

## **C) Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

### **I. Planerfordernis**

Im Zuge der Untersuchung zur innerörtlichen Nachverdichtung wurden die Flächen östlich der Lotenbergstraße bzw. südlich des Wiesenweges als innerörtliche Nachverdichtungsflächen dargestellt.

Aus den Ergebnissen dieser Untersuchung resultierend, wurden vor einigen Jahren mit sämtlichen Eigentümern im Gebiet Gespräche geführt, mit dem Ergebnis, dass grundsätzliches Interesse an einer baulichen Entwicklung und an einer Erschließung auf den Flächen des Plangebiets besteht.

Um die Neuausweisung von Bauflächen am Ortsrand zu vermeiden ist es Ziel der Gemeinde, diese Flächen im Zuge der innerörtlichen Nachverdichtung als Bauland zu nutzen.

Um verbindliches Planungsrecht zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Bereich für die Aufstellung des Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

Der Gemeinderat hat hierfür am 23.01.2007 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Wiesenweg" und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Wiesenweg" gefasst. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Bebauung im Plangebiet geschaffen werden.

### **II. Übergeordnete Planungen**

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Voralb stellt für das Plangebiet Mischbaufläche dar. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und ist demzufolge genehmigungspflichtig.

### **III. Bestand**

#### **1. örtliche Gegebenheiten**

Bei den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes handelt es sich um innerörtliche Nachverdichtungsflächen, welche im nördlichen Bereich bereits bebaut sind. Die unbebauten Flächen werden derzeit größtenteils als Gartenland genutzt. Auf diesen Flächen ist vorrangig Obstbaumbestand zu finden.

#### **2. Eigentum**

Die Flächen im Plangebiet befinden sich vollständig im privaten Eigentum.

#### **3. Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt von Norden über die bestehende Erschließungsstraße Wiesenweg.

#### **4. Altlasten**

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt. Im Zuge der öffentlichen Auslegung kamen Hinweise zu einer möglichen Verunreinigung des vorhandenen Erschließungsweges.

Vor Beginn der Erschließungsarbeiten wird daher eine entsprechende Untersuchung durchgeführt. Sollten sich Verunreinigungen zeigen, müssten diese entsprechend ihrer Belastung entsorgt werden.

## **5. Geologie und Hydrologie**

Für das Plangebiet wurde ein geologisches Gutachten erstellt. Dieses liegt bei der Gemeinde zur Ansicht bereit. Den Eigentümern wird jedoch empfohlen, vor Baubeginn ein geologisches Baugrundgutachten auf das jeweilige Baugrundstück bezogen erstellen zu lassen.

# **IV. Planungsziele und Planungskonzeption**

## **1. Verkehrliche Erschließung**

Um die geplanten Baugrundstücke erschließen zu können, wird der bestehende Wiesenweg als Stichstraße nach Süden verlängert und ausgebaut. Eine Wendemöglichkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ist im mittleren Bereich des Gebiets vorgesehen. Diese ist für dreiachsige Müllfahrzeuge dimensioniert. Um eine ordnungsgemäße Parkierung im Gebiet zu gewährleisten, werden im Bereich der Erschließungsstraße zwei öffentliche Stellplätze vorgesehen. Die Straßenbreite ist mit brutto 5,50m ausreichend, um teilweise ruhenden Verkehr aufzunehmen. Aufgrund der geringen Verkehrsmengen werden keine Gehwege vorgesehen.

## **2. Entwässerung**

Die Entwässerung erfolgt in Anlehnung an den Entwurf des AKP im Mischsystem. Die Anbindung kann am Ende des vorhandenen Wiesenweges geschehen.

Eine Trennentwässerung wurde untersucht. Das Regenwasser könnte dabei in den östlich verlaufenden verdolten Eschenbach eingeleitet werden. Im AKP-Entwurf ist hierfür eine Leitung dargestellt, die das Außengebietswasser des Bereichs westlich der Lotenbergstraße ableiten soll. Dieses fließt derzeit in das Mischsystem.

Allerdings würde dies Mehrkosten nur allein für das Gebiet in doppelter Höhe verursachen. Des Weiteren müssten Grundstücke einbezogen werden, die außerhalb des Plangebiets liegen, teilweise bebaut sind und der Gemeinde nicht zur Verfügung stehen. Es könnte nur das Regenwasser des südlichen Teils abgeleitet werden. Im nördlichen Bereich ist topographisch bedingt nur eine Einleitung in Richtung Norden möglich.

Um die im AKP dargestellte RW-Leitung langfristig nicht zu verhindern, wird ein Leitungsrecht zur Führung dieser Leitung auf den zukünftigen Bauplätzen vorgesehen.

Um der Regenwasserbewirtschaftung Rechnung zu tragen, wird die Pflicht einer Zisterne aufgenommen. Diese soll eine Mindestgröße von 3 m<sup>3</sup> pro Gebäude aufweisen und zur Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf beitragen.

