

## **IV. Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Birkhof“**

### **I. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung**

Die Gemeinde Deggingen plant die Realisierung der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohn- und Mischbaufläche am östlichen Ortsrand. Der ursprüngliche Grundstückseigentümer hat seine landwirtschaftlichen Flächen an die Gemeinde verkauft und die bestehende Hofstelle aufgegeben. Die Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen auf dem Flurstück 2727 wurden zwischenzeitlich abgebrochen, das Grundstück soll nun für eine bauliche Nutzung zur Verfügung gestellt werden. Um den nördlichen Siedlungsrand aufzugreifen, soll auch das Flurstück 2728 in das Plangebiet aufgenommen werden. Weitere Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich südöstlich der ehemaligen landwirtschaftlichen Fläche. Die nördliche Grenze des Plangebietes bildet die natürliche Zäsur des Klingelgrabens.

Die Abstufung der geplanten Nutzung von Mischbauflächen entlang der B 466 und Wohnbauflächen darüber schafft die Möglichkeit der Ansiedlung wohnverträglicher kleiner Gewerbe- und Handwerksbetriebe und darüber hinaus einen notwendigen Puffer zum südöstlich gelegenen Gewerbegebiet. Durch die mögliche Anbindung an die B466 und die örtlichen Gegebenheiten stellt das Gebiet eine sinnvolle städtebauliche Erweiterung des bestehenden Siedlungskörpers dar.

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.

Der Gemeinderat der Gemeinde Deggingen hat aus diesem Grund am 05.03.2015 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Birkhof“ sowie zu den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan gefasst.

### **II. Lage und Abgrenzung des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Deggingen. Es wird im Südwesten durch den bestehenden Siedlungsrand begrenzt. Im Nordwesten wird das Gebiet von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Die nördliche Abgrenzung bildet die natürliche Zäsur des Klingelgrabens. Im Südosten grenzt die Bundesstraße B 466 an das Gebiet an. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 4,08 ha.

### **III. Übergeordnete Planungen**

#### Regionalplanung

Die zur Region Stuttgart zählende Gemeinde Deggingen ist landesplanerisch als Kleinzentrum festgelegt und dem Mittelbereich Geislingen zugeordnet. Kleinzentren sind so auszubauen, dass sie den häufiger wiederkehrenden überörtlichen Grundbedarf der Einwohner ihres Verflechtungsbereichs decken können.

Der Regionalplan gibt für Deggingen als Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung mit Plansatz 2.4.0.8 als regionalplanerisches Ziel eine Bruttowohndichte von 50 Einwohnern pro Hektar vor.

Das Plangebiet liegt teilweise in einem in der Raumnutzungskarte des Regionalplans Stuttgart dargestellten Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege nach PS 3.2.1 (G) Regionalplan Stuttgart. Diese Gebiete dienen der Erhaltung und Verbesserung der Funktions-

und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie zur Sicherung und Förderung der biologischen Vielfalt. Ihren Belangen kommt bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen ein besonderes Gewicht zu.

#### Flächennutzungsplanung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Deggingen/Bad Ditzenbach sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbauflächen mit 1,73 ha, Mischbauflächen mit 1,75 ha sowie Grünflächen in den nördlichen und südöstlichen Randbereichen dargestellt.

Die Aufteilung der Wohn- und Mischgebietsflächen im Bebauungsplanentwurf entspricht nicht der genauen Flächenausweisung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans. Im Bebauungsplan ist ein kleinerer Flächenanteil als Mischgebiet ausgewiesen, als im FNP vorgesehen. Aufgrund der großen Nachfrage an Wohnbauflächen in der Gemeinde, werden diesen eine größere Gewichtung für die weitere bauliche Entwicklung im Baugebiet „Birkhof“ zuteil.

Bei der Gemeinde Deggingen gehen laufend Anfragen für Wohnbauplätze ein, welche die Gemeinde derzeit nicht zur Verfügung hat. Für das Wohn- und Mischgebiet „Birkhof“ sind bei der Gemeinde rund 120 Anfragen für einen Bauplatz eingegangen (Stand 2019). Davon interessieren sich rund fünf für eine Mischbaufläche und der Rest entfällt auf Wohnbauplätze. Die Nachfrage nach Bauplätzen übersteigt bei Weitem das derzeitig verfügbare Angebot in der Gemeinde Deggingen.

