Stadt Möckmühl
Bebauungsplan
„Brandhölzle, 2. Bauabschnitt – 1. Änderung“

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

– SATZUNG –

Stand 26.07.2016

Bearbeitung:

WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart
www.wick-partner.de
info@wick-partner.de

Inhalt

1 Anlass und Erfordernis der Planung 3
1.1 Nachweis des Bedarfs an Wohnbaufläche 4
1.1.1 Innenentwicklungspotenziale 4
1.1.2 Plausibilitätsberechung Wohnbauflächen 6
1.2 Baugebiet Brandhölzle 7

2 Ziele und Zweck der Planung 8

3 Bebauungsplanverfahren 8

4 Umwelt- und Naturschutz 8

5 Geltungsbereich 9

6 Übergeordnete Planungen 9
6.1 Landesentwicklungsplan 9
6.2 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 9
6.3 Flächennutzungsplan 12

7 Angaben zum Bestand 12
7.1 Lage und Topografie 12
7.2 Nutzung und Bebauung 12
7.3 Erschließung 13

8 Natur, Landschaft und Umwelt 13

9 Rahmenplan – Städtebauliches Konzept 14

10 Planungsrechtliche Festsetzungen 16
10.1 Art der baulichen Nutzung 16
10.1.1 Allgemeines Wohngebiet 16
10.1.2 Mischgebiet 16
10.2 Maß der baulichen Nutzung 17
10.3 Bauweise 21
10.4 Stellung baulicher Anlagen 21
10.5 Überbaubare Grundstücksflächen 22
10.6 Nebenanlagen 22
10.7 Stellplätze, Garagen und Carports 22
10.8 Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden 23
10.9 Verkehrsflächen, Aufschüttungen, Böschungen 23
10.10 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen 25
10.11 Flächen für Versorgungsanlagen 25
10.12 Grünflächen 25
10.13 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 25
10.14 Pflanzgebote und Pflanzbindungen 27

11 Begründung der örtlichen Bauvorschriften 29
11.1 Äußere Gestaltung 29
11.2 Werbeanlagen 30
11.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke 30
11.4 Einfriedigungen 30
11.5 Stellplatzverpflichtung 31

12 Städtebauliche Kenndaten 31

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 BGBl. I S. 1509)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501). Das Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) ist am 01.03.2015 in Kraft getreten.

1 Anlass und Erfordernis der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Brandhölzle, 2.Bauabschnitt" beabsichtigte die Stadt Möckmühl in Fortführung einer maßvollen und maßstabsgerechten Siedlungsentwicklung ein attraktives Wohngebiet zu schaffen um auch künftigen Nachfragebedarf nach Wohnraum im Zentralort befriedigen zu können.

Anlass der nun vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes „Brandhölzle, 2.Bauabschnitt" ist die Anpassung von Erdgeschossfussbodenhöhen in Teilbereichen des Geltungsbereiches. Diese Anpassung ist im Zuge der Durchführung der Erschließungsanlagen erforderlich geworden, da ansonsten die Anschlüsse der Gebäude an die im Bau befindlichen Wasser- und Abwasserversorgungsanlagen nicht im Freispiegelgefälle möglich sind.
Aufgrund zeitlicher Überschneidungen konnte dies erst nach der Aufstellung des Bebauungsplanes „Brandhölzle, 2.Bauabschnitt" erfolgen.

Vorliegende BPlan Änderung ist allein redaktioneller Natur. Sie betrifft allein die Änderungen der zulässigen Erdgeschossfussbodenhöhe an 23 Einzelstellen.
Im Rahmen des zu ändernden BPlanes „Brandhölzle, 2. Bauabschnitt", der im vollumfänglichen Verfahren durchgeführt wurde, wurden eine Umweltverträglichkeitsprüfung und ein Umweltbericht durchgeführt und umgesetzt.
Dieser Umweltbericht liegt bei der Stadt Möckmühl zur Einsicht bereit. Die hier vorliegende 1. Änderung des BPlanes „Brandhölzle, 2.Bauabschnitt" erzeugt keine weiteren Umweltauswirkungen.

In den übergeordneten Planungsebenen s.h. Ziffer 6 liegt Möckmühl an einer Landesentwicklungsachse und ist als Unterzentrum mit verstärkter Siedlungstätigkeit ausgewiesen. Weiter ist Möckmühl ein regionaler Gewerbeschwerpunkt. Eine Gewerbeentwicklung ist immer im Zusammenhang mit der Bevölkerungsentwicklung zu sehen. Die Ausweitung der Gewerbeflächen erfordert gleichzeitig eine verstärkte Siedlungsaktivität bzw. eine ausreichende Verfügbarkeit an Wohnraum. Die Stadt Möckmühl hat das entwicklungspolitische Ziel, den übergeordneten Vorgaben und Entwicklungschancen zu entsprechen.

1.1 Nachweis des Bedarfs an Wohnbaufläche

Die Erforderlichkeit des Bebauungsplanes „Brandhölzle, 2.Bauabschnitt" ergibt sich aus der verstärkten Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, vor allem im Bereich des Einfamilienhauses. Dies wird dadurch verdeutlicht, dass in den letzten Jahren ausgewiesene Wohnbauflächen wie die Züttlinger Wohngebiete „Züttlingen Nord" und „Salenbusch" oder das Ruchsener Baugebiet „Kammeradern II" bereits vollständig verkauft wurden. Für eine Erweiterung „Züttlingen Nord" gibt es bereits Reservierungsanfragen.

Hinzu kommt, dass aufgrund der Tallage Möckmühl keine Möglichkeit hat, die gewachsenen Siedlungsstrukturen weiter zu entwickeln, und aus landschaftsökologischer Sicht können in der Tallage der Jagst keine weiteren größeren Siedlungsflächen realisiert werden.

1.1.1 Innenentwicklungspotenziale

Die Stadt Möckmühl entwickelt derzeit in Zusammenarbeit mit der STEG Stadtentwicklung GmbH ein Konzept zur zukünftigen Stadtentwicklung in räumlicher, ökonomischer, ökologischer und sozialer Hinsicht. Im Rahmen dieses Konzeptes werden auch mögliche zukünftige Mobilisierungsstrategien der o.g. Flächen betrachtet. Das Stadtentwicklungskonzept soll Ende des Jahres 2016 vorgestellt werden.

Die folgenden Tabellen enthalten Baulücken und Brachen in den im Flächennutzungsplan als Wohn- und Mischgebiet ausgewiesenen Flächen. Weiter sind in diesen Tabellen die Flächenanteile angegeben, die in der Plausibilitätsberechnung unter Ziffer 1.1.2 Berücksichtigung finden (Mobilisierungsanteil).

Tab. 1: Baulücken und Brachen in Wohn- und Mischbauflächen Züttlingen

Flurstück Nr.	Größe* [m²]	Baufläche im FNP	Anmerkung	Angerechnete Flächenreserve in m² Plausibilitätsprüfung
511 516 - 517	10.619	im FNP als Aussiedlerhof dargestellt	Privatbesitz, nicht mobilisierbar	1.062
745/4	3.507	bestehende Mischbaufläche	Privatbesitz, nicht mobilisierbar	nicht relevant
728/1	1.084	bestehende Wohnbaufläche	aufgrund Schäden durch Erdfall abgerissen u. neu bebaut, Privatbesitz	0
720	7.405	bestehende Wohnbaufläche	Privatbesitz, nicht mobilisierbar	740
712/4	634	bestehende Wohnbaufläche	aufgrund Schäden durch Erdfall abgerissen u. neu bebaut, Privatbesitz	nicht relevant
1619/1 1951 - 1961	11.790	bestehende Wohn- und Mischbaufläche "Züttlingen-Nord"	alle Baugrundstücke im Bereich d. Wohngebietes sind verkauft u. bebaut, bzw. werden derzeit bebaut	0
1782-1785	16.030	geplante Wohnbaufläche Lehmgrube	Außenbereich, Bebauung nicht geplant, wird aus FNP entfernt	nicht relevant
775	3.286	bestehende Wohn- und Mischbaufläche	Gebiet "Alte Gärtnerei", in Privatbesitz, bei Mobilisierbarkeit Ausweisung eines Baugebiets möglich, derzeit jedoch nicht verfügbar	nicht relevant
1809 819	3.793	bestehende Wohnbaufläche	Privatbesitz, nicht mobilisierbar	379
817 818	7.485	bestehende Wohnbaufläche	Privatbesitz, nicht mobilisierbar	748
1604/1606 1613-1615 1636 teilw. anteilig	8.000	geplante Wohnbaufläche, Züttlingen Nord 1.Erweiterung	wird 2016 umgesetzt, rechtskräftiger B-Plan	8.000
1604/1606 1609-1613 1636-1638 teilw. anteilig	12.000	geplante Wohnbaufläche, Züttlingen Nord 2.Erweiterung	wird nach Bedarf umgesetzt	12.000

Tab. 2: Baulücken und Brachen in Wohn- und Mischbauflächen Möckmühl

Flurstück Nr.	Größe* [m²]	Baufläche im FNP	Anmerkung	Angerechnete Flächenreserve in m² Plausibilitätsprüfung
3444-3448	9.395	bestehende Wohnbaufläche	Privatbesitz, wird nicht entwickelt	0
3449 - 3451	8.127	bestehende Wohnbaufläche, B-Plan "Schwärz und Pappelhäldenweg, 3. Änderung"	Privatbesitz, derzeit nicht bebaut	812
2613/3, 2676/1, 2690	3.116	bestehende Wohnbaufläche, B- Plan Pappelhalde, 3. Änderung	Privatbesitz, nicht mobilisierbar. Auf Flurstück Nr. 2613/1 ist im bestehenden B-Plan ein Bauverbot dargestellt	0
2608, 2609	2.118	bestehende Wohnbaufläche, B-Plan Pappelhalde-Schwärzweg	Privatbesitz, nicht mobilisierbar	nicht relevant
5176	1.098	bestehende Wohnbaufläche	Privatbesitz, nicht mobilisierbar	nicht relevant
1393, 1416	4.190	bestehende Wohnbaufläche	bestehende Wohnbaufläche Privatbesitz, nicht mobilisierbar. Großflächig von §32 NatSchG Biotop überlagert, Überbauung aus naturschutzfachlich Sicht kritisch	419
6267, 6270, 1425/1, 1425/2, 959/15	11.411	bestehende Wohnbaufläche, B-Plan „Sondergebiet Hundesport"	Flurstück Nr. 1425/1, 1425/2 Privatbesitz, nicht mobilisierbar. Flurstück Nr. 6267 Hundesportplatz. Flächen teilweise vollständig von §32 NatSchG Biotop überlagert, Überbauung aus naturschutzfachlicher Sicht kritisch	1.141
1744	643	bestehende Wohnbaufläche	Privatbesitz, nicht mobilisierbar	nicht relevant
1794, 1820, 1820/1	278. 886	geplante Wohnbaufläche	wird derzeit teilweise durch den B-Plan "Brandhölzle, 2. Bauabschnitt" entwickelt	Entwicklungsgebiet Brandhölzle nicht angerechnet