## **3. Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch eine Verlängerung der bestehenden Leitung im Wiesenweg. Der Wasserdruck ist gesichert. Eine Ringverbindung ist allerdings nicht möglich.

## 4. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Für das gesamte Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Zulässig sind die nach § 4 (2) BauNVO genannten Nutzungen. Dadurch wird die geplante Bebauung mit dem umgebenden Bestand im Westen und Norden verträglich. Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, da sie dem beabsichtigten Charakter eines vorwiegend dem Wohnen dienendem Gebiets entgegenstehen. Die bisherigen Nutzungen im Gebiet, insbesondere die Nebenerwerbslandwirtschaft im Nordosten, genießen Bestandsschutz und stehen nicht im Widerspruch zum Allgemeinen Wohngebiet.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festlegung der Grundflächenzahl und der Gebäudehöhen festgelegt. Die Gebäudehöhen werden durch maximale Gebäude- und Traufhöhen, bezogen auf die Bezugshöhe (BH) über NormalNull (NN), definiert. Die Festsetzungen erlauben eine eineinhalb- bis zweigeschossige Bebauung. Die maximale Höhe der Traufe von 5,0 m bzw. 6,0 m sowie die maximale Höhe des Gebäudes von 8,0 m bzw. 9,0 m gestalten den hier entstehenden Ortsrand, sowohl mit der Bestandsbebauung im Westen und Norden, als auch mit der angrenzenden freien Landschaft städtebaulich verträglich.

Für Pultdächer wird eine Traufhöhe von bis zu 6,0 m festgesetzt, um eine zweigeschossige Nutzung der Gebäude zu erreichen.

### 4.3 Bauweise

Es wird die offene Bauweise im Bebauungsplangebiet festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Hierdurch wird der durch die Bebauung entstehende Ortsrand zur Landschaft hin durchlässig gestaltet und die umgebenden Bebauungsstrukturen aufgenommen.

### 4.4 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen wird wahlweise bestimmt. Von diesen kann um +/- 5° abgewichen werden. Dadurch wird die Veränderbarkeit der Bestandsbebauung und der möglichen späteren Nachverdichtung im Plangebiet städtebaulich anpassungsfähig gestaltet. Durch die Beschränkung der Länge von Querbauten auf ein Drittel der Länge des Hauptgebäudes soll die städtebaulich erkennbare Ordnung der Hauptgebäuerichtung gewahrt werden. Durch die wahlweise Stellung der baulichen Anlagen wird der Übergang zur Landschaft im Bereich des südlichen und östlichen Ortsrandes städtebaulich aufgelockert gestaltet.

### 4.5 Garagen und überdachte Stellplätze, sonstige Nebenanlagen

Garagen, überdachte und offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze nur bis maximal 40 m² zulässig. Dadurch sollen möglichst große Flexibilität erreicht und gleichzeitig die Ausmaße reduziert werden.

Durch das Abrücken der Garagen von den öffentlichen Verkehrsflächen um 50 cm soll eine von Bebauung frei gehaltene Abstandsfläche zur Erschließungsstraße geschaffen werden.

Garagen und überdachte Stellplätze müssen einen Abstand von 5,0 m von den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten, sofern sie quer zur Straße aufgestellt werden. Dies erlaubt einen weiteren Stellplatz vor der Garage bzw. dem überdachten Stellplatz.

Gebäude als Nebenanlagen sind bis maximal 20 m<sup>3</sup> umbauten Raum zulässig. Durch diese Festsetzung soll insbesondere im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen die städtebauliche Ordnung dauerhaft gesichert und der bestehende Gebietscharakter erhalten werden.

#### 4.6 Wohneinheiten

Die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird mit 2 WE bzw. 3 WE je Einzelhaus und 1 WE je Doppelhaushälfte festgesetzt, um den Charakter der Einzel- bzw. Doppelhausbebauung im nördlich und westlich angrenzenden Gebiet zu erhalten.

#### 4.7 Private Grünflächen

Um den Charakter einer durchgängigen Grünfläche zu erhalten und so die städtebauliche Ordnung dauerhaft zu sichern, sind die Flächen unter Verwendung von Bäumen und Gehölzen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bauliche Anlagen sind auf diesen Flächen nicht zulässig. Dadurch soll der Bezug zum vorhandenen Gebietscharakter hergestellt werden.

#### 4.8 Pflanzung von Einzelbäumen auf den öffentlichen Grundstücken

Um eine zusätzliche Durchgrünung im öffentlichen Straßenbereich zu erhalten, wird die Pflanzung von Einzelbäumen festgesetzt. Die Pflanzstandorte sind im Bereich der Verkehrsgrünflächen vorgesehen. Um einen möglichst ökologisch wertvollen Bewuchs zu sichern, sind die anzupflanzenden Bäume im Plangebiet der Pflanzliste zu verwenden.