Im Bebauungsplan werden aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnbauplätzen mehr Wohnbauflächen als Mischbauflächen ausgewiesen. Die Flächenaufteilung entspricht daher nicht genau den Vorgaben des rechtskräftigen Flächennutzungsplans. Der Bebauungsplan kann dennoch gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

## **IV. Bestehendes Planungsrecht**

Der Geltungsbereich des Plangebietes beinhaltet Teilbereiche der bestehenden Bebauungspläne „Östliche Sonnenhalde“ (rechtskräftig seit 03.11.1995) und „Gewerbegebiet“ (rechtskräftig seit 1978). Die Bereiche werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens überplant.

Südlich grenzt der bestehende Bebauungsplan „Gewerbegebiet Jahnstraße West“ (rechtskräftig seit 1979) an das Plangebiet sowie im Westen der bestehende Bebauungsplan „Östliche Sonnenhalde, 3. Änderung“ (rechtskräftig seit 09.03.2018) an.

## **V. Bestand**

### Örtliche Gegebenheiten

Bei dem Plangebiet handelt es sich größtenteils um intensiv bewirtschaftete Wiesenflächen. Um die ehemalige Hofstelle befinden sich vereinzelte Obstbaumbestände. Die Hofstelle wurde zwischenzeitlich abgebrochen. Landschaftlich prägnant ist der starke und hochwertige Bewuchs entlang des Klingelgrabens. Entlang der Bundesstraße befinden sich vereinzelte straßenbegleitende Bäume und Gehölze.

### Topografie

Das Gelände fällt von Nordwesten nach Südosten bis zur ehemaligen Hofstelle stark ab. Von dort an verläuft das Gelände als gestufte Böschung bis hin zur Bundesstraße B466.

### Schutzgebiete

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich das Vogelschutzgebiet VSG mittlere schwäbische Alb (Nr. 7422441).

Nördlich angrenzend befindet sich das Biotop des Klingelgrabens mit Bachlauf. Weiter westlich beginnt das FFH Gebiet Filsalb (Nr. 7423342).

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Wasserschutzgebietszone III und III A Pulvermühle Deggingen (WSG-Nr. Amt: 117041).

#### Hochwasserrisikomanagement

Im nordöstlichen Bereich befindet sich ein Teil des Plangebietes nach dem Entwurf der Hochwassergefahrenkarte im Überflutungsbereich bei einem sogenannten Jahrhundertereignis (HQ100). Teile des Geltungsbereiches sind ebenfalls von einem 50-jährigen Hochwasser (HQ50) betroffen. Daher wurden Maßnahmen entlang des Klingelgrabens durchgeführt, um die Größe der von Hochwasser betroffene Fläche zu verringern. Durch Aufgabe des Teiches und Entfernung der Engstellen im Gewässer konnte die Überflutungsfläche im Bereich des Klingelgrabens im östlichen Plangebiet deutlich reduziert werden, so dass keine Betroffenheiten gemäß § 78 (1) WHG mehr bestehen.

#### Eigentum

Die Flurstücke befinden sich bis auf Flurstück-Nr. 2724 im Eigentum der Gemeinde Deggingen.

#### Denkmale

Im Plangebiet befinden sich keine Denkmale.

#### Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

## **VI. Voraussichtliche Auswirkungen**

#### Landwirtschaft

Bei dem Plangebiet handelt es sich hauptsächlich um bewirtschaftete Wiesenflächen mit vereinzeltem Streuobstbestand. Die Bebauung und Erschließung des Gebiets führen zu einer erhöhten Versiegelung des Bodens und einem Verlust von Grünland.

#### Verkehr

Durch den geplanten Kreisverkehr im Kreuzungsbereich der Erschließungsstraße und der B 466 soll der starke Verkehr geregelt und eine Geschwindigkeitsreduzierung der Fahrzeuge herbeigeführt werden. Der Kreisverkehr wird mehr Flächen beanspruchen als eine mit Lichtsignal geregelte Kreuzung. Der Verkehrsfluss soll dadurch jedoch aufrechterhalten werden.

## **VII. Umweltbelange**

Durch die Umsetzung der Planung wird es zu unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft kommen (z.B. durch Baufeldfreimachung, Baumfällungen, Versiegelung von Flächen usw.).

