

Gemeinde Hochdorf
Landkreis Biberach

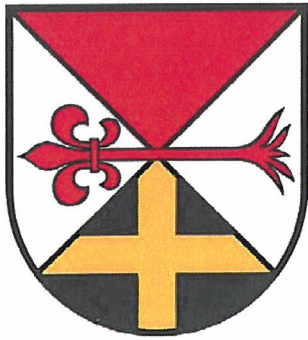
BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „GALGENBERG“

Stand: 05.11.2020

**„Rechtskräftig durch
öffentliche Bekanntmachung
am 26.11.2020“**

Inhalt:

- Text- und Planteil
- Begründung
- Artenschutzrechtliche Beurteilung
- Ergebnisse der Brutvogelkartierung
- Lärmuntersuchung



Gemeinde Hochdorf
Landkreis Biberach

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „GALGENBERG“

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
UND DEN
ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
VOM 05.11.2020**

Planaufsteller Bebauungsplan:
Ingenieurbüro Max Huchler
Stockäcker 1
88454 Hochdorf-Schweinhausen

**„Rechtskräftig durch
öffentliche Bekanntmachung
am 26.11.2020“**

Aufgestellt:
Schweinhausen, 05.11.2020

Dipl.Ing.(FH) Max Huchler

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes
 - 2.1 Räumlicher Geltungsbereich
 - 2.2 Beschreibung des Gebietes
3. Flächennutzungsplan
4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
5. Städtebaulicher Entwurf
 - 5.1 Entwurfsziele
 - 5.2 Schaffung von Flächen für Wohnbebauung im Ortsteil Unteressendorf
 - 5.3 Gestaltung und Anordnung der Gebäude
 - 5.4 Erschließung
 - 5.5 Landschaftsbild
 - 5.6 Immissionen
 - 5.7 Artenschutz
 - 5.8 Umweltschutz
 - 5.9 Hochwasser und Starkregen
6. Satzung für den Bebauungsplan nach § 10 BauGB - Planinhalt und Festsetzungen
7. Satzung für die Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO
8. Hinweise
9. Maßnahmen zur Verwirklichung
10. Kosten und Finanzierung
11. Flächenbilanz
12. Literaturverzeichnis

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

In der Gemeinde Hochdorf herrscht allgemein eine große Nachfrage nach Bauplätzen für Einfamilienhäuser. Speziell in Unteressendorf besteht auch eine Nachfrage von Ortsansässigen, im Ortsteil zu bauen. Derzeit hat die Gemeinde dort keine Bauplätze mehr zum Verkauf.

Erfordernisse für die Planung sind:

- Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs
- Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen, um eine ausgewogene Bevölkerungszusammensetzung auch mittel- bis langfristig zu gewährleisten

Die Entwurfsziele sind:

- Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungs-Struktur
- Vermeidung von Nutzungskonflikten und Minimierung bzw. Vermeidung von Konflikten mit dem Naturraum

Im Ortsteil Unteressendorf werden derzeit keine weiteren Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Somit ist kein sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang zu anderen Verfahren vorhanden.

Das Gebiet schließt an die bestehende Bebauung von Unteressendorf an.

Die Bauplatzflächen betragen insgesamt ca. 5.930 m². Mit der im Entwurf festgesetzten GRZ von 0,4 und der theoretisch möglichen Überschreitung dieser um 50 % ergibt sich eine Grundfläche von 0,6 x 5.930 = ca. 6.600 m². Die Größengrenze des § 13b BauGB wird eingehalten.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen werden. Weiterhin gibt es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Die Belange nach § 1 Abs. 6 Nummer 7 BauGB wurden berücksichtigt. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Somit sind die Voraussetzungen des § 13b BauGB gegeben. Daher erfolgt die Aufstellung im sog. beschleunigten Verfahren.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand von Unteressendorf. Östlich grenzt das bestehende Wohngebiet „Obere Straßenäcker“ an. Im Norden, Westen und Süden befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.

Das Plangebiet umfasst ca. 7.335 m² und beinhaltet die Flurstücke 414 (Teilfläche), 420 (Teilfläche), 421/27 (Teilfläche) und 422/8 (Teilfläche) der Gemarkung Unteressendorf.

