

# G

## ANLAGE 5 BEGRÜNDUNG

- 1 Planerfordernis und Umsetzung
- 2 Abgrenzung und Lage des Plangebiets
- 3 Entwicklungen aus dem Flächennutzungsplan
- 4 Örtliche Gegebenheiten
- 5 Grünordnungsplanung
- 6 Immissionsschutz
- 7 Umweltverträglichkeit
- 8 Städtebauliche Konzeption
- 9 Begründung der wesentlichen planungsrechtlichen Festsetzungen
- 10 Bodenordnung
- 11 Flächenbilanz

## **1 Planerfordernis und Umsetzung**

Nachdem die erschlossenen Wohnbauflächen im Ortsteil Stettfeld nahezu ausgeschöpft sind, hat der Gemeinderat die Aufstellung eines B-Plans über die Erweiterung des Wohngebiets 'Schönig-Schleichel' beschlossen.

Das Plangebiet stellt angrenzend an die Wohngebiete 'Schönig' und 'Schleichel' eine Arrondierung des Ortsrands gegenüber den landwirtschaftlichen Flächen in Richtung Langenbrücken dar.

## **2 Abgrenzung und Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet befindet sich am nord-östlichen Rand des Ortsteils Stettfeld.

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Das Plangebiet wird begrenzt: im Süden durch die Grundstücke der Baugebiete 'Schönig' und 'Schleichel' beidseitig der Jahnstraße, im Westen durch die Grundstücke an der Oberen Mühlstraße und der Kreuzstraße, im Osten durch den Rennerweg und im Norden durch das Flurstück Nr.5550 (Feldweg) und dessen Verlängerung nach Westen.

## **3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)**

Für die Gemeinde Ubstadt - Weiher gilt der im April 1983 für verbindlich erklärte Flächennutzungsplan, dessen Fortschreibung am 16.03.2000 wirksam wurde.

Das Plangebiet ist hier als Wohnbaufläche S 3 ausgewiesen. Diese stellt eine Entwicklungsfläche für den Wohnungsbedarf im Ortsteil Stettfeld dar.

In der Abwägung mit den Belangen des Landschaftsschutzes sind im Landschaftsplan neben baugebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen potentielle Ausgleichflächen außerhalb dargestellt.

Die Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurde im Vergleich zur Darstellung der Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan um ca. 0,6 ha nach Norden verschoben. Der Bebauungsplan ist demnach noch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird bei der nächsten Änderung bzw. Fortschreibung redaktionell geändert.

## **4 Örtliche Gegebenheiten**

Das geplante Baugebiet ist Teil der Naturraumeinheit 'Rettigheimer Bucht', deren westlicher Teil, der den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezieht, nahezu eben ist.

Die an das geplante Wohngebiet anrainenden Gräben führen lediglich episodisch Wasser.

Etwa 65% der Fläche des geplanten Baugebiets sind Äcker, sonst Grünland und Ackerbrache.

## **5 Grünordnungsplanung**

Zur Klärung der naturschutzrechtlichen Belange ist eine Grünordnungsplanung mit Bestandsaufnahme und Eingriffs-Ausgleich-Bewertung (s.a.Punkt 8.2) erstellt worden.

Zur Minderung der nachteiligen Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes wird eine baugebietsinterne Durchgrünung festgeschrieben:

- Periphere Eingrünung nach Norden und Osten und interne Durchgrünung des Wohngebietes durch Straßenbäume, Obsthochstämme innerhalb baufreier Wohngrundstücke zur Einfügung der Bauten in den landschaftlichen Kontext
- Überstellung von Stellflächen für PKW mit großkronigen, standortheimischen Laubbäumen im öffentlichen Straßenraum und auf privaten Stellflächen

## **6 Immissionsschutz**

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass aufgrund der Ortsrandlage des Plangebiets und der benachbarten Nutzung (Wohngebiet) die schall- sowie immissionsschutztechnische Verträglichkeit ohne weitere Untersuchungen gewährleistet ist.

## **7 Umweltverträglichkeit**

Die Anwendbarkeit des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz hat die Gemeinde mit folgendem Ergebnis geprüft:

Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls kommt gemäß Anlage1 UVP Nr. 18.7.2 für solche Bebauungspläne in Betracht, die im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB oder in sonstigen Gebieten, für die ein Bebauungsplan aufgestellt wird, eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine festgesetzte Grundfläche von insgesamt 2 bis unter 10 ha aufweisen.