Dem Bebauungsplan liegt gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil ein Umweltbericht bei. Der Umweltbericht untersucht die Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Schutzgüter (z. B. Landschaftsbild, Schutzgüter Mensch und Kultur, Sachgüter usw.).

Um die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen abzuschätzen, wurden spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt und eine artenschutzrechtliche Beurteilung der Planung vorgenommen (siehe nachfolgend VIII. Artenschutz).

Bei der Planung wurde darauf geachtet, die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt so weit als möglich zu minimieren (z.B. Abstand zu angrenzendem Schutzgebiet, Pflanzbote usw.).

## **VIII. Artenschutz**

Das Vorhabengebiet wurde im Jahr 2015 und 2016 auf die Habitatausstattung hinsichtlich der Eignung für Anhang-IV-Arten überprüft. Zusätzlich fanden detaillierte Untersuchungen zu den Brutvögeln, den Fledermäusen und der Zauneidechse statt. Für die Begehungen wurden

Zeitfenster gewählt, die von der Witterung und der Tageszeit günstig für die Erfassung der jeweiligen Artengruppen waren.

Hierbei stellte sich heraus, dass das Gebiet im Wesentlichen nur für die Vogelwelt (randliche Bereiche) sowie die Zauneidechse von besonderer Eignung ist. Sonstige Arten mussten aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen bzw. mangels Nachweis nicht mehr weiter betrachtet werden.

Für die Zauneidechse wurde geprüft, inwieweit Ausweichmöglichkeiten in die Kontaktlebensräume vorhanden sind. Aufgrund der günstigen Habitatausstattung und geringen Populationsdichte bestanden nordwestlich des Plangebiets Ersatzlebensräume (siehe auch Umweltbericht Vermeidungsmaßnahme M 6). Die Fläche wurde von der Gemeinde angelegt und die Vergrämungsmaßnahme im Frühjahr 2018 durchgeführt.

Bei Durchführung von Verminderungsmaßnahmen für die Vögel und die Zauneidechse entstehen durch das geplante Baugebiet keine artenschutzrechtlichen Konflikte. Verbote des § 44 BNatSchG werden bei fachgerechter Durchführung der aufgezeigten Maßnahmen nicht ausgelöst.

## **IX. Geologie/Boden/Entwässerung**

Zur Klärung der allgemeinen Bebaubarkeit des Gebietes und um durch Planung die Eingriffe in den Boden so gering als möglich halten zu können, wurde ein geotechnisches Gutachten in Auftrag gegeben.

Das Baugrundgutachten (GEOTECHNISCHER BERICHT, Gutachten-Nr.: 2-15-169-02-ts vom 25. Februar 2016) wurde von der BWU Boden Wasser Untergrund erstellt. Hierzu wurden 10 Kleinbohrungen abgeteuft, bodenmechanische und chemische Laboruntersuchungen durchgeführt sowie Unterlagen ausgewertet.

Der vorliegende Geotechnische Bericht beschreibt die Untergrundverhältnisse im geplanten Neubaugebiet „Birkhof“ und die aus der Baugrunderkundung resultierenden baulich notwendigen Maßnahmen im Zuge der Erschließung, soweit sie aus dem Planungsstand zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens absehbar sind, und gibt Hinweise zur späteren Bebauung. Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnisse:

Das Neubaugebiet liegt in der Erdbebenzone 0 und in der Zone III des Wasserschutzgebiets der Grundwasserfassung „Pulvermühle“ der Gemeinde Deggingen.

Den Erkundungsergebnissen zufolge besteht der Untergrund unter einer sehr dünnen Oberbodendecke aus Hangschutt, Hanglehm und Verwitterungston. Ab rund 3 - 4 m Tiefe steht teilweise der Festgesteinsuntergrund des Braunen Jura an, der allerdings in Teilen des Baugebiets auch bis in gut 4 m Tiefe noch nicht erreicht wurde.

Grundwasser wurde an den meisten Aufschlusspunkten angetroffen. Die bis jetzt gemessenen Grundwasserstände liegen in rund 2 - 4 m Tiefe. Eine Beurteilung der jahreszeitlich und witterungsbedingten Schwankungen im Hinblick auf die Festlegung eines Bemessungswasserstands ist nach aktuellem Kenntnisstand nicht möglich.