Tab. 3: Baulücken und Brachen in Wohn- und Mischbauflächen Ernstein

Flurstück Nr.	Größe* [m²]	Baufläche im FNP	Anmerkung	Angerechnete Flächenreserve in m² Plausibilitätsprüfung
1092/1-1092/2	3.031	bestehende Mischbaufläche	Privatbesitz, nicht mobilisierbar	nicht relevant
942	9.909	bestehende Mischbaufläche	Privatbesitz, nicht mobilisierbar	450

Tab. 4: Baulücken und Brachen in Wohn- und Mischbauflächen Siegelbach

Flurstück Nr.	Größe* [m²]	Baufläche im FNP	Anmerkung	Angerechnete Flächenreserve in m² Plausibilitätsprüfung
3781-3784	3.103	bestehende Mischbaufläche	Privatbesitz, nicht mobilisierbar	nicht relevant

Tab. 5: Baulücken und Brachen in Wohn- und Mischbauflächen Ruchsen

Flurstück Nr.	Größe* [m²]	Baufläche im FNP	Anmerkung	Angerechnete Flächenreserve in m² Plausibilitätsprüfung
785, 786, 788/1, 788/2, 789, 789/4, 2961	2.964	bestehende Mischbaufläche, B-Plan „In der Au II –Erweiterung" Unbeplanter Innenbereich	Privatbesitz, nicht mobilisierbar, Flurstück Nr. 2961 unbeplanter Innenbereich	nicht relevant
942/2	630	bestehende Mischbaufläche	Privatbesitz, nicht mobilisierbar	nicht relevant
147	2.091	bestehende Mischbaufläche	Privatbesitz, nicht mobilisierbar	nicht relevant

Tab. 6: Baulücken und Brachen in Wohn- und Mischbauflächen Korb

Flurstück Nr.	Größe* [m²]	Baufläche im FNP	Anmerkung	Angerechnete Flächenreserve in m² Plausibilitätsprüfung
95, 105, 679, 78, 1140	29.409	bestehende Mischbaufläche	Privatbesitz, nicht mobilisierbar	1.470
355, 356, 160	3.620	bestehende Mischbaufläche	Privatbesitz, nicht mobilisierbar	nicht relevant
340/1, 341, 342	1.103	bestehende Mischbaufläche	Privatbesitz, nicht mobilisierbar	nicht relevant
387, 396, 399/3	5.925	bestehende Wohnbaufläche, Wohngebiet "Biegel"	Privatbesitz, nicht mobilisierbar	592

Tab. 7: Baulücken und Brachen in Wohn- und Mischbauflächen Hagenbach

Flurstück Nr.	Größe* [m²]	Baufläche im FNP	Anmerkung	Angerechnete Flächenreserve in m² Plausibilitätsprüfung
784	2.217	bestehende Mischbaufläche	Privatbesitz, nicht mobilisierbar	nicht relevant

Tab. 8: Baulücken und Brachen in Wohn- und Mischbauflächen Bittelbronn

Flurstück Nr.	Größe* [m²]	Baufläche im FNP	Anmerkung	Angerechnete Flächenreserve in m² Plausibilitätsprüfung
26/2	2.302	bestehende Mischbaufläche	Privatbesitz, nicht mobilisierbar	nicht relevant
13/4	2.880	bestehende Mischbaufläche	Privatbesitz, nicht mobilisierbar	nicht relevant
7/2, 268, 269	11.642	bestehende Mischbaufläche	Privatbesitz, nicht mobilisierbar	582
2/5, 260, 260/3, 261	28.877	bestehende Mischbaufläche	Privatbesitz, nicht mobilisierbar	1.443
30/1	1.927	bestehende Mischbaufläche	Privatbesitz, nicht mobilisierbar	nicht relevant

Tab. 9: Baulücken und Brachen in Wohn- und Mischbauflächen Dippach

Flurstück Nr.	Größe* [m²]	Baufläche im FNP	Anmerkung	Angerechnete Flächenreserve in m² Plausibilitätsprüfung
1633, 1641 - 1643	6.390	bestehende Mischbaufläche	Privatbesitz, nicht mobilisierbar	319
1631	3.248	bestehende Mischbaufläche	Privatbesitz, nicht mobilisierbar	nicht relevant

** bei der angegebenen Größe handelt es sich um die Fläche des gesamten Flurstücks, unabhängig davon ob diese bereits in Teilen bebaut ist oder sich mit den Grenzen der Wohn- und Mischbauflächen im Flächennutzungsplan deckt.*

Die Tabellen zeigen, dass die Gemeinde Möckmühl über keine kommunalen Flächen für die Entwicklung von Wohnraum verfügt und auch private Flächen derzeit nicht zur Verfügung stehen. Folglich ist die Inanspruchnahme von geplanter Wohnbaufläche, gemäß Flächennutzungsplan, im Zuge eines 2. Bauabschnittes des Baugebietes Brandhölzle erforderlich um den Bedarf an Wohnraum zu decken.

1.1.2 Plausibilitätsberechung Wohnbauflächen

Bedarf aus Belegungsdichterückgang
EZ 1= EW x 0,3 x Prognosezeitraum / 100

Prognose Einwohnerentwicklung
EZ 2 = prognostizierte Einwohnerentwicklung im Zieljahr – Einwohnerzahl zur Planaufstellung

Relativer Wohnbauflächenbedarf EZ = EZ 1 + EZ 2
Zieljahr 2031 > 15 Jahre

Ausgangswerte des StaLa Basis Zensus 2011

Einwohnerzahl 2016:	7.937 (Vorausrechnung Hauptvariante)
Prognostizierte Einwohnerzahl 2031:	8.673 EW (oberer Rand)
Einwohnerzuwachs:	0,3% / Jahr
Bruttowohndichte:	45 EW/ha
Planungszeitraum:	15 Jahre (2016 -2031)

1. Berechnung des fiktiven Einwohnerzuwachses (EZ1)
   7.937 x 0,3 x 15 / 100 = 35.716/100 = 357 EW

2. Ermittlung der prognostizierten Einwohnerzahl (EZ2)
   8.673 EW – 7.937 EW = + 736 EW

3. Ermittlung des Einwohnerzuwachses (EZ)
   357 EW + 736 EW + 300 EW * = 1.393 EW

   ** Die Stadt Möckmühl hat Anschlussunterbringungen für eine momentan anzunehmende Zahl von 300 Flüchtlinge bereitzustellen (LRA Heilbronn). Hierdurch erhöht sich der Bedarf an Wohnbauflächen zusätzlich. Die Zahl von 300 Flüchtlingen wird daher zur Ermittlung des Einwohnerzuwachses hinzugerechnet.*

4. Ermittlung des relativen zusätzlichen Flächenbedarfes bis 2031
   1.393 EW / 45 EW/ha **= 31 ha**

5. Berechnung des absolut zusätzlichen Flächenbedarfes

Ansatz der Flächenermittlung der Baulücken und Brachen
(siehe Tabellen unter Ziffer 1.1.1)

- Keine Baulücken in städtischem Besitz
- Baulücken in privatem Besitz , nicht mobilisierbar
  (Anteil Mobilisierung Annahme 10%)
- Mischbaufläche = Ansatz 50% Wohnen
- Flächen unter 300qm werden aus Realisierungsgründen nicht angerechnet

Zusammenfassung der Flächenreserven

Bezeichnung	**Größe in m²**
Flächenreserven Züttlingen	22.929
Flächenreserven Möckmühl	2.372
Flächenreserven Ernstein	450
Flächenreserven Siegelbach	0
Flächenreserven Ruchsen	0
Flächenreserven Korb	2.062
Flächenreserven Hagenbach	0
Flächenreserven Bittelbronn	2.025
Flächenreserven Dippach	319
Gesamt	**30.157 (= 3 ha)**

Ermittlung absoluter Flächenbedarf Wohnbaufläche

Relativer Flächenbedarf bis 2031 – Reserveflächen (Baulücken und Brachen)
= 31 ha – 3 ha **= 28 ha Bedarf an Wohnbaufläche**

1.2 Baugebiet Brandhölzle

Zur Deckung des Siedlungsbedarfes ist die Anhöhe an der Lampoldshäuser Straße (K 2132) im Bereich Brandhölzle vorgesehen. Das Baugebiet ist Siedlungsschwerpunkt in Möckmühl.

Im Rahmen des im März 1993 entschiedenen Wettbewerbs wurde eine städtebauliche Konzeption gefunden, die in einem städtebaulichen Entwurf überarbeitet wurde und die Grundlage für den Bebauungsplan bildet. Der Entwurf sieht vor, einen eigenständigen Stadtteil für ca. 1000-1200 Einwohner zu entwickeln. Dieser soll in mehrere Bauabschnitte gegliedert werden.
Der erste Bauabschnitt Brandhölzle wurde in den Jahren 2003 – 2016 aufgesiedelt. Es stehen keine Baugrundstücke mehr zur Verfügung.
Das Gebiet „Brandhölzle, 2.Bauabschnitt" ist Teil dieser abschnittweisen Entwicklung des Gebiets Brandhölzle. Bereits mehr wie 2/3 der Flächen reserviert, z.T. mit Warteplätzen, sodass die erhöhte Nachfrage nach Bauplätzen ersichtlich ist.

Aufgrund der genannten Planungsziele und dem Erfordernis entspricht es dem schlüssigen städtebaulichen Entwicklungsziel der Stadt, den 2.Bauabschnitt Brandhölzle zu

entwickeln. Die gewählte Größe des 2. Bauabschnitts ermöglicht eine wirtschaftliche Erschließung. Eine Auflistung in kleinere Abschnitte würde dies in Frage stellen.