#### 4.9 Pflanzung von Einzelbäumen auf den privaten Grundstücken

Um das Gebiet zusätzlich zu durchgrünen und den Bezug zum bestehenden Streuobstbestand herzustellen, ist je angefangener 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 1 hochstämmiger Baum anzupflanzen. Um einen möglichst ökologisch wertvollen Bewuchs zu sichern, sind die anzupflanzenden Bäume der Pflanzliste zu entnehmen. Bestehende Bäume können auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

#### 4.10 Erhaltung von Einzelbäumen

Der bestehende Streuobstbestand soll so weit wie möglich erhalten werden. Aus diesem Grund sind alle Bäume als Pflanzbindung zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Hierdurch wird der Eingriff in Natur und Landschaft minimiert.

### 5. Örtliche Bauvorschriften

#### 5.1 Dachform, Dachneigung Hauptgebäude

Die Dächer der Hauptgebäude sind als geneigte Dächer zulässig. Dadurch soll der Charakter der Bestandsgebäude in der Umgebung des Plangebiets gewahrt werden.

Es sind alle Formen von geneigten Dächern zulässig, deren Dachneigungen sich innerhalb der Festsetzungen befinden.

Hierdurch wird eine ortstypische, aber doch abwechslungsreiche Dachlandschaft geschaffen und den einzelnen Bauherren und Architekten eine größtmögliche Freiheit der Gestaltung gelassen, ohne das Ortsbild negativ zu beeinträchtigen. Nicht zulässig sind Tonnendächer bzw. gekrümmte Dächer, da diese nicht in das Ortsbild passen.

#### 5.2 Dachform, Dachneigung von Garagen und überdachten Stellplätzen

Analog zu den Hauptgebäuden sind bei Garagen und überdachten Stellplätzen ebenfalls geneigte Dächer zulässig. Hierdurch wird eine städtebauliche Einheit zwischen Hauptgebäude und Garagen und überdachten Stellplätzen geschaffen. Zusätzlich sind bei Garagen und überdachten Stellplätzen auch Flachdächer zulässig. Diese müssen jedoch vollflächig bepflanzt werden. Bei Flachdächern kann so mit zumutbarem Aufwand der Versiegelung entgegengewirkt werden. Begrünte Dächer tragen zur Rückführung des Oberflächenwassers in den Kreislauf bei.

#### 5.3 Dachdeckung

In Anlehnung an den Bestand, sind für die Dächer nur rote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene Dachdeckungselemente zulässig. Andere Farben, die dem Charakter des Ortsbildes widersprechen, werden ausgeschlossen. Unbeschichtete kupfer-, zink-, oder bleigedekte Dächer sind aus Gründen des Grundwasserschutzes nicht zulässig.

#### 5.4 Dachaufbauten

Das Ausmaß von Dachaufbauten wird eingeschränkt, um die Gebäude nicht zu hoch in Erscheinung zu treten lassen. So werden Dachaufbauten auf maximal 60% der Länge des Hauptdaches beschränkt. Um die Dachaufbauten als solche in Erscheinung treten zu lassen und eine ausgewogene Proportion der Dächer und insgesamt der Dachlandschaft zu schaffen, muss der Abstand von der seitlichen Außenwand mindestens 1,0 m und der Abstand vom oberen Dachanschluss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptdachfirstes (gemessen auf der Dachschräge) betragen. Aus demselben Grund sind Dachaufbauten einheitlich zu gestalten und nicht kombiniert möglich, sowie die Dachaufbauten von Doppelhäusern achssymmetrisch zur Gebäudewand auszubilden. Dies trägt zu einem homogenen Ortsbild bei.

#### 5.5 Einfriedigungen und Stützbauwerke

Um den Übergang der privaten Grundstücke zum öffentlichen Verkehrsraum harmonisch zu gestalten und keine zu starke Trennwirkung zu erhalten, wird die Höhe der Einfriedigungen und Stützbauwerke mit maximal 0,80 m festgesetzt. Bestehende Einfriedigungen haben dabei bezüglich der Art und Höhe Bestandsschutz (auch bei baubedingtem Austausch oder Ersatz).

#### 5.6 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen. Diese würden das Wohnumfeld des geplanten Allgemeinen Wohngebietes massiv beeinträchtigen. Deshalb sind alle der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen unterirdisch zu verlegen.

#### 5.7 Stellplätze

Das Straßensystem des Bestandes und das im Baugebiet geplante Straßensystem funktioniert nur dann, wenn der öffentliche Raum nicht in übermäßigem Maße durch privat abgestellte Fahrzeuge belastet wird.

Aus diesem Grund wird gemäß § 74 Abs. 2 LBO von der nach § 37 Abs. 1 LBO vorgegebenen erforderlichen Stellplatzzahl von 1,0 pro Wohneinheit abgewichen und auf 1,5 pro Wohneinheit erhöht.

Dieses soll bewirken, dass die Fahrzeuge auf den privaten Grundstücken untergebracht werden. