

Planungsgruppe KPS

Freie Architekten
und Stadtplaner

Claude-Dornier-Str. 4
73760 Ostfildern
Tel 0711 / 31 54 70 0
Fax 0711 / 31 54 70 20
KPS@altewache.de
www.plankps.de

Johannes Kleinhans
Christoph Paulitschek
Michael Paulitschek



**Gemeinde Schwaikheim
Rems-Murr-Kreis**

**Bebauungsplan
"Frauenweg"**

Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

02.02.2015 / 09.09.2015

1. **Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich wird abgegrenzt

- im Osten durch die freie Feldflur (Teilbereiche der Grundstücke Flst.Nr. 7870, 984, 985, 986, 987/1 987/2 988)
- im Süden durch die Grundstücke Flst.Nr. 7873, 7872, 7871,
- im Westen durch die westliche Seite des Frauenwegs mit den Grundstücken Flst.Nr.679/1, 680/1, die Straße Rommelshalde, sowie die Grundstücke Flst.Nr. 670/8, 669/4, 669/2
- im Norden durch die Grundstücke Flst.Nr. 662 und 658/1

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,38 ha. Es gelten die im Plan festgesetzten Grenzen des Geltungsbereiches.

2. **Allgemeines**

2.1 **Lage und Erschließung**

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Rand des Siedlungsbereiches der Gemeinde Schwaikheim (Gewann "Ob dem Frauenweg") und ist als Arrondierungsfläche Bestandteil des seit den 1980-er Jahren aufgesiedelten großen Wohngebiets Bühl.

Das geplante Gebiet ist gut an das vorhandene Straßennetz angebunden, der bis auf Höhe des nördlichen Ortsrandes ausgebauten Frauenweg führt als Wirtschaftsweg Nr.993 überdies direkt in den wichtigen Naherholungsbereich Rommelshalde.

Die Anbindung an die öffentlichen Versorgungsnetze ist gesichert.

2.2 **Beschreibung des Planungsgebietes**

Das Plangebiet wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Das durch Höhenversatz plateauartig abgesetzte Gelände bildet am Frauenweg eine kurze, steile Böschung aus, die mit Feldgehölzen bestockt ist. Im Norden des Plangebiets trennt ein im Mittel 8 m breiter, mit Obstbäumen bestandener Wiesenstreifen die Feldhecke von der Ackerfläche. Die Obstbäume sind von der Planung nicht betroffen.

Der südliche Teil des Plangebiets wird von den Bewohnern des angrenzenden Wohnhauses als Hausgarten und Zierrasen genutzt.

Das Gelände fällt von Süden nach Norden um ca. 5 m ab.

Im Süden und im Westen - jenseits des Frauenwegs - rahmt eine Wohnbebauung mit ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern das Plangebiet ein.



Abb.1 Abgrenzung Plangebiet (Abb. Luftbild google maps)



Abb.2 Einfahrt zum Frauenweg mit Böschung zum Plangebiet (rechts)



Abb.3 Frauenweg als Wirtschaftsweg im Norden des Plangebiets



Abb.4 Grundstück Tribegle 21 mit Stützmauer zum Frauenweg

2.3 Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Schwaikheim hat in seiner öffentlichen Sitzung am 18.12.2012 beschlossen, den Bebauungsplan "Frauenweg" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Anlass sind Anfragen der Eigentümer der betreffenden Grundstücke an die Gemeinde, diese letzte, im Bereich Bühl vorhandene, kleinere Arrondierungsfläche aufzusiedeln. Der Frauenweg ist hier nur einseitig bebaut. Durch die geplante Bebauung besteht deshalb auch die Möglichkeit, in Verbindung mit geeigneten grünordnerischen Festsetzungen den Ortsrand des bestehenden Wohngebiets endgültig zu gestalten. Ziel ist die Ausweisung von maximal 6 Bauplätzen zur Realisierung von höchstens 6 Wohneinheiten. Damit nimmt das Gebiet die städtebauliche Struktur des angrenzenden Wohngebiets auf.

2.4 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Verfahren gemäß §§ 2, 2a (Umweltbericht), § 3 (Beteiligung der Öffentlichkeit), § 4 (Beteiligung der Behörden) BauGB.

Der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats für den Bebauungsplan datiert vom 18.12.2012, die öffentliche Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Schwaikheim erfolgte am 17.01.2013. Im Rahmen eines öffentlichen Termins am 30.01.2013 im Rathaus Schwaikheim erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.