2 Ziele und Zweck der Planung

Der Siedlungsbereich Brandhölzle, 2.Bauabschnitt stellt eine Entwicklungsfläche überwiegend für das Wohnen dar.
Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes besteht darin, die Voraussetzungen für eine geordnete, maßvolle und standortgerechte Nutzungsentwicklung zu schaffen. Durch die Überplanung der bestehenden landwirtschaftlich genutzten Flächen wird das Wohngebiet „Brandhölzle, 1.Bauabschnitt" sinnvoll erweitert.

Folgende Entwicklungsziele sind von besonderer Bedeutung:

- Sicherung von Siedlungsflächen für die ortsansässige Bevölkerung und Unterstützung der regionalplanerischen Zielsetzung der verstärkten Siedlungsentwicklung.
- Sicherung bestehender sozialer Infrastruktureinrichtungen durch die Stabilisierung der Bevölkerungszahl.
- Raumbildung und geordnete Bebauung innerhalb des Gebietes und an den Siedlungsrändern
- Einbezug der topografischen Gegebenheiten, d.h. der Hanglage mit Blickbeziehung in Richtung Jagsttal und der freien Landschaft
- gute Vermarktbarkeit der Grundstücke (Wahrung des Ortsbildes bei gleichzeitig großzügigem Rahmen für Bauherrn)

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsteht eine Erweiterung des Wohngebietes Brandhölzle, das den Anforderungen der potenziellen Bewohner gerecht wird, und eine vorstädtische Siedlungsstruktur in attraktiver Landschaft anstrebt.

3 Bebauungsplanverfahren

Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Brandhölze, 2.Bauabschnitt wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Am 31.05.2016 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Brandhölzle, 2. Bauabschnitt – 1. Änderung" gefasst. Am 09.06.2016 erfolgte die Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB.

Der vorliegende Bebauungsplan ist zum überwiegenden Teil aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt siehe Ziffer 6.3.

4 Umwelt- und Naturschutz

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter besteht nicht.
Der Umweltbericht des BPlanes „Brandhölzle, 2.Bauabschnitt" liegt bei der Stadt Möckmühl vor.

5 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine Größe von 6,43 ha. Die Begrenzung des Baugebiets „Brandhölzle, 2.Bauabschnitt" grenzt nördlich unmittelbar an das Bebauungsplangebiet „Brandhölzle". Der bereits realisierte Bauabschnitt wird durch einen Grünzug mit Retensionsfläche (Flst.-Nr. 6436) vom zweiten Bauabschnitt getrennt. Im Norden durchschneidet das Baugebiet das Flurstück 1820/1 und endet an der Grenze der Lampoldshauser Straße (K2132), die gleichzeitig östliche Grenze des Plangebiet bildet. Im Süden umfasst das Plangebiet die Flurstücke des Brandhölzlehofs (1831, 1831/3) westlich der Kreisstraße 2132. Im Süden teilt die Grenze die derzeitig landwirtschaftliche Fläche (Flst.-Nr. 1820). Im Westen wird das Plangebiet begrenzt durch die Westgrenze des Feldwegs mit der Flurstücksnummer 1819.

6 Übergeordnete Planungen

6.1 Landesentwicklungsplan

Gemäß dem Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg liegt die Stadt Möckmühl an der Landesentwicklungsachse Heilbronn – Neckarsulm – Neuenstadt a.K.– Möckmühl – (Adelsheim/Osterburken) – Boxberg – Lauda-Königshofen – Tauberbischofsheim – (Würzburg). Der Stadt Möckmühl kommt damit eine verstärkte Entwicklungsfunktion zu.

6.2 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist die Stadt Möckmühl als Unterzentrum mit verstärkter Siedlungsaktivität bennant. Gemäß Ziel des Plansatzes soll sich in diesen Vorranggebieten zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt vollziehen.
Weiter ist Möckmühl dem „ländlichen Raum im engeren Sinne" zugeordnet.

Grundsatz für die strukturräumliche Entwicklung (Plansatz 1.2.2 (G) 4):
„Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist als eigenständiger Lebens- und Wirtschaftsraum so zu entwickeln, dass sich seine Teilräume funktional ergänzen. Dazu sollen die Wohnqualität schonend genutzt, ausreichende Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe bereitgehalten und funktionsfähige Freiräume für Land- und Forstwirtschaft, Ökologie sowie Erholung und Tourismus erhalten werden."

Siedlungsdichte
Die geforderte Siedlungsdichte von 45EW / ha Bruttobauland gemäß dem Regionalplan Plansatz 2.4.0 Absatz 5 (Z) wird erreicht. Es wird eine Einwohnerzahl von 2,1 je Wohneinheit angenommen.

Berechnung:

Baufeld A/A1

Grundlage
- 51 Grundstücke, davon 1/3 Doppelhäuser = 34 Einfamilienhäuser und 34 Doppelhäuser
- zusätzlich 50% Einliegerwohnungen in Einfamilienhäusern

Berechnung
Anzahl der Wohneinheiten:
34 EFH + 17 Einliegerwohnungen + 34 DHH =
85 Wohneinheiten
Anzahl der Einwohner:
85 WE x 2,1 EW = 179 EW

Einwohner Baufeld A/A1 179 EW

Baufeld B

Grundlage
- 2 Grundstücke, mit jeweils dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern
- Annahme Größe 25x12 m, Wohnfläche entspricht 85% der BGF = 765 m^2 je Gebäude
- Annahme Wohneinheit 73 m^2

Berechnung
Anzahl der Wohneinheiten:
765 m^2 : 73 m^2 = 11 WE je Gebäude x 2 = 22 WE
Anzahl der Einwohner:
22 WE x 2,1 EW = 46 EW

Einwohner Baufeld B 46 EW

Baufeld C

Grundlage
- 5 Grundstücke mit jeweils dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern
- Annahme Größe 17,5 x 17,5 m, Wohnfläche entspricht 85% der BGF = 780 m^2 je Gebäude

Berechnung
Anzahl der Wohneinheiten:
780 m^2 : 73 m^2 = 11 EW je Gebäude x 5 = 55 WE
Anzahl der Einwohner:
55 WE x 2,1 EW = 116 EW

Einwohner Baufeld C 116 EW

Baufeld D

Grundlage
- Grundstücksgröße 4.278 m², überbaubare Fläche 2.566 m², Annahme zweigeschossiges Gebäude, 50% Wohnen
- Wohnfläche entspricht 85% der BGF = 2.181 m²
- Annahme Wohneinheit 73 m²

Berechnung
Anzahl der Wohneinheiten:
2.181 m² : 73 m² = 30 WE
Anzahl der Einwohner:
30 EW x 2,1 EW = 63 EW

Einwohner Baufeld D 63 EW

Einwohnerzahl Gesamt: 404 EW

Einwohnerdichte Gesamt: 63 EW/ha

Lage im Vorbehaltsgebiet

Laut der Darstellung der Raumnutzungskarte des Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 liegt das Gebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Erholung (PS 3.2.6.1). Weitere Funktionen der Regionalen Freiraumstruktur sind im Plangebiet nicht dargestellt.
In den Vorbehaltsgebieten für Erholung sollen die natürlichen und kulturellen Erholungsvoraussetzungen in ihrem räumlichen Zusammenhang erhalten werden. An die westliche Geltungsbereichsgrenze grenzt ein als regional bedeutsames Kulturdenkmal verzeichneter historischer Weinberg mit Steinriegeln an. Innerhalb der flächendeckenden Landschaftsbildbewertung der Region Heilbronn-Franken wird das Plangebiet selbst in eine mittlere Wertigkeit bezogen auf die Schönheit von Natur- und Landschaft eingeordnet.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes, der ein Wohngebiet sowie im Bereich einer ehemaligen Hofstelle, kleinflächig ein Mischgebiet vorsieht, werden die Funktionen des Vorbehaltsgebiets nicht erheblich beeinträchtigt. Fußläufige Wegeverbindungen in die Freie Landschaft und zum historischen Weinberg bleiben erhalten. Insbesondere durch die Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen, sowie der Begrenzung der Gebäudehöhen wird das Plangebiet in die Umgebung eingebunden. Daneben ist das Gebiet ist nur von wenigen Stellen von der Hochebene nördlich und westlich des Jagsttales aus einsehbar. Aus dem Jagsttal selbst ist die Fläche nicht einsehbar.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet bereits als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Weiter ist in der Abwägung zu Berücksichtigen, dass das Unterzentrum Möckmühl im derzeit gültigen Regionalplan als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit benannt ist. Gemäß Ziel des Plansatzes soll sich in diesen Vorranggebieten zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt vollziehen.

Die Erholungs- und Freizeitfunktion werden somit erhalten, ausgeglichen und ausgebaut.

In der Abwägung aller Belange ist es vertretbar, das Plangebiet in seiner Entwicklung aus dem FNP heraus beizubehalten.

6.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Baugebietes Brandhölzle bereits weitestgehend als bestehende und geplante Wohnbaufläche dargestellt. Allein der Brandhölzlehof mit Umgebung ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Mischgebietsfläche ist sowohl im Regionalplan als auch im Flächennutzungsplan nicht definiert bzw. als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Es handelt sich aufgrund der bereits bestehenden zum Teil denkmalgeschützten Bebauung um eine Bestandsbebauung im Außenbereich (ehemals oder heute noch privilegiert).
Zudem entspricht die Nutzung als Wohnstandort, ehemalige Schank- und Speisewirtschaft, landwirtschaftliche Hofstelle bereits weitgehend dem Charakter einer Mischbaufläche.

Durch die Aufnahme in das Plangebiet und damit der verbindlichen Bauleitplanung kann der bisher im Außenbereich liegende Aussiedlerhof und die künftige Nutzung gerade im Hinblick auf eine störungsfreie Nachbarschaft rechtsverbindlich geregelt werden. Mögliche Konflikte können so ausgeschlossen werden. Dem entspricht die Gliederung in Mischgebiets- und Allgemeine Wohngebietsfläche gemäß Baunutzungsverordnung.