2.2 Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet wurde bisher vorwiegend als intensive Landwirtschaftsfläche bzw. Feldweg (Flst.421/27) und Verkehrsfläche (Flst.422/8) genutzt. Gebietsprägend ist das Umfeld, bestehend aus:

- den angrenzenden Bebauungen von Unteressendorf
- den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

3. Flächennutzungsplan

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hochdorf als Wohnbaufläche enthalten.

4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Ziele des Bebauungsplanes sind auf der Grundlage der an anderer Stelle ausgeführten Gebietsbeschreibung und der derzeitigen Defizite:

- Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs
- Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen, um eine ausgewogene Bevölkerungs-
zusammensetzung auch mittel- bis langfristig zu gewährleisten
- Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungs-Struktur
- Vermeidung von Nutzungskonflikten und Minimierung bzw. Vermeidung von Konflikten mit
dem Naturraum

Der Bebauungsplan verfolgt den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen, um auf dieser Grundlage insbesondere

- die Nutzung und Überbauung der Grundstücke,
- die Durchführung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen,
- die Gestaltung der baulichen Anlagen zu regeln.

5. Städtebaulicher Entwurf

5.1 Entwurfsziele

Die Entwurfsziele sind:

- Die Schaffung von Flächen für Wohnbebauung im Ortsteil Unteressendorf.
- Die Festlegung von städtebaulichen und gestalterischen Rahmenbedingungen für eine
zeitgemäße Bebauung mit Wohngebäuden.
- Die Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungs-Struktur.

5.2 Schaffung von Flächen für Wohnbebauung im Ortsteil Unteressendorf

Im Ortsteil Unteressendorf hat die Gemeinde derzeit keine Bauplätze im Eigentum. Gleichzeitig herrscht eine sehr große Nachfrage nach Bauplätzen vorwiegend für Einfamilienhäuser, insbesondere auch von Bürgern des Ortsteiles. Daher sollen im Plangebiet solche Plätze geschaffen werden.

5.3 Gestaltung und Anordnung der Gebäude

Die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften orientieren sich an einer zeitgemäßen Bauweise mit großen Freiheiten der Dachformen und 2 Geschossen sowie in einer freien Wahl der Gebäudeausrichtung. Insbesondere mit der freien Wahl der Gebäudeausrichtung soll dem jeweiligen Bauherren ermöglicht werden, sein Gebäude für eine aktive oder passive Nutzung von Sonnenenergie optimal auszurichten.

Gleichzeitig sind Festsetzungen und Vorschriften zu Lage und Größe von Baufenstern, Anzahl der Wohnungen, Gebäudehöhen, Anordnung und Regelungen von Garagen, Carports, Stellplätzen, untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO im Entwurf enthalten, um die Auswirkungen auf die östlich angrenzende Bestandsbebauung zu berücksichtigen. Diese ist gekennzeichnet durch die klassische Einfamilienhausbebauung der 70er Jahre mit eingeschossigen Gebäuden mit Satteldächern und steiler Dachneigung sowie vorgegebener Firstrichtung und Baulinien.

5.4 Erschließung

Die straßenmäßige Anbindung erfolgt über die Straße „Tannenbühl“ und einer Erschließungsstraße mit Wendeanlage für ein 3-achsiges Müllfahrzeug zur inneren Erschließung des Gebietes. Bezogen auf das zusätzliche Verkehrsaufkommen in der Straße „Tannenbühl“ ist hier mit einer geringfügigen Zunahme des Verkehrs zum und vom zukünftigen Baugebiet zu rechnen. Allerdings ist diese Straße bislang mit geringem Verkehrsaufkommen einzuschätzen, so dass sich in der Summe keine besondere Verkehrsbelastung erwarten lässt. Der bestehende landwirtschaftliche Wirtschaftsweg am östlichen Rand des Plangebietes soll erhalten werden und ist nur für land- und forstwirtschaftlichen Verkehr, also nicht für die verkehrliche Nutzung durch Anwohner, zugelassen.