Der Bebauungsplan - Entwurf weist eine Nettobauwandfläche von ca. 2,58 ha aus. Der zulässige GRZ-Wert beträgt 0,4. Auf allen Grundstücken ist es zulässig, daß die festgesetzte GRZ mit den unter § 19 (4) BauNVO benannten Anlagen bis 50 vom Hundert überschritten werden. Daraus ergibt sich eine zulässige Grundfläche von  $2,58 \text{ ha} \times 0,4 = 1,03 \text{ ha}$ . Der Schwellenwert von 2,0 ha ist somit nicht überschritten.

Die Gemeinde hat daraufhin geprüft, ob die Schutzgüter

1. Menschen, Tiere und Pflanzen
2. Boden, Wasser, Klima und Landschaften
3. Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
4. die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern

anhand der Kriterien der Anlage 2 UVPG wesentlich betroffen sind. Die Kriterien der Anlage 2 beziehen sich

1. auf die Merkmale des Vorhabens
2. den Standort des Vorhabens und
3. die Merkmale der möglichen Auswirkungen

Die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Landschaften sowie Tiere und Pflanzen sind im Grünordnungsplan und der zugehörigen Eingriffs - Ausgleichs - Bewertung umfassend untersucht worden. Auf die Ergebnisse des Gutachtens und die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wird an dieser Stelle verwiesen.

Aussagen zum nördlich angrenzenden §-24a-Biotop:

Das nach § 24a NatSchG geschützte Biotop Nr. 3657 besteht aus einer Feldhecke, etwa 100 m nördlich des äußeren Randes des geplanten Baugebietes 'Schönig-Schleichel' gelegen. Der Nordrand des Baugebiets wurde im Bebauungsplan durch die zeichnerische Festsetzung von 'Flächen zum Anpflanzen von Bäumen' (Breite ca. 10 m) begrenzt. Zusätzlich sind die privaten Grünflächen (Gärten) nach Norden orientiert.

Der Planer schließt aus dem vergleichbar großen Abstand des baulichen Eingriffs und der zusätzlich noch festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nachteilige Auswirkungen auf das nördlich gelegene §-24a-Biotop aus.

Aussagen zum östlich angrenzenden FFH-Gebiets

Das im Osten angrenzende FFH-Gebiet (Code 6510) dient dem Schutz 'Mageres Flachland Mähwiese'. Gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie ist der Schutz 'Mageres Flachland Mähwiesen' der Schutzkategorie 'nicht prioritäre Lebensräume' zugeordnet. Die Begrenzung des Schutzgebiets im Westen folgt einer von überwiegend landwirtschaftlichen Maschinen befahrenen asphaltierten Straße (zugleich Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans).

Durch die 'Pufferwirkung' einer mit ca. 7 m Breite festgesetzten Feldgehölzpflanzung und die Ausrichtung der Hausgärten nach Osten wird eine 'erhebliche Beeinträchtigung' des oben bezeichneten Lebensraumtyps nicht erwartet.

Eine Betroffenheit des Schutzguts „Mensch“ durch das geplante Vorhaben ist nicht zu erkennen.

Eine Betroffenheit der Wechselwirkung zwischen Schutzgütern lässt sich aus dem Vorhaben ebenfalls nicht ableiten: Die umgebenden Funktionen und deren Vernetzung ( Landschaftsraum - Ortslage) werden nicht beeinträchtigt; dem Übergang zum angrenzenden Natur- und Landschaftsraum wird durch maßvolle Gebäudekubaturen und Begrünung angemessen Rechnung getragen.

Die Gemeinde ist daher der Auffassung, dass die Umweltverträglichkeit des Vorhabens gewährleistet ist. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird deshalb nicht durchgeführt.

## **8 Städtebauliche Konzeption**

Das Planungsgebiet schließt die Wohn- und Siedlungsentwicklung ab. Das städtebauliche Konzept sieht deshalb eine zweigeschossige in den Höhen gestaffelte Wohnbebauung vor, die direkten Bezug zum bestehenden Baugebiet 'Schönig-Schleichel' aufnimmt.