Die Entwicklung des 2.Bauabschnittes und der damit verbundenen Mischgebietsfläche geht mit dem Grundkonzept der Gemeinde einher und widerspricht nicht den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde im Bereich des Brandhölzlehofes ein attraktives Wohngebiet zu entwickeln. Die Festsetzung eines Mischgebiets an dieser Stelle ist geradezu erforderlich, um zukünftige Nutzungskonflikte auszuschließen.

Der südliche Rand des Planungsbereiches ragt geringfügig in eine Fläche für Gemeinbedarf. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Flächennutzungsplanes §214 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist jedoch nicht beeinträchtigt, seine Grundkonzeption wird durch den BPlan gerade konkretisiert.

7 Angaben zum Bestand

7.1 Lage und Topografie

Das Plangebiet ist ein nach Nord-West geneigter Hang der sich im 1. Bauabschnitt fortsetzt. Nördlich davon fällt das Gelände schließlich stark in Richtung Kernstadt ab. Im Osten schließt eine zunächst flach geneigte Fläche an. Im Westen des Plangebiets grenzt die Kulturlandschaft mit steil abfallenden Hängen an. Im Süden hingegen steigt das Gelände weiter in Richtung Süd Osten an.

Das östliche Plangebiet erstreckt sich über Höhenlagen zwischen ca.285 ü.NN. bis 295 ü.NN. Der westliche Teil zwischen 273 ü.NN. bis 289 ü.NN.

7.2 Nutzung und Bebauung

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt durch Äcker und Grünland. Der Brandhölzlehof im Süd-Osten ist eine landwirtschaftliche Hofstelle.
Am Südrand des Plangebietes, hauptsächlich jedoch südlich des Plangebiets befindet sich eine Fläche für Erdaushubablagerung. Laut der Historischen Recherche des Bü-

ros Töniges GmbH vom 08. März 1994 wurde in diesem Bereich Erdaushubmaterial und Bauschutt abgelagert.

Im Süden befinden sich derzeit Felder und Wiesen, die im Zuge einer Entwicklung eines dritten Bauabschnitts zu Bauland umgewidmet werden können.

7.3 Erschließung

Die Erschließung des Gesamtgebiets „Brandhölzle" erfolgt von der K2132 aus.
Im Bebauungsplan Brandhölzle 1. Bauabschnitt ist geplant, diese optional nördlich des Wohngebietes Brandhölzle bzw. dem 1. Bauabschnitt neu zu trassieren, um ein geringeres Längsgefälle zu erreichen. Im Bereich des 1.Bauabschnitts wird die Kreisstraße an den Ostrand des Plangebiets, 1. Bauabschnitt, also an den Waldrand herangelegt. Von dieser verlegten Kreisstraße aus führt eine ringartige Erschließung durch das Gesamtgebiet. Von dieser Sammelstraße aus werden die einzelnen Wohnquartiere und Bauabschnitte schlaufenartig und stichartig erschlossen.

Bis zur Umsetzung der Umlegung erfolgt die Erschließung weiterhin von der parallel zum Wohngebiet verlaufenden K2132 sowie über den ersten Abschnitt der Haupterschließungsachse des Wohngebietes Brandhölzle welche im Zuge der Entwicklung des zweiten Bauabschnittes nach Süden verlängert wird.

Die Anbindung des Gebietes Brandhölzle an den öffentlichen Nahverkehr HNV (Heilbronner-Hohenloher-Haller Nahverkehr) erfolgt durch die Buslinien 61 und 63. Die bestehende Bushaltestelle liegt im Geltungsbereich und ist mit Bauflächen und einem öffentlichen Grünbereich überplant.
Die Anbindung des Gebietes an den öffentlichen Nahverkehr ist weiterhin vorgesehen. Das Grundstück wird im Besitz der Stadt bleiben und erst bei einer Verlegung der Buswendeschleife zu einem späteren Zeitpunkt veräußert. Eine Verlegung und neue Verortung der Bushaltestelle/Buswendeschleife wird in Abstimmung mit dem HNV als Betreiber zu gegebenen Zeitpunkt erfolgen.

<u>Entwässerung</u>
Die Entwässerung des Wohngebietes erfolgt im Trennsystem. Die Regenwasserableitung wird analog zum 1.Bauabschnitt des Baugebietes Brandhölzle über Kanäle und Gräben erfolgen (siehe Ziffer 10.14).

8 Natur, Landschaft und Umwelt

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter besteht nicht.
Der Umweltbericht des BPlanes „Brandhölzle, 2.Bauabschnitt" liegt bei der Stadt Möckmühl vor.

9 Rahmenplan – Städtebauliches Konzept



Abb. 1 Städtebauliches Konzept

Städtebauliche Einbindung
Der künftige 2. Bauabschnitt des Wohngebiets Brandhölzle ist von der im Zusammenhang bebauten Ortslage Möckmühl abgelöst auf dem gewölbten Höhenrücken im Bereich des Brandhölzlehofs geplant. Der zweite Bauabschnitt schließt südlich an den bestehenden ersten Bauabschnitt an.

Nutzung
Das Plangebiet ist überwiegend als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Im Süd-Osten des Bauabschnittes wird ein Mischgebiet konzipiert, das den Brandhölzlehof mit einschließt. Dieser ist bislang im FNP nicht als Baufläche erfasst. Die zukünftige Gesamtentwicklung wird den derzeitigen landwirtschaftlichen Betrieb umschließen, sodass langfristig eine Entwicklung mit anderem Nutzungsziel ermöglicht werden soll, welches das Wohnen nicht beeinträchtigt. Dafür wird eine Teilfläche als Mischgebiet festgesetzt.

Erschließung
Das Gesamtgebiet wird über eine bogenförmige Haupterschließungsstraße/Sammelstraße erschlossen. Diese bindet bereits heute den ersten Bauabschnitt des Wohngebietes Brandhölzle an den überregionalen und regionalen Verkehr an und soll im Zuge der Entwicklung des zweiten Bauabschnittes nach Süden erweitert werden. Für eine zu einem späteren Zeitpunkt stattfindende Entwicklung des dritten Bauabschnittes wird am südlichen Ende der im Bebauungsplan festgesetzten Sammelstraße angeknüpft.

Die Straßenbreiten nehmen die des ersten Bauabschnittes auf.

Die Haupterschließungsstraße sieht eine Trennung von Fußgänger und motorisiertem Verkehr vor. Der abgesetzte Gehweg verläuft auf der Westseite der Straße und ist von der Straßenfläche durch einen Parkierungsstreifen mit Baumpflanzungen getrennt. Die abzweigenden Straßen führen ringförmig durch das Gebiet. Entlang der vorgesehenen Mehrfamilienhäuser westlich der Parkanlage und dem daraus resultierenden verstärkten Verkehr ist der Gehweg hier zur Fahrbahn abgesetzt. Die untergeordneten Wohngebietserschließungen sind als Mischfunktionsflächen zur gleichberechtigten Nutzung aller Verkehrsteilnehmer konzipiert.

An den übergeordneten Weg am Westrand schließen Fuß- und Radwegeverbindungen an. Eine fußläufige Durchgängigkeit von Nord nach Süd, vom ersten zum zweiten Bauabschnitt ist vorgesehen ebenso wie eine Verbindung vom zweiten zu einem möglichen dritten Bauabschnitt.

Öffentliche Stellplätze werden an der Haupterschließungsstraße und an den als Erschließungsschleifen angelegten Straßen angeboten.

Eine Haltestelle des ÖPNV sollte nach Verlegung der Buswendeschleife in der Nähe der Kreuzung des ersten und zweiten Bauabschnitts liegen. Die Verlegung sollte langfristig umgesetzt werden um die Vervollständigung der Punkthausreihe entlang der Parkanlage zu realisieren.

Gebäudetypologie
Innerhalb des Plangebiets sollen unterschiedliche Wohnformen realisiert werden können. Es überwiegen freistehende Einzel- und Doppelhäuser. Diese werden ergänzt durch raumbildende, dreigeschossige Punkthäuser am Westrand der Landschaftstreppe und dreigeschossige Mehrfamilienhäuser an den Kreuzungspunkten der Haupterschließung.

Freiraum
Ein wichtiges Identifikationsmerkmal und ein Naherholungsbereich des Wohngebietes ist der von Süd nach Nord verlaufende öffentliche Grünraum/Parkanlage welcher das Plangebiet im Osten begrenzt und eingrünt. Begleitet und verstärkt wird diese Achse durch beidseitige Baumreihen.
Innerhalb dieser Fläche sollen auch Räume für Naherholung in Form von kleineren Spielflächen und Treffpunkten für die Bewohner entstehen.

Südlich angrenzend liegt der Brandhölzlehof. Quer zu dieser Nord-Süd ausgerichteten Freifläche verlaufen gebietsgliedernde in Ost-Westrichtung liegende Grünräume bzw. Retensionsflächen. Durch diese werden einzelne Teilabschnitte des Gesamtgebiets erlebbar.

Die inneren sowie auch die am Rande des Gebiets verlaufenden Grünräume werden als Ausgleichsflächen auch zur Ableitung des Oberflächenwassers aus den Wohngebieten herangezogen.

Das Wohngebiet soll insgesamt betrachtet einen grünen, qualitätvollen Charakter besitzen. Die privaten Gärten werden durchgrünt sein. Die Haupterschließungsstraße wird durch eine Baumreihe talseitig begleitet und bildet einen alleeartigen Charakter.

Blicke in die freie Landschaft und über das Jagsttal ermöglichen ein besonderes Flair.

Spielmöglichkeiten in Form von Spielplätzen sind nördlich des 2. Bauabschnittes bereits realisiert.

10 Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

10.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Das Plangebiet wird zum großen Teil als allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt; dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB ist im vorliegenden Fall Rechnung getragen.

Entsprechend den städtebaulichen Zielen der Entwicklung eines Wohngebietes mit hoher Wohnqualität wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen, da sie aufgrund ihrer baulichen Struktur dem städtebaulichen Konzept widersprechen würden und in den Wohngebieten Störungen durch Lärm und Abgase vermieden werden sollen. Des Weiteren stehen diese Nutzungen dem angestrebten Gebietscharakter eines attraktiven Angebots an Wohnbauflächen entgegen.