Zur sach- und fachgerechten Darstellung und Bewertung der Umweltbelange muss ein Umweltbericht erstellt werden. Dazu gehört auch die Ermittlung und ggf. Beurteilung der Beeinträchtigung besonders und streng geschützter Arten (§ 42 BNatSchG). Zur planungsrechtlichen Umsetzung von Maßnahmen soll im Interesse der Verfahrenssicherheit ein Grünordnungsplan aufgestellt werden.

2.5 Bestehende Rechtsverhältnisse

2.5.1 Regionalplan

Das Plangebiet ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans der Region Stuttgart vom November 2010 unter "Freiraum" als "landwirtschaftlicher Bereich / sonstige Freifläche - Bestand -" dargestellt. Sie grenzt im Osten an den regionalen Grünzug. Grundsätze und Ziele des Regionalplans werden nicht berührt. Einer Nutzung als Wohngebiet stehen regionale Belange nicht entgegen.

2.5.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans, wirksam seit 10.07.2008, als Wohnbaufläche (W) - Planung - dargestellt. Die geplanten Festsetzungen entsprechen den Darstellungen im Flächennutzungsplan. Damit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

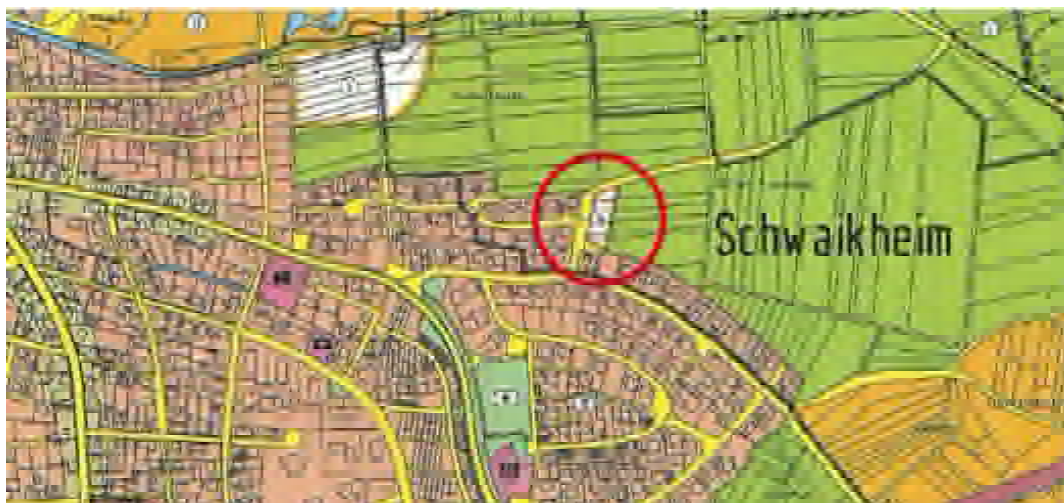


Abb.5 Auszug aus dem Flächennutzungsplan

2.5.3 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan (LP) - Entwurf - vom 12.03.2007 - sind im Plangebiet Wohnbauflächen - Planung - dargestellt. Aufgrund der exponierten Lage des Plangebiets vermerkt der LP in seiner städtebaulichen Analyse einen Konflikt mit der Funktion Landschaftsbild. Das Plangebiet liegt noch außerhalb des im LP dargestellten agrarstrukturellen Vorranggebiets und vollständig im Wasserschutzgebiet Zone IIIb "Tiefenbrunnen Rößleswiesen". Eine innerörtliche Grünflächenvernetzung wird empfohlen.

2.5.4 Bebauungspläne und sonstige planungs- und bauordnungsrechtliche Bauvorschriften

Das Plangebiet liegt größtenteils im Außenbereich. Der Geltungsbereich des Plangebietes grenzt an folgende Bebauungspläne an:

- "Bühl" rechtsverbindlich seit 12.05.1981, geändert 14.04.1994; Überplanung Teilbereich Frauenweg
- "Bühl II" rechtsverbindlich seit 30.06.1987, Überplanung Teilbereich Feldweganschluss am Frauenweg

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die in diesen Bebauungsplänen als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Flächen des Frauenwegs und den westlich anschließenden öffentlichen Fußweg mit Verkehrsgrün sowie sonstige Festsetzungen ersetzt.