Die dort vorgesehenen Straßenanschlüsse werden in einem Ringschluß verknüpft und durch Stiche ergänzt. Die Bebauung orientiert sich an

- den vorgegebenen Erschließungspunkten
- der Topografie
- den landschaftlichen Elementen

Die notwendigen Ausgleichsflächen werden weitgehend direkt zugeordnet. Die Erschließungsflächen werden minimiert um dem Bodenschutz Rechnung zu tragen.

### **8.1 Übergeordnete städtebaulich-gestalterische Zielsetzungen**

Die Bebauung ist als zweigeschossige Wohnbebauung mit Satteldächern und versetzten Satteldächern (zweiseitigen Pultdächern) vorgesehen, ausnahmsweise sind Walmdächer zulässig. Zur Einbindung in die umgebende Landschaft ist im Teilbereich B durch die Festsetzung einer entsprechenden Trauf- und Firsthöhe ein zweites Vollgeschoss nur als Dachgeschoss möglich.

Die Ausweisung erfolgt als Allgemeines Wohngebiet (WA), zweigeschossig bei 0,4 GRZ. Die Hausformen sind auf Teilgebiete bezogen als Einzel-/bzw. Einzel- und Doppelhäuser vorgegeben.

Besondere Bedeutung kommt dabei der Einbindung der Bebauung in die Landschaft und die Betonung der Siedlungsbegrenzung zu. Durch die Festsetzung von Traufhöhen, Dachneigung und maximaler Bautiefe werden Volumen möglich, die einerseits Familienwohnen zulassen, andererseits aber auch die Verdichtung durch zusätzliche Wohneinheiten ermöglichen. So sind je Gebäude (zweigeschossig) generell 3 Wohneinheiten zulässig. Bei Doppelhäusern und den Häusern am Gebietsrand zur freien Landschaft hin wird dieser Wert auf maximal 2 Wohneinheiten reduziert.

### **8.2 Ökologie und Ausgleich**

Zur Klärung der naturschutzrechtlichen Belange ist eine Grünordnungsplanung mit Bestandsaufnahme und Eingriffs-Ausgleich-Bewertung erstellt worden. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Nach Bewertung der Flächen vor und nach dem Eingriff sinkt die durchschnittliche Biotopwertigkeit von 9.054 Punkten vor der Bebauung auf 6.025 Punkten nach Umsetzung des Bebauungsplans. Aus dem Differenzverfahren (Wertpunktdifferenz aus 'vorher' und 'nachher') ergeben sich somit Differenzbeträge von  $9.054 - 6.025 = 3.029$  Punkte. Der Ausgleichs- bzw. Ersatzflächenbedarf für den idealen 'Vollausgleich' beträgt daher  $3.029 : 0,4 = 7.573 \text{ qm}$  ( 0,76 ha).

Die Ausgleichs-/Ersatzfläche von rund 0,76 ha als extern erforderliche Kompensationsfläche entspricht bezogen auf die Flächengröße in etwa der 'Neuversiegelung' (rund 1,14 ha) abzüglich der neuentstehenden, hochwertigen 'Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' als Baum- und Strauchpflanzung am nördlichen und östlichen Gebietsrand (rund 0,28 ha).

Die erforderliche Ersatzfläche kann noch durch die Berücksichtigung der vorgesehenen Baumpflanzungen vermindert werden. Hierfür wird je Baum eine Fläche von 75 qm veranschlagt. Dadurch ergibt sich eine Reduzierung von 1.725 qm und somit eine verbleibende auszugleichende Defizitfläche für den Vollausgleich von 0,58 ha (5.848 qm).

Anmerkung: Im weiteren Planungsverlauf ist ein Spielplatz als öffentliche Grünfläche innerhalb des Geltungsbereichs ausgewiesen worden, womit sich die Zahlenwerte des Grünordnungsplans und der Flächenbilanz geringfügig verändern. Da diese Maßnahme aber eine positive Auswirkung auf die Eingriffs-Ausgleichsregelung hat, sind im nachhinein keine Veränderungen der Zahlenwerte vorgenommen worden.

Die Gemeinde hat externe Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 6283 in einem Flächenumfang von 2 510 qm vorgesehen. Die ermittelte Fläche für den Vollausgleich von 0,58 ha wird hiermit um 0,25 ha auf 0,33 ha reduziert. Geplante Maßnahmen zum externen Ausgleich sind :

Aufwertung einer Fläche am Kriegbach (0,251 ha), durch Pflanzung standortheimischer, bachbegleitender Sträucher (Absprache mit Wasserdirektion, Karlsruhe), Umwandlung von angrenzendem Acker in extensiv zu bewirtschaftendes Grünland (einmalige Mahd, Abfuhr des Mähguts und ordnungsgemäße Kompostierung), Pflanzung von Obsthochstämmen (bewährte Lokalsorten, Hochstämmen mit Stammumfang 10-12 cm, 1 Baum/10 m<sup>2</sup> = ca. 20-25 Stck.).