10.1.2 Mischgebiet

Im Süd-Osten ist eine Mischgebietsfläche festgesetzt, die den Brandhölzlehof umfasst. Absicht ist es, anstelle des ehemals landwirtschaftlichen Betriebes alternative Nutzungen zu ermöglichen, die sowohl dem Wohnen dienen, als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Gartenbaubetriebe sind ausgeschlossen, da die für sie charakteristische extensive Flächennutzung und ihr städtebauliches Erscheinungsbild den Entwicklungszielen des Gebietes nicht entsprechen. Das stark hängige Gelände scheint für heutige Größen und Betriebsabläufe in Gartenbaubetrieben nicht geeignet zu sein.

Derartige Nutzungen sind in der Regel nicht dazu geeignet, städtebaulich wirksame Raumkanten entstehen zu lassen.

Der Ausschluss von Tankstellen erfolgt, da Tankstellen und die meist damit verbundenen Tankstellenshops nicht den Entwicklungszielen für das Plangebiet entsprechen und kein entsprechendes städtebauliches Erscheinungsbild aufweisen.
Weiterhin gehen von ihnen regelmäßig erhebliche Lärm- und Verkehrsbeeinträchtigungen für die Umgebung aus, die sich teilweise auch auf Randzeiten erstrecken können und damit das Wohngebiet beeinträchtigen können.

Gleiches gilt für den Ausschluss von Vergnügungsstätten einschließlich der normalerweise im Mischgebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten. Erfahrungsgemäß ist mit unerwünschten Beeinträchtigungen einer angestrebten überwiegenden Wohnnutzung zu rechnen. Weiterhin sollen sog. Trading-Down-Effekte und damit eine Entwertung des sich noch in der Entwicklung befindlichen Gebiets vermieden werden.

Mit dem Ausschluss des Einzelhandels im Mischgebiet soll der zentrale Versorgungsbereich in Möckmühl, wie er im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 dargestellt ist, gestärkt werden und Beeinträchtigungen vermieden werden.

Weiter erfolgt der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Mischgebiet u.a. aufgrund der Lage des Plangebiet außerhalb des Vorranggebietes für regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte nach Plansatz 2.4.3.2.3 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 der Stadt Möckmühl.
Weiter sieht die Stadt Möckmühl eine Konzentration von Einzelhandel im Bereich der zentralen Tallagen der Gemeinde vor.
Negative Auswirkungen auf das Wohngebiet sowie auf die Raumplanung sind daher nicht zu erwarten.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Höhenlage, die Höhe der baulichen Anlagen und der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Grundflächenzahl
Allgemeines Wohngebiet
Die Grundflächenzahl, orientiert an der BauNVO festgesetzten Obergrenze im Allgemeinen Wohngebiet, wird im Baugebiet mit 0,4 festgesetzt. Dies erlaubt eine adäquate Grundstücksausnutzung und sichert gleichzeitig zusammen mit der Definition der überbaubaren Grundstücksflächen eine maßvolle Bebauung in Bezug auf die Grundstücksgrößen. Es können so sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser entstehen. Insbesondere die Option für Doppelhäuser erfordert eine hohe GRZ.

In den Baufeldern B und C ist die städtebauliche Zielsetzung Wohnungsbauten mit mehreren Wohneinheiten zu entwickeln. Sie sollen zum Einen das Angebot an Etagenwohnen ermöglichen und zum Anderen durch ihre höhere Dichte, bauliche Raumkanten entlang der Sammelstraße und der östlichen Grünfläche ausbilden. Weiter sollen städtebaulich prägnante Ecken im Kreuzungsbereich entlang der Sammelstraße betont werden.

Um in diesen Bereich wohnungsnahen Freiraum sicherzustellen und um den angrenzenden öffentlichen Raum sowie benachbarte Grundstücke nicht durch großflächige private Parkierung zu beeinträchtigen sind in diesen Baufeldern die Stellplätze in Tiefgaragen bzw. Garagenbauten als Teil von Tiefgaragen unterhalb der Erdgeschossfußbodenhöhe unterzubringen. Für die Sicherstellung der Umsetzbarkeit des städtebaulichen Konzeptes sind diese Flächen nicht auf die Berechnung der GRZ anzurechnen. So soll dem Eigentümer ausreichend Spielraum hinsichtlich der Gestaltung und Dimensionierung der Baukörper ermöglicht werden.
Die nicht überbauten Tiefgaragen, Garagenbauten als Teil von Tiefgaragen sind mit einer Mindesterdüberdeckung von 0,5m auszuführen (siehe Ziffer 10.13), sodass eine Durchgrünung des Gebietes durch private Gartenflächen und durch die angrenzenden öffentlichen Grünflächen gewährleistet wird.

Die begrünten Einzelgaragen in den weiteren Baufeldern sind hingegen auf die Grundflächenzahl anzurechnen, da durch begrünte Einzelgaragen eine Überschreitung der Grenzwerte in der Regel nicht ausgelöst wird und bei diesen Einzelgaragen in der Regel aus Pflegegründen nur eine geringe Erdüberdeckung (Magervegetation) realisiert wird.

Mischgebiet
Im MI wird die zulässige Grundflächenzahl nach BauNVO mit 0,6 festgesetzt, um eine angemessene Nutzungsmöglichkeit zu ermöglichen ohne das Wohngebiet jedoch zu beeinträchtigen.

Geschossflächenzahl
In den Baufeldern B und C bleiben Flächen von Garagen und Stellplätzen in Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.
Die städtebauliche Zielsetzung in den betreffenden Baufeldern ist es Wohnungsbauten mit mehreren Wohneinheiten zu entwickeln. Sie sollen zum Einen das Angebot an Etagenwohnen ermöglichen und zum Anderen durch ihre höhere Dichte bauliche Raumkanten entlang der Sammelstraße und der östlichen Grünfläche ausbilden. Weiter sollen städtebaulich prägnante Ecken im Kreuzungsbereich betont werden. Um in diesen Bereich wohnungsnahen Freiraum sicherzustellen und um den angrenzenden öffentlichen Raum sowie benachbarte Grundstücke nicht durchgroßflächige private Parkierung zu beeinträchtigen, sind in diesen Baufeldern die Stellplätze in Tiefgaragen/Garagenbauten unterhalb der Erdgeschossfußbodenhöhe unterzubringen.

Mit dieser Festsetzung soll die Umsetzbarkeit des städtebaulichen Konzeptes hinsichtlich der angestrebten Mehrfamilienhäuser, auch im topografisch bewegten Gelände, sichergestellt werden. Gleichzeitig soll dem Eigentümer ausreichend Spielraum hinsichtlich der Gestaltung und Dimensionierung der Baukörper ermöglicht werden.
Es entsteht eine vertretbare bauliche Dichte, die durch die festgesetzte Mindesterdüberdeckung von 0,5m (siehe Ziffer 10.13) eine Durchgrünung des Baugebietes sowie private grüne Freibereiche auch im Bereich der angestrebten Mehrfamilienhäuser gewährleistet. Die Gebäudestellung ist so gewählt, dass eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung in den einzelnen Wohnungen sichergestellt wird und die Wohnqualität nicht beeinträchtigt wird. Eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke ist durch ausreichende Dimensionierung der Grundstücke und Abständen zu Einzel- und Doppelhäusern im Wesentlichen auszuschließen.

Höhenlage der baulichen Anlagen



Abb. 2: Änderungen gegenüber BPlan „Brandhölzle, 2.Bauabschnitt“

Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) orientiert sich am bestehenden Gelände sowie an der Erschließungsplanung. Sie wird, um eine möglichst einheitliche Höhenentwicklung in Hanglage zu erzielen in m.ü.NN. festgesetzt. Die neuen Gebäude fügen sich somit in das bestehende Ortsbild harmonisch ein.
Von den festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe darf in einem bestimmten Umfang (max. 0,5 m) nach oben und unten abgewichen werden um den Bauherren ausreichend Spielraum in der Gestaltung der Eingangs- und Erdgeschosssituation zu gewahren.

Bezüglich der Entwässerung (siehe Ziffer 10.14) wird darauf hingewiesen, dass bei Einhaltung der im Plan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe und der Unterschreitung innerhalb des Toleranzbereiches von max. 0,5m eine Entwässerung im Freispiegelgefälle gewährleistet werden kann. Bei einer weiteren Unterschreitung ist der Einsatz einer Hebeanlage einzuplanen.

Im Falle einer Errichtung eines Gebäudes auf zwei definierten Erdgeschossfußbodenhöhen ist zwischen den beiden Werten zu mitteln. Die Gebäude fügen sich so in den Verlauf des Straßenraumes ein.
Ausnahmsweise können auch beide Erdgeschossfußbodenhöhen angewandt werden beispielsweise bei Doppelhäusern, welche auf zwei Erdgeschossfußbodenhöhen angewandt werden.

Höhe der baulichen Anlagen und Zahl der Vollgeschosse
Für das Plangebiet werden entsprechend des städtebaulichen Konzeptes und zur Sicherung der gewünschten städtebaulichen Raumbildung eine maximale Wand- und Firsthöhe bzw. Gebäudehöhen festgesetzt.

Es wird eine maximale Wand- und Firsthöhe für Satteldächer und Pultdächer sowie eine maximale Gebäudehöhe für Flachdächer festgesetzt.

- Satteldächer

Die maximale Wandhöhe liegt bei 6,5 m, die Firsthöhe bei 10,5 m. Die Begrenzung gewährleistet jedoch ausreichend Flexibilität für eine individuelle Geschosshöhe und Dachneigung um eine Vielfalt an Architektur zu erhalten.
Im Baufeld D/Mischgebiet ist ausschließlich eine Firsthöhe festgesetzt um Gebäude zu ermöglichen, die später, bei einer Nachnutzung des Bereiches, ausreichende Nutzungsmöglichkeiten bieten. Die maximale Höhe von 10,5 m entspricht dem festgesetzten Maß im Wohngebiet um Beeinträchtigungen zu vermeiden und um das Ortsbild zu erhalten und weiterzuführen.

- Pultdächer

Die Wandhöhe ist begrenzt auf maximal 6,5 m. Die Firsthöhe ist mit 8,5 m begrenzt. Dies dient der Minimierung von Beeinträchtigungen (z.B. Verschattung) der Nachbargebäude durch eine zu hohe, fast dreigeschossig wirkende Fassade. Weiter wird dadurch eine überhöhte Fassade auch beeinflusst durch die Lage im Gelände im Vergleich zu Gebäuden mit Satteldächern sowie zu den geplanten Mehrfamilienhäusern vermieden. Die Begrenzungen ermöglichen dennoch ausreichend Flexibilität.
Im Baufeld D/Mischgebiet ist die festgesetzte maximale Firsthöhe höher als im Wohngebiet um später ausreichende Nutzungsmöglichkeiten bieten zu können ohne das Wohngebiet zu beeinträchtigen.