Die Versorgung des Gebietes erfolgt über eine neu zu verlegende Wasserleitung innerhalb des Gebietes, die an die Wasserversorgung der Gemeinde Hochdorf angeschlossen wird. Das auf den jeweiligen Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist dort zu versickern. Aufgrund von Erfahrungswerten aus anderen Baumaßnahmen im Umfeld sowie der Kiesvorkommen in der unmittelbaren Umgebung kann von einem ausreichend sickerfähigem Untergrund ausgegangen werden. Somit ist eine Versickerung des Niederschlagswassers realisierbar.

Das häusliche Abwasser wird in einer Schmutzwasserkanalisation gesammelt und nach Norden zum Mischwasserkanal der Gemeinde in der Straße „Tannenbühl“ abgeleitet. Das Oberflächenwasser der Erschließungsstraße wird über ein gesondertes Leitungssystem gesammelt und in ein Versickerungsbecken geleitet. Dieses soll angrenzend an das Gebiet auf Flst. 414 hergestellt werden. Für die Entwässerung des Gebietes werden in gesonderten Verfahren Benehmen und Erlaubnisse beantragt.

5.5 Landschaftsbild

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht zu befürchten, da es sich um ein kleines Gebiet handelt. Es sind Festsetzungen getroffen, die die Lage, Größe und Nutzung der Baukörper ähnlich mit den angrenzenden Gebäuden regeln.

5.6 Immissionen

Aufgrund der nahen Bundesstraße 30 wurde eine Lärmuntersuchung durchgeführt. Diese kommt zum Ergebnis, dass das Baugebiet keinen erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt ist und keine Festsetzungen zum Schallschutz erforderlich sind.

5.7 Artenschutz

Hierzu wurde eine artenschutzrechtliche Beurteilung vorgenommen. Diese ergab ein geringes Potential für Habitate für nach § 44 Bundesnaturschutz geschützte Arten. Allerdings wurden aufgrund der umgebenden Flächen Bodenbrüter im Umfeld vermutet. Aus diesem Grund wurde eine Vogelbestandsuntersuchung vorgenommen. Hierbei wurden 35 Vogelarten im Gebiet und im näheren Umfeld nachgewiesen. Im Gebiet selbst wurden keine brütenden Arten festgestellt. Jedoch im näheren und weiteren Umfeld wurden die Bodenbrüterarten Feldlerche und Schafstelze nachgewiesen.

Die Bodenbrüter reagieren sehr empfindlich auf Störungen, die durch die horizontale Kulisse der geplanten Gebäude möglich ist.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wird daher auf Flst. 207 (südlicher Teil) auf ca. 2.000 m² die Fläche in einen Blühstreifen umgewandelt.

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen wurde folgendes festgelegt:

- Anlage von Brachflächen und Extensivierung im Umfeld.
- Einsatz von LED-Lampen für die Beleuchtung.
- Grünachse in Form einer Baumreihe.

5.8 Umweltschutz

Eine maßgebliche Beeinträchtigung von Boden, Wasser und Luft wird durch die Gebietsausweisung aufgrund der Größe des Gebietes und der Gebietsart nicht gesehen. Zum Schutz des Grundwassers sind Festsetzungen getroffen.

5.9 Hochwasser und Starkregen

Nach den Hochwassergefahrenkarten liegt das Gebiet in keinem Überschwemmungsgebiet. Die Starkregenkarten zeigen für das Gebiet Überflutungstiefen auf. Aufgrund der recht ebenen Topographie werden sich Starkregenereignisse vorwiegend flächenhaft mit geringen Überflutungstiefen auswirken. Durch die Festsetzung der zulässigen EFH bis 30 cm über der Straße genügend Sicherheit geboten. Gem. der Straßenplanung der Erschließungsstraße wird diese durchschnittlich 20 - 40 cm über dem bestehenden Gelände hergestellt. Darüber hinaus wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass jeder Grundstückseigentümer durch bauliche Maßnahmen vorsorgen soll.

6. Satzung für den Bebauungsplan nach § 10 BauGB - Planinhalt und Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO):

1. Wohngebäude
2. nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für gesundheitliche Zwecke

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig.