Beim Kanal- und Leitungsbau kann in weiten Teilen des Neubaugebiets mittelschwer lösbarer Baugrund mit mittlerer Tragfähigkeit (Grabensohle) und Standfestigkeit (Grabenwände) gerechnet werden. Örtlich kann allerdings auch der Festgesteinsuntergrund erreicht werden und bei Grundwasserzutritten im Graben ist die Standfestigkeit der Grabenwände u.U. deutlich eingeschränkt.

Das anfallende Aushubmaterial ist als Hauptverfüllung der Gräben nur bedingt (eventuell nach Bodenverbesserung/Bindemittelbehandlung) geeignet.

Um eine dauerhafte Ableitung von Grundwasser entlang der wasserdurchlässigen Leitungszone zu verhindern, sind Grundwassersperrern in den Gräben einzubauen.

Verkehrsflächen sind für sehr frostempfindlichen Baugrund zu bemessen. Eine für Standardbauweisen ausreichende Tragfähigkeit des Erdplanums kann voraussichtlich nicht erwartet werden, so dass die Erfordernis besonderer Maßnahmen (Bodenverbesserung, Bodenaustausch, Erhöhung der Tragschichtdicke) absehbar ist.

Bei der Bebauung können Baugrubenwände wahrscheinlich nur bis zu einer Tiefe von ca. 2,5 - 3 m frei unter einem Winkel von 45° bis 60° geböscht werden. Eine hangseitige Lagerung von Aushubmaterial ist unbedingt zu vermeiden.

Für die Bebauung können nur allgemeine Hinweise zur Gründung gegeben werden. Diese können eine objektspezifische Gründungsberatung nicht ersetzen.

Die angetroffenen Bodenschichten sind für Gründungszwecke größtenteils geeignet. Der Abtrag von Gebäudelasten kann voraussichtlich in Form einer konventionellen Flach- bzw. Flächengründung erfolgen. Aufgrund der Hanglage können besondere Maßnahmen (z.B. talseitige Fundamentvertiefungen zum Erreichen ausreichend tragfähiger Schichten) erforderlich werden.

Im Hinblick auf die Entwässerung und Bauwerksabdichtung können nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine abschließenden Angaben gemacht werden, da die Grundwasser- verhältnisse im Rahmen der Erschließungserkundung für eine derartige Beurteilung nicht in ausreichendem Umfang erkundet werden konnte.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist in den gering wasserdurchlässigen oberflächennahen Schichten nicht möglich und in tieferen, jedoch mindestens teilweise grundwasserführenden Schichten nicht zulässig.

Da die Baumaßnahmen (Erschließung und Bebauung) mindestens örtlich bis ins Grundwasser bzw. bis in den Grundwasserschwankungsbereich reichen, ist rechtzeitig vor Baubeginn ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Die Ergebnisse der Feld- und Laboruntersuchungen sowie die daraus resultierenden Angaben im Geotechnischen Bericht gelten nur für die Untersuchungsstellen und den Zeitpunkt der Untersuchungen. Abweichungen hiervon können nicht ausgeschlossen werden, so dass eine sorgfältige und laufende Überprüfung der angetroffenen Verhältnisse im Vergleich zu den Erkundungsergebnissen und Folgerungen im Gutachten erforderlich ist.

## **X. Planungsziele und Planungskonzeption**

### **1. Städtebauliche Planung**

#### Bebauung

Die Bebauung im westlichen Plangebiet soll angrenzend an das bestehende Wohngebiet in Form von Einzel- und Doppelhäusern fortgeführt werden. In einem Teilgebiet im Nordosten des Allgemeinen Wohngebietes (WA 2) sind auch Mehrfamilienhäuser zulässig.

Die Gebäude im Mischgebiet sollen den Übergang vom Gewerbegebiet zum Wohngebiet bilden. Bei der Festlegung der Gebäudehöhe wird darauf geachtet, dass sich die Bebauung in das Landschaftsbild und die vorhandenen Siedlungskörper einfügt. Hierbei soll die Funktion des geplanten Baugebiets „Birkhof“ als neuer Ortsrand der Gemeinde berücksichtigt werden.

#### Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch eine Haupteerschließungsstraße an die B 466 im östlichen Bereich angebunden. Um den Einmündungsbereich an die hohe Verkehrsbelastung anzupassen, soll die Kreuzung an der B 466 mit einem Kreisverkehr ausgebaut werden.

Im Norden und Osten des Plangebiets verläuft die Haupteerschließungsstraße und endet im Nordwesten mit einer Wendeanlage. Das Plangebiet ist ausschließlich durch einen Fußweg mit

dem bestehenden Wohngebiet im Westen verbunden. Südlich wird die Gartenstraße als Verlängerung in das Plangebiet weitergeführt.

Da in der südlichen Stichstraße keine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge besteht, ist im Einmündungsbereich ein Müllbehältersammelplatz vorgesehen.

Entlang der Haupteerschließungsstraße sowie im Bereich der zentralen Ringstraße sind einseitige Längsparkplätze geplant. Im Bereich der Parkplätze sind Zu- und Abfahrten zu und von den Grundstücken nicht zugelassen.

Der Radweg Birkhof-Filstalroute verläuft über die Gartenstraße nahezu parallel zur Bundesstraße und quert die Haupteerschließungsstraße im Bereich des Kreisverkehrs über eine Mittelinsel. Nach Norden verläuft der Radweg auf dem bestehenden landwirtschaftlichen Weg in Richtung Reichenbach.

Entlang der Haupteerschließungsstraße ist ein einseitiger Gehweg bis zur zweiten Einmündung der inneren Erschließungsstraße vorgesehen. Zusätzlich soll ein Fußweg die fußläufige Durchquerung im westlichen Plangebiet ermöglichen. Dieser muss aufgrund der Topografie mit Treppen ausgestattet werden.

## 2. Ver- und Entsorgung

### Entwässerung / Wasserversorgung

Die Entwässerung des Gebietes ist im modifizierten Mischsystem geplant. Die Erschließungsplanung sieht eine getrennte Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers (Dachflächen) im Bereich der geplanten Straßen vor. Die Misch- bzw. Regenwasserkanäle werden an die in Verbindung mit dem Bau des Stauraumkanals gebauten Kanäle angeschlossen. Das Mischwasser soll in die örtliche Mischkanalisation sowie das Regenwasser in den Entlastungskanal des Stauraumkanals in Richtung Fils eingeleitet werden.

Im westlichen Baugebiet ist ein Mischwasseranschluss für die Entwässerung der Grundstücke 2719/1 und 2179/6 (Bebauungsplan „Östliche Sonnenhalde, 3. Änderung“) vorgesehen. Hierfür ist ein Leitungsrecht im westlichen Plangebiet erforderlich.

Die Wasserversorgungsleitungen bilden eine Ringverbindung, die eine zweiseitige Versorgung und gleichzeitig eine gute Wasserzirkulation im Gebiet sichern soll.

Entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze ist eine öffentliche Grünfläche zur Ableitung des Hangwassers in den Klingelgraben vorgesehen.

### Energie

Nördlich des Einmündungsbereiches des landwirtschaftlichen Weges in Richtung Reichenbach ist eine Fläche für eine Umspannstation vorgesehen.

## 3. Geräuschimmissionsprognose nach DIN 18005 und TA Lärm

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hat die Gemeinde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben, um zu prüfen, ob die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 im Plangebiet eingehalten werden. Das Gutachten des Büros rw bauphysik (Bericht-Nr. 17674\_SIS\_01 vom 30.05.2018) enthält Prognosen der Schallimmissionen, die durch den Straßenverkehr sowie die umliegenden Gewerbebetriebe auf das Plangebiet einwirken. Die Untersuchungsergebnisse können wie folgt zusammengefasst werden:

### Gewerbegeräuschprognose

Die Gewerbegeräusche führen innerhalb des Plangebietes zu keinen Immissionskonflikten. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden im gesamten Plangebiet eingehalten.

Auch die weiteren Kriterien der TA Lärm (Maximalpegel, Anlagenzielverkehr, tieffrequente Geräuschmissionen) werden eingehalten.