Die Gemeinde hat einen Gewässerentwicklungsplan für alle Gewässer 2. Ordnung auf der Gemarkung in Auftrag gegeben, um Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen künftig auf diesen Bereich zu konzentrieren. In diese Maßnahmen ist auch die Ersatzfläche am Kriegbach (Gewässer 1. Ordnung) eingeschlossen.

Die gebietsinternen Ausgleichflächen werden als "Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und anderer Bepflanzungen" ausgewiesen und mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt.

Bei dieser Fläche (2.750 m<sup>2</sup>, ca. 11 % des Geltungsbereichs des Bebauungsplans) wird von einer Bepflanzung mit ca. 1.800 standortheimische Sträucher/ca. 25 Bäume ausgegangen. Dies wird damit begründet, dass fachgerecht ausgeführte Baum-/Strauchpflanzungen (je 1,5 m<sup>2</sup> ein Strauch, ca. alle 10 m ein Baum, (entspricht ca. 1.800 Stck. standortheimischen Sträuchern/ca. 25 Bäumen) in rhythmischer Anordnung bei 6-10 m Breite im Reifestadium Vielfachfunktionen aufnehmen können wie:

- Einfügung des Baugebiets in den landschaftlichen Kontext (Landschaftsbild);
- Brut-, Nist-, Nahrungsraum und Singwarte für die Vogelwelt;
- Rückzug und Versteck für Säuger und andere Tiere;
- Windschutz für die Freiräume (Aufwertung der Aufenthaltsqualität für den Menschen);
- Minderung des Wärmeübergangs Wand-Atmosphäre während der Heizperiode (Energieeinsparung, besonders bei zusätzlich vorgeschlagener Wandberankung).

Über diese Festsetzungen hinaus sind Hinweise erfolgt und die Empfehlung aufgenommen worden, Nisthilfen für Vögel vorzusehen.

In Kombination dieser Maßnahmen wird eine Kompensation des Eingriffs erreicht.

### 8.3 Verkehrserschließung

Die Haupteerschließung erfolgt in Anbindung an die vorhandenen Erschließungsstraßen des Wohngebiets 'Schönig-Schleichel' mit einem internen Erschließungsring. Dieser wird ergänzt durch kurze Erschließungsstiche. Die Haupteerschließung ist mit einem Profil von 8,50m (Fahrbahn 5,50m, beidseitige Gehwege je 1,5m) vorgesehen. Die Stichstraßen, die als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebildet werden, erhalten eine Breite von 4,5m. Ein Fußweg verknüpft das Gebiet mit dem gebietsbegleitenden Feldweg und der Landschaft.

### 8.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluß an die bestehenden Netze.

#### 8.4.1 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung wird über die Anlagen des Zweckverbandes WV „Kraichbachgruppe“, Sitz Forst sichergestellt. Das Gebiet wird über Ringleitungen mit Anschlüssen an das bestehende Ortsnetz in der Obere Mühlstraße/Schönigstraße/Jahnstraße und dem verlängerten Rennerweg versorgt.

Versorgungsdrücke: Brandfall Überdruck	31,20m>15,0m
Versorgungsfall Überdruck	36,00 m > 27,0 m

Nach DVGW W403 muss bei bestehenden Ortsnetzen und einer Bebauung, die aus Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sowie Wohnmöglichkeit im Dachgeschoss besteht, am Hausanschluss unmittelbar vor dem Wasserzähler ein Überdruck von 27,0 m eingehalten werden. Die Einhaltung der zulässigen Druckverhältnisse ist damit gewährleistet.