Die Aufhebung dieser Festsetzungen hat auch dann Bestand, wenn sich der vorliegende Bebauungsplan "Frauenweg" als unwirksam erweisen sollte.

3. Städtebauliches Konzept

Grundlage für das städtebauliche Konzept der Planungsgruppe KPS ist das Baukonzept der Firma Geoteck, Kirchheim, vom 13.11.2012. Das Konzept sieht die Errichtung von 3 Doppelhäusern vor mit jeweils zwischen den Gebäuden angeordneten Garagen, die direkt vom Frauenweg aus erschlossen werden. Die Baugrundstücke sind zur freien Feldflur nach Osten großzügig eingegrünt. Im Norden schließen die vorhandenen und schützenswerten Grünstrukturen die Ortsrandgestaltung harmonisch ab.

Im weiteren Verlauf der städtebaulichen Überlegungen durch KPS wurde der Südausrichtung der Gebäude insbesondere unter dem Aspekt der Belichtung und Besonnung (Nutzung von Solarenergie) und wegen der vorhandenen Geländeneigung nach Norden größere Bedeutung zugemessen. Die Gebäudeorientierung wurde in Ost-West-Richtung gedreht. Alle Doppelhaushälften erhalten damit gleichwertige Nutzungsmöglichkeiten in den Wohnungen und auf den Freiflächen. Die Erschließung jeweils beider Doppelhaushälften erfolgt über einen gemeinsamen Fußweg. Die Doppelgaragen sind am Frauenweg angeordnet und mindestens 5 m von der Fahrbahn zurückgesetzt.

Die Bündelung von Garagenzufahrten und Zugängen ermöglicht die Erhaltung bzw. Wiederherstellung eines wesentlichen Teils der ortsbildprägenden Böschung, diese kann auf einer Tiefe von mindestens 6 - 8 m in den Vorgarten- und Gartenbereich einbezogen und großzügig gestaltet werden.

Die Anordnung von Garagen und Wohngebäuden ist aus Gründen der besseren Berücksichtigung der Topographie baulich getrennt. Es entsteht keine durchgehende Gebäudezeile am Frauenweg. Städtebauliche Struktur, Erschließung und Höhenverhältnisse sind in einer Visualisierung und in einem Systemschnitt entlang Frauenweg dargestellt. Dies dient auch dem Verständnis der im folgenden dargestellten Festsetzungen des Bebauungsplans.