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Es dient vorwiegend dem Wohnen. Der Ausschluss der Nutzungen nach BauNVO § 4 Abs. 3 soll Nutzungskonflikte vermeiden.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)

2.2.1 Grundflächenzahl GRZ

maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ = 0,4

2.2.2 Geschoßflächenzahl GFZ

maximal zulässige Geschoßflächenzahl GFZ = 0,8

2.2.3 Zahl der Vollgeschoße

zwingende Zahl der Vollgeschoße oberhalb der EFH: 2

2.2.4 Gebäudehöhen

maximale Gebäudehöhe: 8,0 m

die maximale Gebäudehöhe bemisst sich von der Oberkante festgelegter Erdgeschossfussbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

Das Maß der baulichen Nutzung gliedert sich wie folgt:

- Eine Grundflächenzahl von 0,4 um eine maximale Ausnutzung der vorhandenen Fläche zu ermöglichen und den Flächenverbrauch gleichzeitig möglichst niedrig zu halten.
- Eine Geschossflächenzahl von 0,8 um eine maximale Ausnutzung hinsichtlich der nutzbaren Wohnflächen zu ermöglichen.
- Eine zwingende Zahl der Vollgeschosse von 2 um eine zeitgemäße Bebauung zu ermöglichen und Gestaltungsfreiheit in der Raumaufteilung und -zuordnung für das jeweilige Bauvorhaben zu erreichen. Durch die zwingende Festsetzung der zwei Vollgeschosse soll ein harmonisches städtebauliches Bild hinsichtlich der Höhenabwicklung erreicht werden.
- Eine maximale Gebäudehöhe von 8,0 m soll sicherstellen, dass das gesamte Gebiet in der Höhe im Rahmen der angrenzenden Wohnbebauungen bleibt und die östlich angrenzenden Bestandgebäude eine ausreichende Belichtung erhalten.
Diese Werte befinden sich innerhalb der zulässigen Grenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs.1 BauNVO.

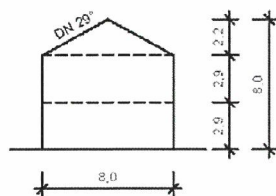
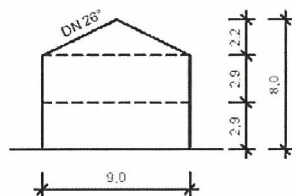
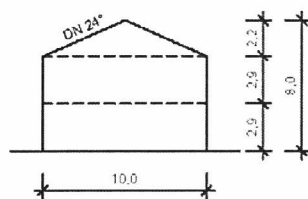
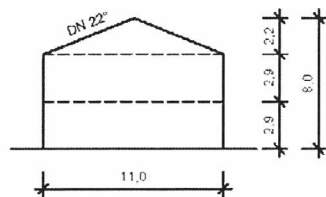
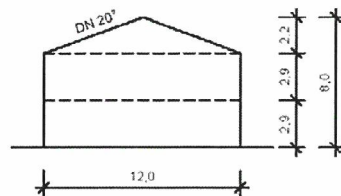
Auf der folgenden Seite ist beispielhaft für die Dachformen Sattel- und Pultdach aufgezeigt, dass eine zeitgemäße Bebauung bei der maximalen Gebäudehöhe möglich ist.



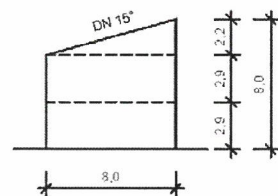
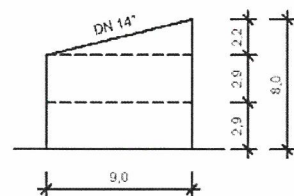
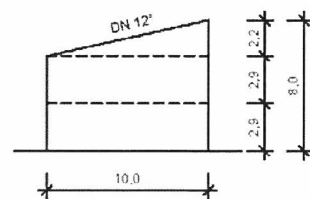
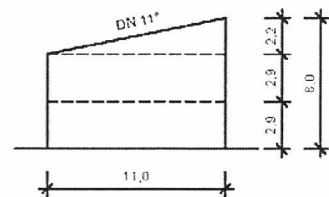
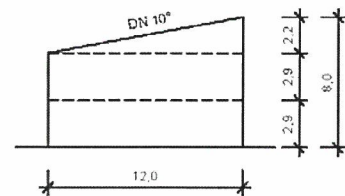
Systemschnitte Gebäude