#### **8.4.2 Entsorgung von Schmutz und Oberflächenwasser**

Das Neubaugebiet wird im Trennsystem entwässert. Bei dem reinen Wohngebiet werden das Dachflächen- und Verkehrsflächenwasser gemeinsam abgeleitet. Aufgrund der Lage am nördlichen Ortsrand ist es möglich, das vorhandene Grabensystem in der Außenlage für die Ableitung des Regenwassers zu nutzen. Es ist vorgesehen den z. Zt. vorhandenen Graben, der das Außengebietswasser in die Mischkanalisation „Obere Mühlstraße“ einleitet, umzuleiten und dem nördlichen Grabensystem zuzuführen. In diesen Graben wird das Niederschlagswasser aus dem Baugebiet geleitet. Bei Bedarf erhält das Grabensystem eine Retentionsfläche, um den Abfluss aus dem Neubaugebiet drosseln zu können.

Schmutzwasser wird in die bestehende Kanalisation eingeleitet. Aufgrund der geringen Schmutzwassermengen sind keine zusätzlichen Maßnahmen zur Kanalverstärkung notwendig.

Generell ist die Fläche in dem Entwurf „Regenwasserbehandlung Ubstadt-Weiher“ berücksichtigt.

#### **8.4.3 Müll**

Der Müll wird im Gebiet entsprechend der gültigen Satzung durch Abholung entsorgt. Die Gebäude sind anfahrbar bzw. es werden Stellplätze für hausbezogene Müllcontainer vorgesehen.

#### **8.4.4 Elektrische Versorgung / Telefon / Medien**

Aus städtebaulich-gestalterischen Gründen wird das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz als Kabelnetz ausgeführt.

#### **8.4.5 Gas**

Das Gebiet wird von der Energie Baden-Württemberg mit Gas versorgt. Die Leitungsführung erfolgt im öffentlichen Verkehrsraum.

#### **8.4.6 Sonnenenergie**

Ziel der Planung ist es, im Planungsgebiet im Sinne des Klimaschutzes die aktive und passive Solarnutzung zu berücksichtigen. Die B-Planung muß allerdings nach verschiedenen Gesichtspunkten aufgestellt werden, z.B. Topographie, städtebauliche



Gestaltung, Verkehrsanbindung/Erschließung, Ver- und Entsorgung, Grundstücksgrenzen, Bodenschutz, Bau- und Wohnformen. Die optimale Nutzung der Sonnenenergie ist ein Gesichtspunkt, der im Rahmen der Planaufstellung gegenüber und im Vergleich zu anderen Planungsaspekten abgewogen werden muß.

Optimal für aktive und passive Sonnenenergienutzung ist die Südorientierung (First-richtung in Ost-West-Ausrichtung).

Bei einer Ost-West-Orientierung (First Nord-Süd-Ausrichtung) sind aktive Nutzungen der Sonnenenergie gegeben, allerdings ist der Aufwand höher, da zwei getrennte Module auf den Dachflächen vorgesehen werden sollten. Passive Sonnenenergienutzung kann nur in geringem Umfang bzw. mit wesentlicher Einschränkung genutzt werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf gibt es folgende Situationen:

- Bebauung ohne Vorgabe der Ausrichtung (A und B). Die Gebäude können wahlweise mit Südorientierung oder Ost-West-Orientierung angeordnet werden.
- Bebauung für Einzel- und Doppelhäuser (C) Bei Doppelhäusern ist aus technischen Gründen (Dachflächen) nur eine Orientierung (in der Regel in Ost-West-Richtung) möglich.

Insgesamt ist die – aus der Überlagerung verschiedener Kriterien abgeleitete – Konzeption günstig für die aktive und passive Sonnenenergienutzung.

## **9 Begründung der wesentlichen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen**

### **9.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Neubauflächen werden als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Da der Schwerpunkt eindeutig auf der Wohnnutzung liegen soll, werden im allgemeinen Wohngebiet die nach Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen, flächenintensiven und mit erhöhtem Verkehrsaufkommen verbundenen Nutzungen zugunsten einer verträglichen Benachbarung zum Bestand und innerhalb des Gebiets ausgeschlossen.

### **9.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gebäudestellung und überbaubare Grundstücksflächen**

Mit der Festsetzung einer 2-geschossigen Bebauung mit reduzierter Trauf- und Firsthöhe für Einzelhäuser entlang des Gebietsrandes sowie 2 Geschossen für die sonstigen Gebäude mit maximal zulässigen Sockel-, Trauf- und Firsthöhen soll eine in Bezug auf den umgebenden Bestand und die Ortsrandlage angemessene Höhenentwicklung erreicht werden.

Die GRZ und GFZ sind entsprechend der geplanten Bauweise, den vorgesehenen Grundstücksgrößen sowie der geplanten Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur festgesetzt worden.