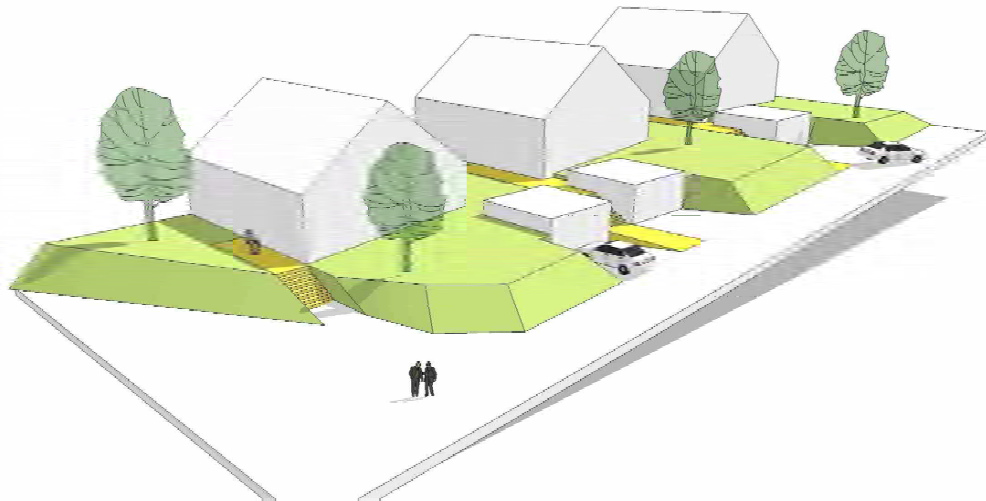


Abb.6 Städtebauliches Konzept Planungsgruppe KPS - Visualisierung

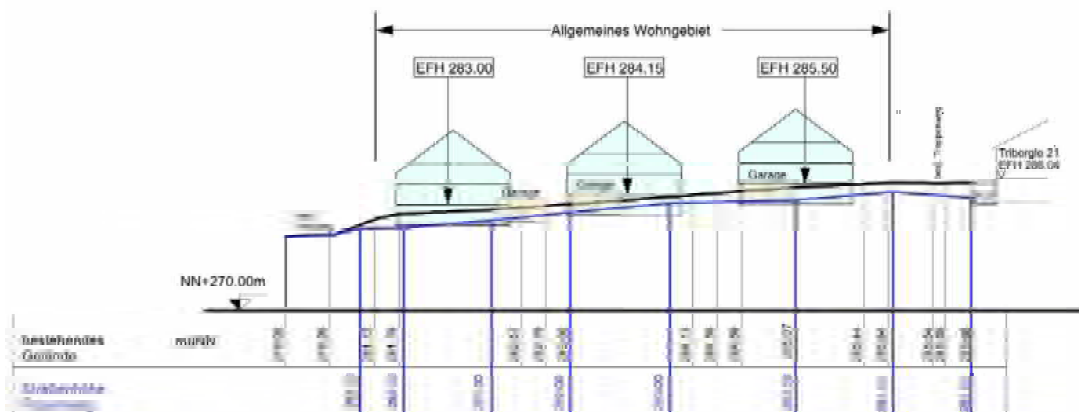


Abb.7 Systemschnitt (Grundlage Geoteck)

4. Bebauungsplanentwurf

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Allgemeine Wohngebiete

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept werden die Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die Nutzungsausschlüsse erfolgen, um das Ziel der vorrangigen Schaffung von Wohnraum für den Eigenbedarf zu erreichen, unnötige Störungen - funktionelle, bauliche und gestalterische - in der sehr kleinen, am Rande des Wohngebiets Bühl liegenden Arrondierungsfläche zu vermeiden, und um der kleinteiligen Parzellen- und Bebauungsstruktur im Gebiet und der unmittelbaren Nachbarschaft gerecht zu werden.

Ausgeschlossen werden die der Versorgung des Gebiets dienenden allgemein zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften (nicht relevant) sowie nicht störende Handwerksbetriebe und die Anlagen für sportliche Zwecke (Platzbedarf, Besucherandrang, Abend- und Nachtbetrieb). Damit soll dem gewünschten Charakter des Gebiets Rechnung getragen werden.

Die o. g. Begründung gilt sinngemäß auch für den Ausschluss der gem. § 4 (3) BauGB ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen, insbesondere aber für Anlagen für Verwaltungen (Mitarbeiter-, Besucherverkehr), "Gartenbaubetriebe" (Großflächigkeit, Gewerbe- und Besucherverkehr), Tankstellen (Lärm, Geruch, Schadstoffemissionen, ggf. Nachtbetrieb).

4.1.2 Begrenzung der Zahl der Wohnungen

Mit der Festsetzung der Obergrenze von zwei Wohnungen je Einzelhaus und einer Wohneinheit je Doppelhaushälfte soll die Entstehung von Mehrfamilienwohnhäusern am Ortsrand mit ihren zu erwartenden, negativen Folgen (höherer Versiegelungsgrad, erhöhtes Verkehrsaufkommen, Parkierungsdruck im öffentlichen Straßenraum, Eingriffe in die Böschung) verhindert werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung von Obergrenzen für die Grundflächen, von maximalen Gebäudehöhen (Trauf-, Firsthöhe) der baulichen Anlagen in Verbindung mit der für jedes Baufeld entsprechend der Topographie gesondert bestimmten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), wird das Ziel verfolgt, die benachbarte Einzel- und Doppelhausstruktur aufzunehmen, die Böschungssituation zu berücksichtigen und den Übergang in die freie Landschaft verträglich zu gestalten.

Die Summe der für die Wohngebäude festgesetzten Grundflächen ergeben bezogen auf die Gesamtfläche des Allgemeinen Wohngebiets eine rechnerische GRZ von 0,28. Dies entspricht den in den angrenzenden Siedlungsbereichen festgesetzten Werten und unterschreitet die maximal zulässige GRZ von 0,4. Zugleich sichert die Festsetzung der maximalen Grundfläche die gleichwertige Ausnutzung der Baugrundstücke auch im Falle unterschiedlicher Grundstücksgrößen.