- Flachdächer

In den Baufeldern B/C und D ist die Gebäudehöhe begrenzt auf 10,5 m. Dies ermöglicht den Bau von Gebäude mit drei Vollgeschossen und ausreichende Maße für die Dachgestaltung.
Im Baufeld A1 ist die Wandhöhe bzw. die Gebäudehöhe begrenzt auf 7 m. Dies ermöglicht den Bau von Gebäuden mit 2 Vollgeschossen entsprechend den umliegenden Baufeldern sowie ausreichende Maße für die Dachgestaltung.

Eine Überschreitung der maximalen Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe ist nur mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, Kamine und anderen haustechnisch bedingten Aufbauten zulässig. Mit diesen Beschränkungen sollen auffällige Dachaufbauten vermieden werden, die ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild beeinträchtigen, Nachbargebäude verschatten oder deren Aussicht einschränken.

Zahl der Vollgeschosse

Baufeld A / A 1
Innerhalb der im Baufeld A/A1 festgesetzten Höhenbegrenzungen ist es möglich, bis zu 2- geschossige Gebäude mit ausreichenden Geschosshöhen zu realisieren. Die Wand- und Firsthöhen orientieren sich am bestehenden Wohngebiet Brandhölzle 1. Bauabschnitt, in denen 2-geschossige Gebäude zulässig sind. Somit wird zum einen flächensparendes, kompaktes Bauen ermöglicht und zum anderen der konkreten Nachfrage nach einem 2-geschossigen Bauen im Raum Möckmühl nachgekommen.

Baufeld B und C
Innerhalb der im Baufeld B und C festgesetzten Höhenbegrenzungen sind bis zu drei Vollgeschosse möglich (Baufeld B) bzw. drei Vollgeschosse zwingend (Baufeld C) festgesetzt. Die zwingende Dreigeschossigkeit betrifft die Gebäude im Osten des Gebietes mit dem Ziel eine prägende Raumkante gegenüber dem Freiraum und der Kreisstraße zu formen.
Eine mögliche Dreigeschossigkeit ist in Baufeld B entlang der Sammelstraße als Haupterschließungsstraße vorgesehen, vor dem Hintergrund prägende Stadtbausteine an den Kreuzungspunkten auszubilden.
Die Dreigeschossigkeit soll Mehrfamilienhäuser ermöglichen um der Nachfrage nach Etagenwohnungen nachzukommen und um gleichzeitig dem Gebiet eine städtebauliche Gliederung und Vielfalt zu geben.

Baufeld D
Im Baufeld D ist ein Mischgebiet festgesetzt. Absicht ist es, anstelle des ehemals landwirtschaftlichen Betriebes alternative Nutzungen zu ermöglichen, die sowohl dem Wohnen dienen, als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die mögliche Dreigeschossigkeit entspricht der des Wohngebietes, lässt jedoch ausreichend Spielraum für spätere Nutzungen ohne das Wohngebiet und das Ortsbild zu beeinträchtigen.

10.3 Bauweise

Offene Bauweise
Entsprechend der oben dargestellten städtebaulichen Konzeption werden unterschiedliche Bauweisen festgesetzt. Dabei werden in den einzelnen Baufeldern Einzelhäuser oder Doppelhäuser (Baufeld A/A1), eine offene Bebauung (Baufeld B, D) zugelassen um hier eine Flexibilität der Bebauung zu ermöglichen.

Abweichende Bauweise
Im Baufeld C ist eine abweichende Bauweise von der offenen Bauweise festgesetzt. Hier sind nur Einzelhäuser zugelassen. Die Gebäudelängen sind auf 20 m begrenzt. Städtebauliches Ziel ist es, den Park durch eine größere aber durchlässige, nicht riegelförmige Baumasse städtebaulich zu fassen und dem Gebiet eine bauliche Kante zu geben. Die Gebäude bilden gleichzeitig den Abschluss des Baugebietes in Richtung Kreisstraße und öffentlicher Freifläche / Parkanlage.

10.4 Stellung baulicher Anlagen

Die Gebäudestellungen werden im Plangebiet überwiegend parallel zu den Erschließungsstraßen bzw. am Gelände ausgerichtet.
Daraus ergibt sich eine sinnvolle Orientierung der künftigen Gebäude und eine Ordnung im Straßenbild.

Die einzelfallbezogene Festsetzung dient der Fassung des Straßenraumes mittels Ausformulierung von Raumkanten durch prägende Gebäude vor allem an Eckpunkten aber auch zur Sicherstellung von homogenen Straßenfluchten.
Die für den Straßenraum wesentliche Baugrenze ist gekennzeichnet, zu den weiteren Seiten des öffentlichen Raumes ist die Ausrichtung frei wählbar.

Gebäude können überwiegend in Süd- und Westrichtung orientiert werden. Dies ermöglicht eine optimale Besonnungssituation für die Innenräume.

10.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenzen
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
Die Form der überbaubaren Flächen sind bewusst so gehalten, dass eine geordnete städtebauliche Struktur entsteht und trotzdem ausreichend Gestaltungsfreiheiten für das Einzelbauvorhaben gewahrt bleibt.
Das Abrücken der Baugrenzen zu den öffentlichen Straßen dient der Qualität des Straßenraumes und des Quartiersbildes. Ziel ist es die Durchgrünung des Wohngebietes durch begrünte Vorgärten zu stärken und offene Straßenzüge zu erhalten, die von baulichen Anlagen weitestgehend freigehalten werden.

Die größeren Baufenster an Kreuzungsbereichen sollen eine flexible Ausrichtung der Gebäude ermöglichen.

Die Baugrenzen der Baufelder B und C sind entsprechend der angestrebten Mehrfamilienhäuser entsprechend groß dimensioniert.

Zusätzlich wird in Baufeld B eine überbaubare Fläche unterhalb der EFH festgesetzt. Sie stellt sicher, dass die notwendigen Stellplätze in den geforderten Tiefgaragen bzw. Garagenbauten als Teil von Tiefgaragen in einer ausreichenden Dimensionierung errichtet werden können.

10.6 Nebenanlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen als Gebäude je Baugrundstück in ihrer Größe und Anzahl begrenzt, um zu verhindern, dass zu stark prägende bauliche Nutzungen innerhalb der Grundstücksfreiflächen entstehen, welche die Durchlässigkeit und durchgängige Begrünung der Grundstücke verhindern.

Das Abrücken von Nebenanlagen von den öffentlichen Räumen entspricht dem Ziel, die Anzahl von untergeordneten Gebäuden und Anlagen gegenüber dem öffentlichen Raum zu begrenzen, um ein qualitätvolles Straßenbild zu erhalten, das Blicke in die Landschaft ermöglicht.

10.7 Stellplätze, Garagen und Carports

Um das Straßenbild, die Durchgrünung und den Blick über das Jagsttal nicht durch Stellplatzbauten in Form von Garagen und überdachten Stellplätzen/Carports zu stören, werden diese nur innerhalb der Baufenster bzw. auf den dafür festgesetzten Flächen zugelassen.
Die öffentlichen Straßenräume sollten städtebaulich möglichst klar gefasst werden. Deshalb sollen sich Garagenbauten und überdachte Stellplätze/Carports in diese Raumbildung einfügen und nicht störend vielfach vor die Gebäudekanten hervortreten. Von der Festsetzung von Baulinien wurde abgesehen, da diese eine zu starke Einengung für die einzelnen Bauvorhaben darstellen würde.

In den Baufeldern B und C wird die Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit mehreren Wohneinheiten angestrebt. Aufgrund der Topografie, der Größe der Grundstücke sowie aufgrund der hier zu erwartenden Wohneinheiten und dem daraus resultierenden Konflikt zwischen Freiraumplanung und Stellplatznotwendigkeit sind die Stellplätze hier jeweils in Tiefgaragen bzw. Garagenbauten als Teil von Tiefgaragen unterhalb der

Erdgeschossfußbodenhöhe unterzubringen. Offene Stellplätze oder überdachte Stellplätze in Form von Carports sind nicht zulässig.
Aufgrund der erforderlichen Mindesterdüberdeckung von 0,5m der nicht überbauten Tiefgaragen bzw. Garagenbauten als Teil von Tiefgaragen (siehe Ziffer 10.13), dient die Festsetzung auch der Durchgrünung des Baugebietes sowie der Schaffung von großzügigen, privaten Freibereichen der jeweiligen Grundstücke. Weiter soll die Qualität des Freiraumes gewahrt bleiben und nicht durch notwendige, private, größere und zusammenhängende Parkierungsflächen beeinträchtigt werden.

Mit der erforderlichen Mindestüberdeckung stellt die Festsetzung weiter eine Eingriffsminderung dar (siehe Ziffer 10.13).

10.8 Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden

Der Bebauungsplan setzt in Wohngebäuden der Baufelder A/A1 die höchstzulässige Zahl der Wohnungen mit zwei Wohneinheiten fest. Durch diese Festsetzung soll der Charakter des ersten Bauabschnittes im Wesentlichen fortgeführt und das Wohngebiet „Brandhölzle“ erweitert werden.

Die Struktur des Wohngebietes strebt im Bezug auf die Wohnformen an, die absehbaren Wohnbedürfnisse der Bevölkerung befriedigen zu können und weiten Kreisen der Bevölkerung eine Möglichkeit der Eigentumsbildung anzubieten. Dies betrifft insbesondere die Bedürfnisse von Familien.

In den weiteren Baufeldern sind mehr Wohneinheiten möglich. Dies soll der Nachfrage an Etagenwohnungen unterschiedlicher Größe gerecht werden.
Durch die vereinzelten Mehrfamilienhäuser wird eine gemischte Struktur im Bezug auf die Wohnformen und im Vergleich zum ersten Bauabschnitt angestrebt.

10.9 Verkehrsflächen, Aufschüttungen, Böschungen

Öffentliche Verkehrsflächen
Das in der Erschließungsplanung erarbeitete hierarchische Erschießungssystem ist mit seiner Festlegung in Haupterschließung, verkehrsberuhigte Bereiche als Mischverkehrsfläche, dem landwirtschaftlichen Weg am westlichen Plangebietsrand sowie Fußwegen planungsrechtlich gesichert. Die Aufteilung der Verkehrsflächen im Bebauungplan ist Richtlinie der Ausführung.

Die Anknüpfung an das bestehende Netz erfolgt über die bogenförmige Sammelstraße als Haupterschließung für das Gesamtgebiet „Brandhölzle“, die den zweiten Bauabschnitt in einen Ost- und einen Westteil gliedert.

Im Bereich der bogenförmigen Sammelstraße sowie im Bereich der Mehrfamilienhäuser und untergeordneten Wohnstraßen, sind öffentliche Stellplätze festgesetzt, um ausreichend Stellplätze für den Besucherverkehr zur Verfügung zu stellen.

Von der Sammelstraße sind mit Ausnahme der gekennzeichneten Bereiche keine Zufahrten zu privaten Grundstücken möglich. Dies dient zum einen der Verkehrssicherheit , zum Anderen der Sicherstellung, dass öffentliche Stellplätze und Baumpflanzungen mit den dazugehörigen Bereichen errichtet werden können und so der städtebaulich gewünschte Charakter der Straße erreicht werden kann.

Die Erschließung der privaten Grundstücke soll, sofern nichts anderes festgesetzt ist, über die untergeordneten Straßen im Plangebiet erfolgen.

Festgesetzte Fußwege vernetzen das Baugebiet mit ihrer Umgebung und ermöglichen eine Durchgängigkeit zwischen den Bauabschnitten.

Straßenverkehrsgrün
Die als Straßenverkehrsgrün festgesetzte Fläche soll das Mischgebiet vom Allgemeinen Wohngebiet trennen. Das Überfahren der Fläche ist nicht zulässig. Der im Mischgebiet anfallende Verkehr soll nicht über das WA geleitet werden und das Wohngebiet so nicht durch Lärm und Abgase sowie durch erhöhten Verkehrsfluss beeinträchtigt werden.

Herstellen von Verkehrsflächen
Zur Herstellung des Straßenkörpers können Flächen für Aufschüttungen oder Abgrabungen (Böschungen) erforderlich werden. Die getroffenen Festsetzungen dienen der Sicherung und Realisierung der öffentlichen Verkehrsflächen.

Bei den privaten Grundstücken, die von der Festsetzung über Aufschüttungen, Abgrabungen betroffen sind, nehmen die hierdurch tatsächlich tangierten Flächen einen verhältnismäßig geringen Anteil am jeweiligen Gesamtgrundstück ein. Insofern kommt es zu keinen Einschränkungen bezüglich der Nutzbarkeit der Baufenster.

Nach Beendigung der Straßenbaumaßnahmen können die betroffenen Grundstücksflächen von den Eigentümern genutzt werden. Die Böschungsflächen können gärtnerisch angelegt werden. Eine Verwendung als Pflanz-, Garten- oder Freizeitfläche ist somit nicht ausgeschlossen. Eine Modellierung des Geländes kann durch privat Vorhabenträger erfolgen. Es können Zugangs- bzw. Zufahrtsmöglichkeiten im Bereich der Böschungen errichtet werden, so dass eine Grundstückserschließung ermöglicht werden kann. Die konstruktive Hilfsfunktion für den Straßenkörper muss dabei jedoch erhalten bleiben.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
Zur Vermeidung von möglichen Verkehrskonflikten durch Zu- und Abfahrten von an der Sammelstraße östlich/nördlich angrenzenden Baufelder, werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Für die westlich der Sammelstraße liegenden Grundstücke ist die Zufahrtsbeschränkung bereits durch festgesetzte öffentliche Stellplätze sowie Pflanzgebote gegeben. Die betreffenden privaten Grundstücke können über untergeordnete Straßen erschlossen werden oder erhalten festgesetzte Einfahrtbereiche.

Einfahrtbereiche
Für die Sicherstellung der Zugänglichkeit einzelner Grundstücke sowie zur Sicherstellung von öffentlichen Stellplätzen werden Einfahrtbereiche definiert.

Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
Im Einmündungsbereich sowie teils in Kurvenbereichen sind freizuhaltende Sichtfelder zu berücksichtigen, um eine ausreichende Übersichtlichkeit im Kreuzungs-/Kurvenbereich bzw. beim Einbiegen in den Straßenraum zu gewährleisten.

10.10 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Leitungsrechte auf Wohnbaufläche festgesetzt. Hierbei handelt es sich um Regenwasserkanäle die der Sicherung der Entwässerung des Plangebietes dienen.

10.11 Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung Kabelverteilerschrank.

Die Stromversorgung des Plangebiets wird von der bestehenden Trafostation nordöstlich außerhalb des Plangebietes aufgebaut. Im südlichen Bereich des Baugebietes sind zwei Flächen für Kabelverteilschränke planungsrechtlich zu sichern.

10.12 Grünflächen

Private Grünfläche
Die als private Grünfläche festgesetzte Fläche dient der Randeingrünung des Mischgebietes hin zur umliegenden Landschaft sowie zur Freihaltung der Sichtachse in die freie Landschaft über die beiden ersten Bauabschnitte hinweg.

Öffentliche Grünfläche Parkanlage
Die als Parkanlage festgesetzte öffentliche Grünfläche dient neben ihrer Funktion als Ausgleichsfläche auch als Randeingrünung des geplanten Baugebietes sowie zur Sicherstellung der Erholungsfunktion. Sie ist Maßnahmenfläche und Parkanlage mit Aufenthaltsmöglichkeiten zugleich. Diesbezüglich sind Anlagen für das Kinderspiel sowie Fuß- und Radwege zulässig.

10.13 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Alle mit dem Planzeichen M gekennzeichneten Flächen und Maßnahmen wie auch die grünordnerischen Maßnahmen im Rahmen der Gestaltung der Flächen des Verkehrsgrüns dienen dem naturschützerischen Ausgleich und sind in die rechnerische Bilanz der Kompensation eingeflossen.

Retentionsflächen M1 und M3
Die auf den Flächen M1 vorgesehenen Maßnahmen und Pflanzungen dienen sowohl zum Ausgleich und zur Vermeidung und Verminderung von erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen sowie zur gestalterischen Einbindung des Gebietes. Durch die Anlage von Retentionsbereichen kann der Oberflächenabfluss aus dem Gebiet reduziert werden und die Grundwasserneubildung teilweise erhalten werden.
Die Maße und Ausformungen der Retentionsbecken und –gräben sind Teil des umfassenden Entwässerungskonzeptes für das Wohngebiet welches vom Büro Walter + Partner GbR erstellt wird und Bestandteil des eigenständigen Wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren sind.
Danach erfolgt die Entwässerung des Wohngebietes im Trennsystem. Die Regenwasserableitung wird analog zum 1.Bauabschnitt des Baugebietes Brandhölzle über Kanäle und Gräben erfolgen. Eine Erweiterung des derzeitigen RRB (Regenrückhaltebecken) wird erforderlich.
Tiefergehende Erläuterungen sind Bestandteil des Wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens. Eine hydraulische Überrechnung erfolgt parallel zur Erschließungsplanung.

Die planexterne Maßnahmenfläche M3 dient vorwiegend als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme aber auch zur Randeingrünung und Abschnittsmarkierung zu einem späteren möglichen weiteren Bauabschnitt.

Durch die Anlage von Retentionsbereichen kann der Oberflächenabfluss aus dem Gebiet reduziert werden und die Grundwasserneubildung teilweise erhalten werden.

Maßnahmenfläche M2
Die auf den Flächen M2 vorgesehenen Maßnahmen und Pflanzungen dienen der gestalterischen Einbindung des Gebietes.

Dachbegrünung
Die festgesetzte Dachbegrünung bei Flachdächern und flach geneigten Dächern dient umweltschützenden Belangen und führt zu einem verzögerten Abfluss der Niederschlagsmengen aus dem Plangebiet. Es reduziert die Eingriffe in Natur und Landschaft.

Dachbegrünung Tiefgaragen bzw. Garagenbauten als Teil von Tiefgaragen
Die festgesetzte Dachbegrünung bei nicht überbauten Tiefgaragen bzw. Garagenbauten als Teil von Tiefgaragen dient umweltschützenden Belangen und führt zu einem verzögerten Abfluss der Niederschlagsmengen aus dem Plangebiet. Es reduziert die Eingriffe in Natur und Landschaft. Weiter dient sie der Durchgrünung des Gebietes und der Errichtung von privaten Freiflächen im Bereich der angestrebten Mehrfamilienhäuser in den Baufeldern B und C.

Herstellung von privaten Stellplätzen und Zufahrten
Um die Versiegelung durch private Erschließungen möglichst gering zu halten (Minimierungsaspekt), wird die Festsetzung getroffen, die befestigten Flächen wasserdurchlässig herzustellen. Dies dient dem Boden- und Umweltschutz.

CEF-Maßnahme Feldlerche
Für den Verlust von 3 Brutrevieren der Feldlerche durch die Bebauung des Plangebiets, ist die Anlage eines Brachestreifens als funktionserhaltende Maßnahme notwendig. Durch die Maßnahme werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgelöst. Gleichzeitig stellt die Maßnahme eine naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme zur Eingriffsfolgebewältigung dar.



Abb. 3: Verortung CEF-Maßnahme Feldlerche
Quelle: Google Maps, eigene Darstellung

Umweltschonende Beleuchtung
Zur Minimierung oder Ausschließung von Störungen der Tier- und Pflanzenwelt sowie des Wohnumfeldes und des Straßenverkehrs ist bei der Auswahl der Beleuchtung die Dimensionierung in Höhe und Anzahl der Leuchten sowie bei der Wahl des Leuchtmittels zu berücksichtigen. Geeignet sind hierzu Natriumdampflampen oder Lampen mit einem niedrigen Blau- und Ultraviolettspektrum als diese (z.B. LED).