### **9.3 Flächen für Carports, Garagen und Nebenanlagen**

Zur Sicherung einer angemessenen Anzahl und Anordnung privater Carports und Garagen sind diese auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

In dem im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereich zwischen vorderer Baugrenze und Erschließungsstraße sind sie jedoch mit dem Ziel einer gestalteten Vorgartenzone ausgeschlossen. Ebenso sind sie auf den 'Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' unzulässig, um hier eine durchgängige, ökologisch wertvolle, interne Ausgleichfläche sicherzustellen.

## **10 Bodenordnung**

Zur Umsetzung der Planung und als Voraussetzung für die Erschließung und Bebaubarkeit muss eine Neuordnung des Bodens erfolgen. Die Gemeinde behält sich vor ein gesetzliches Umlegungsverfahren gemäß § 45 BauGB einzuleiten.

**11 Flächenbilanz****Geltungsbereich B-Plan****2,59 ha**

Bruttobauflächen gesamt

2,59 ha (25 920 qm)

darin enthalten:

Wohnbauflächen:

20 195 qm

davon private Ausgleichflächen

2 703 qm

Verkehrsflächen

5 224 qm

darin enthalten:

Fahrbahnflächen:

2 571 qm

Gehwege:

1 229 qm

verkehrsber. Bereiche:

652 qm

Wirtschaftsweg:

772 qm

Öffentliche Grünflächen:

483 qm

Verkehrsgrün

269 qm

Spielplatz

...214 qm

Flächen für

Versorgungsanlagen:

18 qm

# B

BEGRÜNDUNG

## BEGRÜNDUNG

### 1 Planerfordernis

Zur Sicherung des gewünschten gestalterischen Erscheinungsbildes sind örtliche Bauvorschriften nach LBO entwickelt worden.

### 2 Dächer, Werbeanlagen, Einfriedungen, Eingrünungen

Mit geeigneten Festsetzungen zu den zulässigen Dachformen und zur Dachneigung, sowie zur Gestaltung von Werbeanlagen, Einfriedungen sowie zur Eingrünung wird genügend Spielraum für eine individuelle Umsetzung eingeräumt, aber auch der erwünschte ortsgestalterische Maßstab für das Baugebiet gesichert.

Zur Schonung des Grundwassers dürfen Metaldächer in Kupfer, Blei und Zink sowie Rinnen und Fallrohre nur in beschichteter Form Verwendung finden.

### 3 Gestaltung unbebauter Flächen

Zur gestalterischen Einbindung und angemessenen Begrenzung des Versiegelungsgrads im Baugebiet sind Stellplätze, Zufahrten und Zugängen, soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nicht anders geboten ist, nur mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

### 4 Führung von Versorgungsleitungen

Die Telekommunikationsleitungen können, der geltenden Rechtslage zufolge, von den Anbietern wahlweise ober- oder unterirdisch geführt werden.

Nach Auffassung der Gemeinde führt die oberirdische Verkabelung zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des städtebaulich-gestalterischen Erscheinungsbildes des Plangebiets. Angesichts der landschaftswirksamen Ortsrandlage des Areals hält es die Gemeinde für angemessen und vertretbar, die unterirdische Verkabelung bauplanungsrechtlich festzusetzen.

### 5 Entlastung der Abwasseranlagen

Das gesamte Oberflächenwasser aus dem Neubaugebiet wird in das nördliche Grabensystem in der Feldlage abgeleitet. Zur Abflussdrosselung wird bei Bedarf eine Retentionsfläche vorgesehen.

## 6 Grundwasserschutz

Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Im Zuge der durchgeführten Altlastenerkundung wurde Schichtwasser festgestellt. Dies läßt darauf schließen, daß der Untergrund wasserdurchlässig ist. Eine dauernde Ableitung von Grundwasser ist nicht zulässig. Sofern Untergeschosse in wasserführende Schichten einbinden, sind sie daher als weiße Wanne auszuführen. Maßnahmen, die das Grundwasser berühren, bedürfen der wasserrechtlichen Zulassung.

Auftretendes Schichtenwasser wird, soweit in der Höhenlage möglich, über Dränagen dem Regenwassersystem zugeführt. In der Feldlage besteht ein Dränagesystem, das an den vorhandenen Graben im Westen angeschlossen ist. Bis zur Bebauung wird dieses System beibehalten.