Auf die Festsetzung der GFZ und der zulässigen Zahl von Vollgeschossen wird verzichtet. Die BauNVO läßt zu, dass Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen (Dach, Untergeschoss) nicht auf die zulässige Geschossfläche angerechnet werden. Damit drückt eine im Plan festgesetzte GFZ das später tatsächlich realisierte Maß der Nutzung nur noch unvollständig aus. Die Festsetzung der Grundfläche, der Trauf- und Firsthöhen zusammen mit der Obergrenze für die Dachneigung sowie der Bauweise ist hinreichend für die Bestimmung des zulässigen Baukörpervolumens Maßes der Nutzung.

4.3 Höhenlage des Geländes

Die Festsetzung der Höhenlage des (geplanten) Geländes mit nur geringen Abweichungen vom bestehenden Gelände dient der Minimierung von Eingriffen in das Gelände auf den vergleichsweise kleinen Grundstücksflächen mit Ausnahme der für die Gargenzufahrten und Gebäudezugängen erforderlichen Einschnitte. Zugleich soll die Entstehung von Wohnflächen im Untergeschoss verhindert werden. Die festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) erlauben die Entwässerung der Gebäude im Freispiegel.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der offenen Bauweise mit Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser in Verbindung mit der Festsetzung einer auf maximal 230 qm begrenzten Grundfläche je Baufenster sowie der o.g. Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten folgt der im städtebaulichen Konzept intendierten lockeren Bebauung mit im Volumen beschränkten Einzelbaukörpern in der Ortsrandlage. Die Möglichkeit zur Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile lässt einen funktionellen und gestalterischen Spielraum in einem definierten Umfang zu.

4.5 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

4.5.1 Stellplätze und Garagen

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und offene Stellplätze können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen (Garagenbaufenster) zugelassen werden.

Damit soll ein ruhiges, städtebaulich geordnetes Erscheinungsbild des Quartiers gewährleistet und unnötige Eingriffe in die vorhandene Feldgehölzböschung vermieden werden. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung der Aufstellflächen vor den Garagen als notwendiger Stellplatz.

4.5.2 Nebenanlagen

Mit der Möglichkeit, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in begrenztem Umfang Nebenanlagen zu errichten, wird zum einem der lokalen Nutzungstradition Rechnung getragen, zum anderen dient sie der Attraktivierung des unmittelbaren Wohnumfeldes und schafft damit zusätzliche Anreize, im Ort zu wohnen.

4.6 Private und öffentliche Grünfläche, Begrünung der Grundstücke

Die Festsetzung der

- privaten Grünfläche im südlichen Bereich des Planungsgebiets,
- der öffentlichen Grünflächen im Norden ("T-Fläche")
- der Randeingrünung im Osten
- der Pflanzgebotsflächen in den Vorgärten am Frauenweg

nimmt eine wesentliche Zielsetzung des Bebauungsplans auf, den ortsbildprägenden und ökologisch wertvollen Grünbestand zu sichern, die topografische Situation zu berücksichtigen und den Übergang in die freie Feldflur zu gestalten.

Ihre Festsetzung dient der Sicherung der klimatischen und ökologischen Funktion des Bereiches (Lebens- und Nahrungsraum für Pflanzen und Tiere - Vögel, Insekten, Kleinsäuger -, Biotopvernetzung etc.) sowie der Erhaltung des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes. Die starke Eingrünung stellt außerdem ein qualitativ hochwertiges Wohnumfeld sicher und sorgt für eine standortgerechte Ortsrandausbildung und eine adäquate Außenwirkung (Fernsicht) des Gebiets.

Die Private Grünfläche zielt auch darauf ab, bereits vorhandene Gartennutzungen im Übergang zur Bestandsbebauung im Süden zu erhalten und eine gute Nachbarschaft von bestehender und geplanter Wohnbebauung zu fördern.

Wirksame grünordnerische Maßnahmen werden ergänzend mit der Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen auf den Baugrundstücken getroffen. Ein Grünordnungsplan sowie Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG wurden erarbeitet.

Zur Begründung der Pflanzbindungen, Pflanzgebote und Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen siehe die Ausführungen im Gutachten "GOP, Umweltbericht, Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan "Frauenweg" in der Gemeinde Schwaikheim" des Büros Bässler, Fellbach, vom 12.06.2013 im Anhang.

4.7 Landschaftsplanerische Belange: Grünordnungsplan, Umweltbericht, Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Für die erforderliche Abwägung der landschaftsplanerischen Belange wurde das Gutachten "GOP, Umweltbericht, Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan "Frauenweg" in der Gemeinde Schwaikheim" des Büros Bässler, Fellbach, vom 02.02.2015, erarbeitet.