angegebene Dachneigungen sind ca.-Werte

Beispiele Satteldach



Beispiele Pultdach



2.3 Maximale Anzahl von Wohnungen (§9 Abs. 1 Ziff.6 BauGB)
Pro Grundstück sind maximal 2 Wohneinheiten zugelassen.

Mit dieser Festsetzung soll der Charakter der Einfamilienhausbebauungen angrenzender Gebiete aufgenommen werden.

2.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
offene Bauweise
pro Grundstück ist jeweils nur ein Einzelhaus zulässig

Grundsätzlich soll eine offene Bebauung mit Einzelhäusern erfolgen. Dies entspricht den Bauweisen der angrenzenden Bebauungen und dem Wunsch der Gemeinde.

2.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Ziff.2 BauGB, § 23 BauNVO)

Hier sind großzügige Baufenster gesetzt. Zusammen mit der jeweiligen Grundstücksgröße besteht für den jeweiligen Grundstückseigentümer genügend Fläche für die Anordnung und Ausrichtung des Gebäudes.

Die Festsetzungen zu Baufenstern, Gebäudehöhen und Garagen, Carports, untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO sollen sicherstellen, dass die bestehenden Grundstücke des östlich angrenzenden Gebietes eine ausreichende Belichtung erhalten.

Zur Betrachtung der Auswirkungen der Bebauung auf die Belichtung und Besonnung der bestehenden Grundstücke östlich wurden für die relevanten Richtungen aus Süden und Westen beispielhaft Tage herausgegriffen und der Schattenwurf ermittelt. Hierbei wurde eine Gebäudehöhe von 8,0 m direkt an der östlichen Kante der Baugrenzen angesetzt.

Es ergeben sich ausgehend vom Sonnenstand und den festgesetzten Abständen folgende Werte (ermittelt mit www.sonnenverlauf.de):

- Für den Sonnenstand exakt aus Süden ergibt sich für die Flurstücke 421, 421/26, 421/25 und den Großteil von 421/24 ein Schattenwurf am ungünstigsten Tag (21.12.) von ca. 1,5 m in die Grundstücke hinein. Für die südwestliche Ecke des Flurstückes 421/24 und für 421/23 auf der kompletten Länge ein Schattenwurf von 4,8 m am ungünstigsten Tag.

Daraus ist zu folgern, dass die bestehenden Grundstücke aus Süden nur geringfügig beschattet werden.

- Für den Sonnenstand aus westlicher Richtung (senkrecht zur Gebäudewand der bestehenden Gebäude) ergibt sich für den 01.04. um ca. 16.45 Uhr eine Schattenlänge von 1,77 m pro Meter Höhe. D.h. bei einer Gebäudehöhe von 8,0 m wäre dies eine Schattenlänge von ca. 14,4 m. Der sich aus den Festsetzungen dieses und des bestehenden Bebauungsplanes ergebende Abstand zwischen den Gebäuden beträgt (6 m Baugrenzabstand Galgenberg, 3 m landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg, 3 m Baugrenzabstand Obere Straßenäcker) 12 m.

Bei den gleichen Ansätzen ergibt sich für den 01.09. um 16.45 Uhr eine Länge des Schattenwurfes von 13,2 m.

Daraus ist zu folgern, dass von Anfang April bis Anfang September nur geringe Beschattungen der bestehenden Grundstücke östlich auftreten.

Zusammen mit den Baufenstern, deren Abstände untereinander (5,0 + 2,5 = 7,5 m) für zusätzliche Belichtung sorgen, wird davon ausgegangen, dass die bestehende Bebauung eine ausreichende Belichtung und Besonnung erhält.