10.14 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die grünordnerische Konzeption der landschaftlichen Einbindung des Wohngebiets orientiert sich an den Zielen des Landschaftsplans:

- Der Schutz des Landschaftsbilds und der Wohnqualität ist vorrangig zu bewerkstelligen durch Eingrünung von Bebauung , landschaftsgerechte Dimensionierung der Baukörper und ausreichend breite, landschaftstypisch gestaltete Übergangszonen zur freien Landschaft.
  Eine Durchgrünung kann durch Straßenbepflanzung und Pflanzgebote für Einzelbäume auch auf Privatgrundstücken erfolgen.
- Artenauswahl der Gehölze anhand der potenziellen natürlichen Vegetation bietet Schutz und Aufwertung von Arten- und Biotoppotenzial.
- Frischluftschneisen sind zum Schutz des Lokalklimas zu erhalten.
- Schutz des Grundwassers durch Minimierung der Flächenversiegelung

- Ein Grünordnungsplan wurde erstellt und ist in den Bebauungsplan übernommen worden.

Die Festsetzungen zu Pflanzgeboten dienen grundsätzlich der Minimierung und dem Ausgleich von Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten/ Biotope, Klima/ Luft und Landschaftsbild/ Erholung. Sie dienen zusätzlich der grünordnerischen Gliederung und Gestaltung.
Es werden Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt um die Aufenthaltsqualität der öffentlichen Straßenräume zu sichern.

Auf den Privatgrundstücken werden Einzelpflanzgebote festgesetzt, um über das Anpflanzen von flächigem Grün hinaus dominante, prägnante Bäume ins Wohnquartier zu bringen.

Die Artenauswahl der Gehölze erfolgt anhand der potenziellen natürlichen Vegetation (s. Artenliste).
Die festgesetzte Dachbegrünung dient mit der Drosselung des Regenwasserabflusses der Vermeidung von Versiegelungseffekten.

Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
Die Entwässerung des Wohngebietes wird in einem Trennsystem erfolgen. Die Regenwasserableitung wird analog zum 1.Bauabschnitt des Baugebietes Brandhölzle über Kanäle und Gräben erfolgen. Die Maße und Ausformungen der vorgesehenen Retentionsbecken und –gräben sind Teil des umfassenden Entwässerungskonzeptes für das Wohngebiet welches vom Ingenieurbüro Walter + Partner GbR erstellt wird und Bestandteil des eigenständigen Wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren sind.
Eine Erweiterung des derzeitigen RRB (Regenrückhaltebecken) wird erforderlich.
Tiefergehende Erläuterungen sind Bestandteil des Wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens. Eine hydraulische Überrechnung erfolgt parallel zur Erschließungsplanung.

11 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

11.1 Äußere Gestaltung

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Dachgestaltung dienen vorrangig einer gestalterischen Qualitätssicherung für die Baulichkeiten im Sinne der städtebaulichen Einbindung in die Landschaft sowie umweltschützenden Belangen.

Zur Vermeidung visueller Beeinträchtigungen im Stadt- und Landschaftsbild werden lichtreflektierende Materialien außer Glas und Materialien die der Nutzung der Sonnenenergie dienen für Fassaden ausgeschlossen. Hierbei gilt es vor allem starke Blendungseffekte durch Lichtreflektionen gegenüber der Nachbarbarschaft zu vermeiden. Metallverkleidungen der Dachflächen sind nur an untergeordneten Gebäudeteilen zulässig.

Dachform/Dachneigung von Hauptgebäuden
Das typische Ortsbild mit geneigten Dächern wird erhalten und weitergeführt. Ebenso wird sichergestellt, dass ein Anspruch an zeitgenössische Architektur befriedigt werden kann.

Mit der textlichen Festsetzung zu den Dachformen wird bestimmt, dass die Dächer im Baufeld A / A 1 als Satteldächer, Pultdächer sowie teils Flachdächer (nur Baufeld A 1) auszuführen sind.
Als Satteldächer gelten auch versetzte Dachformen und andere geneigte Dachformen. Hierzu zählen das Zeltdach, das Walm- / Krüppelwalm- / Schopfwalm- und Fußwalmdach, das Schleppdach, das Giebeldach, das Dach mit Monitor und das Mansarddach. Mit der Festsetzung wird eine Flexibilität in der Wahl der Dachform gewährleistet und der Bauherr nicht auf die Wahl nur einer Dachform beschränkt.
Das Flachdach wird neben der Zulässigkeit für die angestrebten Mehrfamilienhäuser (Baufeld B und C) in dem Baufeld A1 für Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Das Flachdach stellt eine moderne Form des Bauens dar, die in den letzten Jahren verstärkt in der Architektur Anwendung findet, so auch im Bereich eines Einfamilienhauses. Die Festsetzung entspricht damit den heutigen Anforderungen an das Bauen.
Das Baufeld A 1 ist westorientiert am Gebietsrand gelegen. Der Gesamteindruck eines Baugebietes mit überwiegend geneigten Dächern für Einzel- und Doppelhäuser bleibt somit erhalten.

Das Festsetzen von Flachdächern in den Baufeldern B und C schafft Gebäude mit stadtbildprägender Wirkung in exponierten Lagen und ermöglicht mehr ausnutzbare Wohnfläche für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ohne die benachbarten Einfamilienhäuser hinsichtlich der Höhenentwicklung zu beeinträchtigen.

Im Mischgebiet wird die Wahl der Dachform aufgrund von unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten freigestellt. Das Ortsbild wird jedoch aufgrund der Lage am Rand des Gebietes und der nicht beeinträchtigt.

Farbe und Material der Dacheindeckung
Art und Farbe der Dacheindeckungen orientierten sich am typischen Ortsbild und dienen dem Ziel eine ruhige Dachlandschaft zu erreichen. Der Ausschluss unbeschichteter Metallverkleidungen als Dacheindeckung dient dem Gewässer- und Bodenschutz, durch die getrennte Regenwasserableitung lagern sich abgeschwemmte Metalle unmittelbar in der Umwelt an.

Die festgesetzte Dachbegrünung dient umweltschützenden Belangen (siehe Ziffer 10.13).

Die festgesetzte Überdeckung von nicht überbauten Tiefgaragen bzw. Garagenbauten als Teile von Tiefgaragen in Baufeld B und C dient der sowohl umweltschützenden Belangen (siehe Ziffer 10.13) als auch der Durchgrünung des Baugebietes. Die Grünfläche kann als wohnungsnaher, privater Freiraum genutzt werden.

Dachaufbauten
Die Festsetzungen zu Dachaufbauten und zur Fassadengestaltung sorgen für einen einheitlichen Gestaltrahmen und dienen vor allem dazu, ein Mindestmaß an Einheit in der Vielfalt der individuellen Architekturvorstellungen für das Plangebiet zu erreichen; ebenso wahren sie das typische Ortsbild.

11.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen im Wohn- und Mischgebiet werden in ihrer Größe, Gestaltung und auf mögliche Standorte begrenzt, damit diese im städtebaulichen Gesamtbild untergeordnet bleiben.

11.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die Festsetzungen dienen zum einen der Durchgrünung des Gebietes, zum anderen der Minimierung der Eingriffswirkung in Form der Sicherstellung der Versickerung, Speicherung und Verdunstung von anfallendem Regenwasser.

Stützmauern und Böschungen
Die Festsetzung zu Stützmauern und Böschungen dient der Sicherung des Schutzgutes Siedlungsbild. Die Stützmauern binden sich städtebaulich in das Quartier ein und dominieren dieses nicht.

Im Baufeld B und C sind Stützmauern entlang von Zufahren zu Garagenbauwerken aus erschließungstechnischen und topografischen Gründen davon ausgenommen.

Aufschüttungen
Die Reglementierung für Aufschüttungen ermöglicht einen harmonischen, fließenden Übergang der baulichen Anlagen in den Gartenbereich. Es soll insgesamt ein einheitliches zusammenhängendes Straßenbild sowie ein harmonischer Übergang des Baugebietes zur offenen Landschaft sowie zu seinen Angrenzern erreicht werden.

11.4 Einfriedigungen

Die Festsetzungen der Einfriedungsart sollen ein zu starkes visuelles Abschotten der Baugrundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum vermeiden. Es soll somit ein einheitliches Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes innerhalb des Baugebietes gesichert werden. Aus diesem Grund sind Einfriedigungen zum öffentlichen Raum und zwischen Privatgrundstücken in ihrer Zulässigkeit, Höhe und in ihrem Material reglementiert.

Die Höhenbegrenzung dient dazu, innerhalb des Plangebietes den Gebäuden eine raumbildende Wirkung zu geben, die Hecken als Gartenelemente den Gebäuden unterzuordnen und durch Zäune abschottende und in ihrer Höhenentwicklung insbesondere zum öffentlichen Raum hin negativ raumbildende Einfriedigungen zu vermeiden.

Aus Gründen der Verkehrssicherung ist mit Einfriedigungen 0,5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche abzurücken.

Das ausschließliche Zulassen von freiwachsenden Hecken sowie aufgelockerte Bepflanzung oder in die Bepflanzung integrierte Zäune entlang des Planrandgebietes dient der Randeingrünung des neuen Quartiers zur offenen Landschaft bzw. Retentionsflächen/öffentlichen Grünflächen.

11.5 Stellplatzverpflichtung

Die Zahl der notwendigen Stellplätze für Wohnungen soll sicherstellen, dass die privaten Fahrzeuge auf den privaten Grundstücken untergebracht werden können, da im öffentlichen Raum dafür keine ausreichende Fläche zur Verfügung gestellt werden kann. Die nachzuweisende Stellplatzanzahl von 1,5 pro Wohneinheit entspricht den üblichen Vorgaben der Stadt Möckmühl.

12 Städtebauliche Kenndaten

Ermittlung der Flächenanteile	Fläche Ca. in ha	Anteil in Prozent
Bebauungsplan Plangebiet/Geltungsbereich	6,43	100 %
Flächen Allgemeines Wohngebiet	3,88	60,34%
Flächen Mischgebiet	0,43	6,69%
Private Grünfläche – Randeingrünung	0,30	4,66%
Grünflächen	0,76	11,82%
Verkehrsflächen (inkl. Verkehrsgrün)	1,06	17%
Versorgungsflächen	0,00 (5,4m²)	0,01%

Möckmühl, 26.01.2017

Stadt Möckmühl 1 Kreis Heilbronn

Bürgermeister,
Ulrich Stammer

WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart
T 0711. 2 55 09 55 0
info@wick-partner.de

Planverfasser