#### Verkehrsgeräuschprognose

Die Beurteilungspegel des Straßenverkehrs liegen im Bereich des geplanten Mischgebiets (MI) zwischen 55 – 60 dB(A) zur Tageszeit und zwischen 48 – 52 dB(A) zur Nachtzeit. Damit wird der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für ein Mischgebiet (MI) in Höhe von 60 dB(A) tags im gesamten Mischgebiet eingehalten. Zur Nachtzeit wird der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 in Höhe von 50 dB(A) im vorgesehenen Mischgebiet weitgehend eingehalten und nur in kleinen Teilbereich um bis zu 2 dB(A) überschritten. In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) wird der schalltechnische Orientierungswert in Höhe von 55 dB(A) tags beinahe vollständig eingehalten. Lediglich auf einer kleinen Fläche wird der Wert um max. 1 dB(A) überschritten. Zur Nachtzeit wird der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 in Höhe von 45 dB(A) auf mehr als der Hälfte der vorgesehenen WA-Fläche eingehalten. Auf den straßennahen WA-Flächen wurden Überschreitungen von 1 - 4 dB(A) prognostiziert.

Aufgrund der in Teilbereichen des Plangebiets zu erwartenden Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte sind aktive und/oder passive Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abzuwägen, um die geplanten Nutzungen von störenden Straßenverkehrsgläuschen zu schützen. Aufgrund des steigenden Geländes zwischen der Bundesstraße und dem Plangebiet würde sich mit dem Bau von Lärmschutzwänden bzw. -wällen am Rand des Plangebiets keine relevante Geräuschminderung erzielen lassen. Darüber hinaus werden die schalltechnischen Orientierungswerte lediglich in geringem Maße überschritten (1 dB(A) bis 4 dB(A)), sodass das Kosten-Nutzen-Verhältnis ungünstig ausfällt.

Da die Geräuschmissionen deutlich unter den als gesundheitsgefährdend geltenden Werten von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts liegen, wird empfohlen, anstelle der aktiven Schallschutzmaßnahmen passiven Schallschutz im Bebauungsplan festzusetzen. Bei der Errichtung der zukünftigen Gebäude sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entsprechend den Mindestanforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereichs der DIN 4109 auszubilden. Im Bereich der Wohn- und Mischbauflächen im Gebiet liegen die Lärmpegelbereiche I, II und III vor.

Schlafräume, die Außengeräusche von über 45 dB(A) zur Nachtzeit ausgesetzt sind, sollten eine fensterunabhängige Lüftungseinrichtung erhalten, wie z.B. eine zentrale Lüftungsanlage oder aber einzelne Schalldämmlüfter, die entweder in den Rahmen eines Fensters oder in die Außenwand integriert werden.

## **4. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### Art der baulichen Nutzung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das westliche Plangebiet als Wohnbaufläche und der östliche Teil als Mischbaufläche dargestellt. Die Abstufung der geplanten Nutzung von Mischbauflächen entlang der B466 und Wohnbauflächen dahinter, schafft die Möglichkeit der Ansiedlung wohnverträglicher kleiner Gewerbe- und Handwerksbetriebe und darüber hinaus einen notwendigen Puffer zu den südöstlich gelegenen Gewerbegebieten. Durch die mögliche Anbindung an die B466 und die örtlichen Gegebenheiten, stellt das Gebiet eine sinnvolle städtebauliche Erweiterung des bestehenden Siedlungskörpers dar.

Die städtebaulich nicht gewünschten und dem bestehenden Gebietscharakter nicht entsprechenden Nutzungen sind ausgeschlossen. Diese würden zu Konflikten mit der bestehenden Struktur führen und dem geplanten Charakter des Gebietes widersprechen.

### Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung lässt eine der Lage entsprechende, behutsame Nachverdichtung des Ortsrandes zu, die sich am Bestand und der umgebenden Bebauung orientiert.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und der Regelung zur maximalen zulässigen Höhe baulicher Anlagen (maximale Gebäudehöhe und maximale Traufhöhe) geregelt. Die für die einzelnen Planbereiche festgelegten maximalen Gebäude- und Traufhöhen orientieren sich an den bestehenden Gebäudehöhen der Umgebung und werden an das Gelände und die vorhandenen bzw. geplanten Verkehrsflächen angepasst.

#### Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet sind entsprechend der Zielsetzung der Planung sowie entsprechend der angrenzenden Bebauung vorwiegend Einzel- und Doppelhäuser im Sinne der offenen Bauweise zulässig. In einem Teilbereich ist angrenzend an das Mischgebiet eine Fläche für Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Im Mischgebiet gilt die offene Bauweise mit Längenbeschränkung.