2.6 Garagen, Carports, Stellplätze sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 und 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur in einem Streifen von 12 m Tiefe entlang der Erschließungsstraße zugelassen. Dort sind sie auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

Zwischen der Straßenbegrenzungslinie an der Grundstückseinfahrt und der Garage ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m Tiefe einzuhalten.

Garagen, Carports und Stellplätze dürfen nicht vom öffentlichen Wirtschaftsweg für land- und forstwirtschaftlichen Verkehr her erschlossen werden.

Mit Garagen, Carports, untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO ist grundsätzlich ein Mindestabstand von 1 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und zum öffentlichen Wirtschaftsweg für land- und forstwirtschaftlichen Verkehr einzuhalten, bei Garagen gilt zusätzlich der Abstand durch den Stauraum.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m über Gelände und einem maximal umbauten Raum von

15 m³ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen, Carports und Stellplätze sollen nur entlang der Erschließungsstraße angeordnet werden, um zum einen sicherzustellen, dass keine Zufahrten aus östlicher Richtung über den landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg angelegt werden. Dieser Weg soll ausschließlich der Land- und Forstwirtschaft dienen. Zum anderen wird durch die Anordnung im westlichen Bereich des Gebietes dem optischen Effekt einer durchgehenden Bebauung aus Richtung Osten entgegengewirkt.

Mit dem Abstand von 1 m zu den Verkehrsflächen soll ein ausreichendes Lichtraumprofil und eine ausreichende Übersichtlichkeit für den Verkehr (z.B. beim Ausfahren aus den Grundstücken auf die Erschließungsstraße) erreicht werden.

Um die Erschließungsstraße bei Ein- und Ausfahrten aus den Garagen und beim Öffnen der Garagentore freizuhalten wird ein notwendiger Stauraum festgesetzt.

Zusätzlich sollen zwar untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen auch außerhalb der Baufenster zugelassen werden, um den Bauherren Freiheiten in der Nutzung ihres Grundstückes zu ermöglichen. Gleichzeitig soll die Größenbeschränkung sicherstellen, dass diese Anlagen nicht als große Baukörper entstehen und Nachbargrundstücke zu stark beeinträchtigen.

2.7 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Für die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird eine maximale Höhe von 0,3 m über der öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Bezugshöhe ist die Oberkante der Randeinfassung am niedrigsten Punkt der öffentlichen Straßenverkehrsfläche entlang der Grundstücksgrenze. Als EFH gilt die Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses.

Aufgrund des relativ ebenen Geländes und somit auch der höhenmäßigen Führung der Erschließungsstraße geringfügig über dem vorhandenen Geländeniveau wird die Höhe der Randeinfassung entlang des Grundstückes als Bezugshöhe für die Festsetzung der EFH angesetzt.

2.8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Ziff.11 BauGB)

Die Erschließungsstraßen sind mit einer Breite von 5,15 m Breite innerhalb des Gebietes ausgelegt. Der bestehende landwirtschaftliche Wirtschaftsweg soll in der bisherigen Ausführung erhalten werden, aber nur land- und forstwirtschaftlichem Verkehr dienen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit an der Straße Tannenbühl wird die Ein- und Ausfahrt von Bauplatz 1 dort ausgeschlossen. Durch mehrere Ein- und Ausfahrten auf kurzer Strecke (Erschließungsstraße und landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg sowie Bauplatz 1) entstehen sonst potentiell unübersichtliche Verkehrssituationen.

2.9 Grünflächen (9 Abs.1 Ziff.15 BauGB)

In der Wendeanlage wird zur Durchgrünung der Verkehrsfläche eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

2.10 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Ziff. 20 und 25 a und b sowie § 9 Abs. 1a BauGB)

Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):

pro Baugrundstück sind mindestens 2 Bäume als standortgerechter und gebietsheimischer Laub- oder Obstbaum in einem Streifen von 5 m entlang der Erschließungsstraße zu pflanzen;

Für die Dacheindeckung sind Kupfer, Zink und Blei sowie Dacheindeckungsmaterial mit Anteilen dieser Metalle nicht zugelassen. Die Eindeckung/Verkleidung von max. 10 qm pro Grundstück mit solchen Metallen ist zulässig.