Im Folgenden wird die Zusammenfassung wiedergegeben. Die Ergebnisse, Empfehlungen und Begründungen für den Bebauungsplan im Detail sind dem Gutachten im Anhang zu entnehmen.

Zusammenfassung

"Auf einer ca. 0,3 ha großen, vorwiegend ackerbaulich genutzten Fläche, die randlich von Feldgehölzen begrenzt wird, sollen als abschließende Bebauung 3 Doppelhäuser entstehen. Der aus städtebaulicher Sicht nachvollziehbare Auf siedlungswunsch führt zu relevanten Eingriffen in die Schutzgüter: Boden, Landschaftsbild, Tiere und Pflanzen.

Durch die Festsetzung von geeigneten grünordnerischen Maßnahmen können die Wohnhäuser Richtung Osten landschaftlich eingebunden werden. Durch die räumliche und funktionale Erweiterung der Heckenstruktur kann der Lebensraum für die Tiere (insbesondere Vögel) und Pflanzen

(insbesondere heckentypische Gehölze) verbessert werden. Die im Gutachten Quetz vorgeschlagenen CEF-Maßnahmen wurden bereits im Vorfeld durchgeführt. Verbotstatbestände nach § 42 Abs. 1 BNatSchG [2] sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

Der Verlust beim Schutzgut Boden (Bodengüte) kann allerdings innerhalb der Planungsfläche nicht ausgeglichen werden. Zur Kompensation des Defizits beim Schutzgut Boden wird als Ersatzmaßnahme eine Erweiterung der Feldhecke und Obstbaumpflanzungen (11 Stück) auf dem Grundstück Nr. 663 im Gewinn »Schmaler Brunnen« vorgeschlagen. Durch die Optimierung und Verlängerung der Feldhecke wird der Biotopverbund Richtung Zipfelbach verbessert und die landschaftliche Funktion der Feldhecke gestärkt. Sollte das Eingriffsdefizit funktionsgleich durch eine Bodenverbesserungsmaßnahme ausgeglichen werden, wären die Biotopschutzmaßnahmen dem Ökokonto gut zuschreiben".

4.8 Geh- und Leitungsrecht

Auf den an der Erschließungsstraße gelegenen Baugrundstücken werden Geh- und Leitungsrechte zugunsten der hinterliegenden Grundstücke festgesetzt. Diese dienen der fußläufigen Erschließung sowie der technischen Ver- und Entsorgung der Grundstücke

4.9 Ruhender Verkehr - Stellplatzverpflichtung

Die Zahl der notwendigen Stellplätze regelt die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Wohnungen nach § 37 (1) Nr. 1 LBO. Demnach müssen im Einzelhaus je Wohnung bis 50 qm Wohnfläche 1 Stellplatz, je Wohnung größer als 50 qm und je Doppelhaushälfte 2 Stellplätze nachgewiesen werden. Die Abstandsfläche vor Garagen und vor Carports kann auf die Zahl der Stellplätze angerechnet werden.

Aus städtebaulichen Gründen und Gründen des Verkehrs wird gem. § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO die notwendige Zahl von Stellplätzen je Wohnung erhöht. Zweck der Stellplatzpflicht ist es, den von den baulichen Anlagen ausgelösten ruhenden Verkehr außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im öffentlichen Raum, vor allem in dieser räumlich beengten Situation im Frauenweg nicht zu gefährden.

Gerade bei Einfamilienhäusern besteht ein höherer Parkierungsbedarf, da in Neubaugebieten erfahrungsgemäß zwei Fahrzeuge je Hauptwohnung im Einfamilienhaus zur Regel geworden sind (mit einer Einliegerwohnung kommt dann ein drittes Fahrzeug hinzu).

Dieser realen Situation wird die Regelung in § 37 LBO (ein Stellplatz je Wohnung) nicht mehr gerecht. Die erhöhte Stellplatzverpflichtung soll deshalb die Herstellung der erforderlichen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück gewährleisten, damit für die Unterbringung der KFZ keine öffentlichen Verkehrsflächen in Anspruch genommen werden müssen.

Dadurch soll zum einen die durchgängige Befahrbarkeit der Straßen innerhalb des Geltungsbereiches insbesondere für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge gesichert, die Überschaubarkeit der Straßen gerade für kleine Kinder im Interesse der Verkehrssicherheit erhalten und Belästigungen durch "Suchverkehr" nach Stellplätzen im öffentlichen Raum vermindert werden.

