

Die bestehenden Gebäude und Nebenanlagen im Plangebiet genießen Bestandsschutz. Auswirkungen auf die Zulässigkeit ergeben sich lediglich bei neuen Bauvorhaben.

Die möglichen Konflikte innerhalb und außerhalb des Gebiets sind im Bebauungsplan ausreichend gewürdigt und es wurden entsprechende Festsetzungen getroffen.

VII. Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) besteht die Möglichkeit, Bebauungspläne der Innenentwicklung aufzustellen. Diese Regelung in § 13a BauGB vereinfacht das Verfahren bei Bebauungsplänen, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen.

Bebauungspläne dürfen im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn die zulässige überbaubare Grundfläche nicht mehr als 20.000 m² beträgt (Ausnahmen bis 70.000 m²). Die zulässige überbaubare Grundfläche des Bebauungsplanes liegt unterhalb dieses Schwellenwertes. Es handelt sich lediglich um die planungsrechtliche Absicherung eines annähernd aufgesiedelten innerörtlichen Gebietes. Somit handelt es sich um eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung.

Der vorliegende Bebauungsplan dient nicht zur Vorbereitung von Vorhaben, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht. Außerdem bestehen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr.7b genannten Schutzgüter.

Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 (3) 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. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 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.

VIII. Artenschutz

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind wild lebende Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.

Die Bäume im Gebiet wurden auf das Vorhandensein von nutzbaren Baumhöhlen für Höhlenbrüter untersucht. In einem Apfelbaum wurde eine Baumhöhle vorgefunden, ein anderer zeigte den Beginn von Bauarbeiten (Spechte). Für die entfallende Höhle und den Potenzialbaum werden insgesamt 4 Nisthilfen mit großer Einflugöffnung in der Ausgleichsfläche angebracht.

Bei der Geländebesichtigung wurde ein Stamm (Apfelbaum) vorgefunden, der einen stattlichen Anteil von mindestens 8-10 cm feinstem Mulm vorweist. Das Substrat eignet sich hervorragend für ein Larvalvorkommen des Juchtenkäfers.

Die Potentialbäume sowie die Verdachtsbäume für den Juchtenkäfer (insgesamt 3 Stämme) wurden markiert. Sie werden vor dem 28.02 gefällt und auf eine Ausgleichsfläche transportiert, wo sie senkrecht aufgestellt werden.

IX. Planungsziele und Planungskonzeption

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans und die damit getroffenen Festsetzungen und Regelungen soll die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Wohnbebauung geschaffen werden. Bei den Festsetzungen (wie z.B. die Gebäudehöhe) wurde darauf geachtet, dass sich die Bebauung in das Siedlungsbild einfügt und nicht als Fremdkörper empfunden wird.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung soll in Anlehnung an die bereits bestehenden Nutzungen als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil der Planung. Der Ausschuss resultiert aus den Schutzansprüchen der umliegenden Nutzungen und der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl, einer maximalen Zahl der Vollgeschosse und maximaler Trauf- und Gebäudehöhen festgelegt.

Die Festsetzungen lassen eine der Lage des Plangebietes entsprechende bauliche Nutzung zu. Somit wird die Bebauung in einer vertraglichen Dichte auf die angrenzende Bebauung und die umgebende Landschaft abgestimmt

1.3 Bauweise

Im Plangebiet ist entsprechend der geplanten Bebauung eine offene Bauweise, beschränkt auf Einzelhäuser, festgesetzt.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt. Diese sollen eine gebietsverträgliche Bebauung gewährleisten.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen

Im Plangebiet wird die Stellung der baulichen Anlagen durch zwingende Firstrichtung vorgesehen. Dadurch soll der städtebaulich gewünschte Charakter des Gebiets gesichert werden.

1.6 Nebenanlagen

Um einen Spielraum hinsichtlich möglicher Standorte für Nebenanlagen im Plangebiet zu ermöglichen, sind Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Um jedoch ein Ausufern zu verhindern, wird die zulässige Anzahl, Höhe und Größe beschränkt.