Stellplätze und befestigte Hofflächen

Stellplätze und befestigte Hofflächen dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Drainpflaster, Schotterrasen usw.) befestigt werden. Wasserundurchlässige Pflaster-, Asphalt- oder Betonbeläge sind nicht zulässig.

Für die Straßenbeleuchtung und nach Möglichkeit auch für die Beleuchtung der privaten Grundstücke sind LED-Lampen (kalt- oder neutral-warm-LED) zu verwenden.

Für den Ausgleich der möglichen Beeinflussung von Feldlerchen im Umfeld des Gebietes sind mindestens 50 % des Flurstückes 207 (südlicher Bereich) in einen Blühstreifen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde umzuwandeln und dauerhaft zu erhalten.

Zum Schutz des Grundwassers bei der Versickerung von Niederschlagswasser, werden Metalle für Dacheindeckungen ausgeschlossen bzw. beschränkt, die dort Schädigungen aufgrund von Schwermetallen hervorrufen können.

Zum Erhalt der Versickerung von Niederschlagswasser von privaten Verkehrsflächen sind diese durchlässig auszuführen.

Zur Durchgrünung und Erhalt einer Grünachse entlang der Erschließungsstraße erfolgt für jedes Baugrundstück ein Pflanzgebot mit Bäumen.

Aufgrund der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Beurteilung sind Festsetzungen zur Beleuchtung sowie zu einer externen Ausgleichsfläche getroffen.

7. Satzung für die Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

Die Vorgabe eines Gestaltungsrahmens ist notwendig, um insbesondere die Einbindung in die bestehende Bebauung und das Umfeld zu erreichen.

Die örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 74 LBO (Landesbauordnung) Baden-Württemberg.

3.1 Dachform: Satteldach, Walmdach, Pultdach

Für untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude und Garagen, Carports sowie Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig.

Mit der Vorschrift für diese geneigten Dächer soll dem Umfeld aus geneigten Dächern der Hauptgebäude Rechnung getragen werden und das bestehende Ortsbild gestalterisch aufgenommen werden. Ebenso wie in angrenzenden Gebieten bereits zulässig sind untergeordnete Bauteile und Gebäude auch mit Flachdach zulässig.

3.2 Dachneigung: mindestens 10 Grad

Durch diese Mindestneigung wird der optisch gewünschte Effekt der geneigten Dächer unterstrichen.

3.3 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung darf mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Glasflächen nicht reflektierend sein.

Grundsätzlich sollen reflektierende Dachflächen aufgrund der Einsichtigkeit und dem ländlich geprägten Umfeld ausgeschlossen werden. Daneben soll aber trotzdem die Nutzung von Sonnenenergie ermöglicht werden.

3.4 Außenwände

Für die Außenwände dürfen keine metallisch glänzenden oder reflektierenden Materialien mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Glasflächen verwendet werden.

Glänzende, reflektierende oder verspiegelte Flächen würden als störend für das Landschafts- und Ortsbild empfunden. Eine Nutzung von Sonnenenergie soll jedoch möglich sein.

3.5 Garagen, Carports, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO

Höhe bei freistehenden Garagen, Carports, untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO: höchstens 3,2 m gemessen von der EFH des Hauptgebäudes bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

Für Garagen, Carports, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO ist eine Abweichung von der festgelegten EFH bis 0,30 m zulässig.

Es wird eine maximale Höhe festgesetzt, um die Baukörper in Höhengestaltung gegenüber den Wohngebäuden tatsächlich untergeordnet zu halten.

Zur optimalen Anpassung an das bestehende Gelände und die Erschließungsstraße wird eine Abweichung von der festgelegten EFH zugelassen.

3.6 Stellplätze

Pro Wohnung sind jeweils 2 Stellplätze auf dem Grundstück, auf dem sich die Wohnung befindet, auszuweisen.

Mit dieser Festsetzung soll der Entwicklung Rechnung getragen werden, dass pro Wohnung üblicherweise 2 PKW vorhanden sind. Hierdurch wird sichergestellt, dass die Straßenverkehrsflächen nicht zu stark durch den ruhenden Verkehr genutzt werden.