#### Stellung der baulichen Anlagen

Die Hauptgebäuderichtungen orientieren sich an der Erschließung, der topographischen Gegebenheiten und der angrenzenden Bestandsbebauung.

#### Nebenanlagen

Damit ein Spielraum hinsichtlich möglicher Standorte für Gebäude als Nebenanlagen im Plangebiet ermöglicht wird, sind diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Um ein Ausufern zu verhindern, wird die zulässige Anzahl und Größe pro Grundstück beschränkt. Im Bereich von Leitungsrechten und flächenhaften Pflanzgebots sind Nebenanlagen nicht zulässig.

#### Stellplätze und Garagen

Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze auf einer Gesamtfläche von max. 40 m<sup>2</sup> zulässig. Ein Stauraum von 5,00 Meter Breite soll das Parken vor der Garageneinfahrt ermöglichen.

Im Bereich von Leitungsrechten sind überdachte Stellplätze und Garagen nicht zulässig. Auf Pflanzgebotsflächen sind weder Garagen, überdachte Stellplätze noch offene Stellplätze zulässig.

Kfz-Stellplätze sowie Stauräume vor Garagen sind dicht zu befestigen (siehe Hinweise 4. Wasserschutzgebiet).

#### Öffentliche und private Grünflächen

Entlang der nordwestlichen Gebietsgrenze ist eine Fläche zur Ableitung des Hangwassers in den Klingelgraben vorgesehen.

Im nördlichen Plangebiet befindet sich eine als öffentliche Grünfläche ausgewiesene Freihaltefläche für eine mögliche zukünftige bauliche Erweiterung nach Norden.

In der Mitte des Plangebiets soll ein Spielplatz als zentraler Quartiersplatz und Treffpunkt für die angrenzenden Bewohner dienen.

Im Bereich der Bundesstraße befindet sich eine private sowie eine öffentliche Grünfläche. Letztere umfasst den ehemaligen Bahndamm. Hier soll zukünftig ein unterirdischer Stauraumkanal entstehen.

Westlich des Kreisverkehrs ist die aufgrund der geplanten Erschließungsstraße entstehende Böschung als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

#### Leitungsrecht

Der Bereich des Leitungsrechts dient der Instandhaltung der Abwasserleitungen zu Gunsten der Gemeinde und darf weder mit ober- und unterirdischen baulichen Anlagen (ausgenommen offene Stellplätze) bebaut, noch mit Bäumen bepflanzt werden.

### Pflanzgebote

Entlang der westlichen Gebietsgrenze sind Pflanzgebotsflächen auf der öffentlichen Grünfläche zur Ableitung des Hangwassers sowie auf den privaten Grundstücken zur Gebietseingrünung vorgesehen.

Um den Straßenraum und insbesondere auch die privaten Hausgärten zu durchgrünen sind Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt.

## **5. Örtliche Bauvorschriften**

### Dachform, Dachneigung Hauptgebäude

Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen orientieren sich am bestehenden Gelände und gewährleisten eine harmonische Einbindung der Bebauung in das vorhandene Ortsbild.

Im WA 1, WA 4 und MI 3 sind die obersten Geschosse von Flachdachgebäuden von der Hauptfassade zurück zu versetzen.

### Dachform, Dachneigung von Garagen und überdachten Stellplätzen

Bei Garagen und überdachten Stellplätzen sind auch Flachdächer 0° - 8° zulässig. Diese müssen jedoch vollflächig bepflanzt werden. Durch die Begrünung von Flachdächern kann mit zumutbarem Aufwand der Versiegelung entgegengewirkt werden. Begrünte Dächer tragen zur Rückführung des Oberflächenwassers in den Wasserkreislauf bei.

### Dachdeckung

In Anlehnung an den Bestand sind für die Dächer nur rote, rotbraune, braune, schwarze oder anthrazitfarbene Dachdeckungselemente und Ziegel zulässig. Andere Farben, die dem Charakter des Ortsbildes widersprechen, werden ausgeschlossen. Um den Einsatz von Anlagen zur solaren Energiegewinnung auf den Dachflächen dennoch zu ermöglichen, werden diese von den Festsetzungen ausgenommen. Flachdächer sind mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm extensiv oder intensiv zu begrünen.