Schließlich soll zum anderen ein zusätzlicher Parkierungsdruck in den Bestandsgebieten, die an den Geltungsbereich angrenzen, vermieden und damit Nachbarschaftskonflikte verhindert werden.

4.10 Ver- und Entsorgung, Entwässerung

Die Versorgung der baulichen Anlagen im Geltungsbereich mit Wasser, Strom und Kommunikationsmedien sowie die Abwasserentsorgung sind über die vorhandenen Netze und Anlagen gesichert, die Anschlussleitungen der neuen Gebäude werden dort angeschlossen, die Ableitung des Schmutzwassers im Freispiegel ist möglich.

Die Weiterverwendung von **Niederschlagswasser** oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf wird im Interesse der Sicherung des Grundwasserspiegels, der Minimierung der Abwasserbeseitigungskosten und der Entlastung der Kläranlage angestrebt. Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen auf den Grundstücken sind die Rückhaltung und Verdunstung des Oberflächenwassers vor Ort. Geeignete Maßnahmen auf Einzelgrundstücken sind

- die Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen,
- Dachbegrünung der Flachdachgaragen und der Carports,
- die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge und
- das Sammeln des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers in Retentionszisternen zur Brauchwassernutzung und zum verzögerten Abfluss in die Regenwasserkanalisation.

In Ziff. 3.8 der textlichen Festsetzungen ist deshalb das Sammeln des anfallenden Niederschlagswassers in ausreichend dimensionierten Retentionszisternen entsprechend den Vorgaben der DIN 1989 Nr. 16.2 bzw. 16.3 (zuzüglich Rückhaltevolumen mind. 20 l je qm Dachfläche) verbindlich geregelt. Die Retentionszisternen sollen das Oberflächenwasser zurückzuhalten und verzögert in die Kanalisation abgeben (siehe Informationsblatt Nr. 8 zur Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke des LRA Rems-Murr im Anhang zum Textteil).

4.11 Grundwasser

Das Plangebiet liegt innerhalb der weiteren Schutzzone (Zone III b) des mit Rechtsverordnung vom 01.01.2005 festgesetzten Wasserschutzgebietes "Tiefenbrunnen Rössleswiesen". Auf die Pflicht zur Beachtung der einschlägigen Rechtsvorschriften zum Schutz des Grundwassers wird hingewiesen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

5. Örtliche Bauvorschriften

5.1 Dachform

Die vorherrschende Dachform in der Nachbarschaft des Plangebiets ist das Satteldach. Folglich wird hier als Dachform ein Satteldach festgesetzt.

5.2 Sonstige Gestaltungsvorschriften

Die Gestaltungsvorschriften zu Dachneigung, Dachaufbauten, Dachdeckung und Werbeanlagen stellen bewusst nur Mindestanforderungen an die bauliche Gestaltung dar, um einerseits die prägenden Grundmerkmale der traditionellen Bebauung zu wahren und um andererseits neue architektonische Gestaltungsansätze, die sich gleichwohl in den Bestand einfügen, nicht im Vorfeld der Planung zu vereiteln.

In diesem Sinne stellen auch die Festsetzungen zur Gestaltung der privaten Grundstücksflächen, Stellplätze und Zufahrten sowie der Grundstückseinfriedungen die heute gültigen Mindeststandards sicher, insbesondere was die Vermeidung von Versiegelungsflächen (Regulierung des Feuchtigkeitshaushaltes, Grundwasserneubildung, Entlastung der Kanalisation) und die Sicherung der ökologischen Funktion (Grünvernetzung im und außerhalb des Gebietes) der nicht überbauten Grundstücksflächen anbelangt.

6. Maßnahmen

6.1 Bodenordnung

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich nahezu vollständig in Privatbesitz. Parallel zur Erstellung des Bebauungsplans wird ein Umlegungsverfahren durchgeführt.

6.2 Grundsätze für soziale Maßnahmen

Grundsätzliche soziale Probleme bei der Durchführung des Bebauungsplanes sind nicht zu erwarten. Auf die vorhandene Bebauung wird Rücksicht genommen.

7. Anhang

- 7.1** Gutachten "GOP, Umweltbericht, Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan "Frauenweg" in der Gemeinde Schwaikheim" des Büros Bässler, Fellbach, vom 02.02.2015