3.7 Gestaltung der Flächen

Nicht überbaute Flächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen.

Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelhölzern unzulässig.

Hiermit soll eine starke Durchgrünung des Gebietes über die anderen, spezifischen Festsetzungen hinaus sichergestellt werden. Aus gestalterischer Sicht werden Hecken aus Nadelhölzern ausgeschlossen.

3.8 Versorgungsleitungen

Oberirdische Versorgungsleitungen sind nicht zulässig. Es sind grundsätzlich nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig.

Durch diese Festsetzung sollen für das städtebauliche Gesamtbild störende oberirdische Anlagen ausgeschlossen werden.

3.9 Einfriedungen

Mit allen Einfriedungen ist von öffentlichen Verkehrsflächen und dem landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg ein Abstand von 0,5 m einzuhalten.

Mit dieser Festsetzung wird einer zu starken und gestalterisch nicht gewünschten optischen Abschottung und Korridorbildung der Straße entgegengewirkt. Somit entsteht ein Übergang zwischen Fahrbahnrand und Einfriedung auf dem Privatgrundstück. Durch die unterschiedliche Ausbildung und Nutzung dieses Streifens durch die Privateigentümer entsteht ein lockerer und harmonischerer Übergang im Gegensatz zu einer Einfriedung direkt am Fahrbahnrand.

3.10 Entwässerung

Das Niederschlagswasser von öffentlichen Straßen ist in die Regenwasserkanalisation bzw. Regenwasserableitungssystem einzuleiten. Auf jedem Baugrundstück ist das auf befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser zu versickern.

Ein Anschluss von Drainagen an die öffentlichen Entwässerungsanlagen ist nicht zulässig. Eine Versickerung von Drainagewasser ist auf dem jeweiligen Grundstück über Kiespackungen möglich.

Das gesamte Niederschlagswasser der Erschließungsstraße des Gebietes soll in einem Versickerungsbecken südlich des Gebietes versickert werden. Auf jedem Grundstück ist das anfallende Niederschlagswasser zu versickern. Aufgrund der Erkenntnisse aus verschiedenen Maßnahmen im Umfeld des Gebietes ist von einem ausreichend sickerfähigen Untergrund auszugehen.

8. Hinweise

Hier sind verschiedene Hinweise und Empfehlungen aufgeführt.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung und Entschädigung

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich, da der bebaubare Planbereich von der Gemeinde erworben werden kann.

Erschließung

Zur Erschließung ist die Anlage einer neuen Erschließungsstraße einschließlich der notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen erforderlich. Diese Maßnahme wird durch die Gemeinde durchgeführt.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist wie folgt sichergestellt.

Wasser: Das Plangebiet kann durch eine neue Wasserleitung in der neuen Erschließungsstraße mit Anschluss an die vorhandene Wasserversorgung von Unteressendorf mit Trinkwasser versorgt werden.

Löschwasser: Für den Brandfall ist die örtliche Wasserversorgung hinsichtlich Wassermenge und Druck als ausreichend anzusehen.

Abwasser: Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die vorhandene Mischwasserkanalisation am nördlichen Gebietsrand. Von hier aus gelangt es zur Kläranlage des AZV Riß. Das Niederschlagswasser von öffentlichen Straßen wird über einen neuen Regenwasserkanal zum Versickerungsbecken geleitet. Das Niederschlagswasser der Grundstücke ist auf diesen zu versickern. Das Entwässerungskonzept wird im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Landratsamt abgestimmt und die entsprechende Erlaubnis beantragt.

10. Kosten und Finanzierung

Die Erschließungskosten generell werden zu 95 % über Erschließungsbeiträge wieder ausgeglichen, so dass für die Gemeinde nur ein Restbetrag verbleibt. Die Kanal- und Wasserleitungsbaukosten werden über Beiträge zum Teil refinanziert.

11. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	0,54 ha	74 %
Verkehrsflächen	0,19 ha	26 %
Gesamt	0,73 ha	100 %

12. Literaturverzeichnis

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I, S.1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl.S.357 ber. S.416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl.S.313)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.04.2017 (BGBl. I S. 1057)