1.7 Überdachte Stellplätze und Garagen

Um hinsichtlich des Standortes möglichst viele Freiheiten zuzulassen, sind Garagen und überdachte Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2. **Örtliche Bauvorschriften**

2.1 Dachform, Dachneigung Hauptgebäude

Die Dächer der Hauptgebäude sind, entsprechend des Bestandes, nur als Satteldach zulässig. Um ein Einfügen der geplanten Bebauung in den Bestand zu gewährleisten, wird die Dachneigung in Anlehnung an diesen festgesetzt.

Anlagen zur Solarenergienutzung sind im Plangebiet zulässig und gewünscht. Damit diese sich ebenfalls in die Dachlandschaft eingliedern, müssen diese die Dachneigungen der Dachfläche aufnehmen und nicht zu weit über diese hinausragen.

2.2 Dachdeckung und Dachbegrünung

In Anlehnung an den Bestand sind nur rote, rotbraune, braune und anthrazitfarbene Ziegel sowie Dachdeckungselemente zulässig. Andere Farben und Formen, die dem Charakter des Ortsbildes widersprechen, werden ausgeschlossen.

Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 8° sind vollflächig extensiv oder intensiv zu begrünen, sofern es nicht als Terrasse genutzt wird. Durch die Begrünung von Flachdächern kann mit zumutbarem Aufwand der Versiegelung entgegengewirkt werden. Begrünte Dächer tragen zur Rückführung des Oberflächenwassers in den Wasserkreislauf bei.

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

2.3 Dachaufbauten

Das Ausmaß von Dachaufbauten wird eingeschränkt, um die Gebäude nicht zu hoch in Erscheinung treten zu lassen. So sind Dachaufbauten auf maximal 50% der Länge des Hauptdaches beschränkt. Um die Dachgauben als solche in Erscheinung treten zu lassen und eine ausgewogene Proportion der Dächer und insgesamt der Dachlandschaft zu schaffen, muss der Abstand von der Giebelwand mindestens 1,0 m und der Abstand vom oberen Dachanschluss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptdachfirstes (gemessen auf der Dachschräge) betragen.

2.4 Einfriedigungen

Um den Charakter des bestehenden Wohngebietes zu erhalten, sind Einfriedigungen entlang der Verkehrsflächen nur bis max. 1,0 m Höhe zulässig. Um eine Begrünung der Mauern und Zaune zu gewährleisten, ist ein Mindestabstand von 0,5 zur Verkehrsfläche einzuhalten.

2.5 Einfriedigungen/ Stützbauwerke

Damit die für das Gebiet charakteristischen Grün- und Freiraumbeziehungen nicht massiv eingeschränkt werden sind Mauern, Zäune und Stützbauwerke entlang der öffentlichen Flächen nur bis max. 1,0 m Höhe zulässig. Um eine Begrünung der Mauern und Zaune zu gewährleisten, ist ein Mindestabstand von 0,5 zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

2.6 Stellplätze

Der schmale Straßenquerschnitt im Plangebiet bietet keinen Raum für Stellplätze. Mit der Festsetzung von 1 Stellplatz pro Wohneinheit von kleiner 70 m² und 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit größer 70 m², soll der ruhende Verkehr von den öffentlichen Verkehrsflächen geholt werden und so ein städtebaulich geordneter Straßenraum sichergestellt werden.

2.7 Aufschüttungen und Abgrabungen

Um einen unnötigen Bodenaushub außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu verhindern und den Erhalt der Höhenlage der Grundstücke sicherzustellen, sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur bis max. 1,0 m Höhenunterschied zum bestehenden Gelände zulässig.

2.8 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Um möglichst wenig Wasser aus dem Gebiet abzuleiten, wird die Errichtung von Zisternen zur Nutzung des Niederschlagswassers festgesetzt. Hierbei sind je 1 m² versiegelter Dachfläche mindestens 30l Stauvolumen vorzusehen.

X. **Städtebauliche Kenndaten**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 0,14 Hektar.

Gesamtfläche Bebauungsplan	1.349 m²	100 %
Verkehrsflächen	204 m ²	15 %
Gewerbe/Wohnbauflächen	1.145 m²	85 %