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

### Dachaufbauten

Um die Dachaufbauten bei Satteldächern untergeordnet erscheinen zu lassen und eine ausgewogene Proportion der Dächer und insgesamt der Dachlandschaft zu schaffen, muss der Abstand von der Giebelwand mindestens 1,00 m und der Abstand vom oberen Dachanschluss mindestens 1,00 m unterhalb des Hauptfirsten betragen.

### Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in ihrer zulässigen Ausgestaltung und Anzahl beschränkt, damit die Erscheinung des Gebietes nicht übermäßig durch diese dominiert wird. Die das Ortsbild und die umgebende Bebauung stark beeinträchtigenden Werbeanlagen auf Dachflächen sowie mit Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände o.ä. sind nicht zulässig.

### Einfriedungen und Stützmauern

Einfriedigungen und Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen werden in ihrer zulässigen Höhe auf ein verträgliches Maß begrenzt, damit der öffentliche Raum möglichst wenig von Einfriedigungen und Stützmauern geprägt wird und weitgehend offen in Erscheinung tritt.

### Anforderungen an die Gestaltung und die Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Um die Flächenversiegelung im Plangebiet so gering wie möglich zu halten, sind die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke als unversiegelte Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Kies-, Schotter- und sonstige

vergleichbare Materialschüttungen sind für die Gestaltung ihrer Oberflächen unzulässig, da diese aus artenschutzrechtlichen Gründen nicht zu befürworten sind.

#### Stellplätze

Die Erschließung über die bestehenden und geplanten Verkehrsflächen funktioniert nur dann, wenn der öffentliche Raum nicht in übermäßigem Umfang durch privat abgestellte Fahrzeuge belastet wird. Aus diesem Grund wird gemäß § 74 Abs. 2 LBO von der nach § 37 Abs. 1 LBO vorgegebenen Stellplatzzahl von 1,0 pro Wohneinheit abgewichen und auf 2,0 Stellplätze für eine Wohneinheit und 3 Stellplätze für zwei Wohneinheiten pro Gebäude erhöht. Somit können die Fahrzeuge größtenteils auf den privaten Grundstücken untergebracht werden.

#### Zisternen

Zum Sammeln und Nutzen des anfallenden Niederschlagswassers ist für jedes Gebäude eine Zisterne vorzusehen.

## **XI. Bodenordnung**

Die Flächen im Plangebiet befinden sich überwiegend im Eigentum der Gemeinde. Die Gemeinde wird die Grundstücke neu vermessen lassen bzw. aufteilen.

## **XII. Städtebauliche Kenndaten**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 4,08 Hektar.

Die im Regionalplan vorgegebene Bruttowohndichte für Gemeinden, die beschränkt sind auf Eigenentwicklung, beträgt 50 Einwohner pro Hektar. Unter der Annahme, dass pro Grundstück im Allgemeinen Wohngebiet (ohne WA 2) 1,5 Wohneinheiten entstehen, wird von 54 Wohneinheiten auf 36 Bauplätzen ausgegangen. Im WA 2 wird eine verdichtete Bauweise angestrebt. Auf der Fläche mit rund 2.500 m<sup>2</sup> können rund 16 Wohneinheiten entstehen.

Bei einem Durchschnitt von 2,2 Einwohnern pro Wohneinheit ergeben sich im Allgemeinen Wohngebiet rund 154 Einwohner auf einer Bruttowohnbaufläche von rund 2,7 Hektar. Das entspricht einer Einwohnerdichte von rund 57 Einwohnern pro Hektar.

<b>Gesamtfläche Bebauungsplan</b>	<b>40.839 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
Öffentliche Verkehrsflächen	9.009 m <sup>2</sup>	22,0 %
Versorgungsflächen	113 m <sup>2</sup>	0,3 %
Öffentliche Grünflächen	3.222 m <sup>2</sup>	7,9 %
Private Grünflächen	1.334 m <sup>2</sup>	3,3 %
<b>Wohnbauflächen</b>	<b>21.164 m<sup>2</sup></b>	<b>51,8 %</b>
<b>Mischflächen</b>	<b>5.997 m<sup>2</sup></b>	<b>14,7 %</b>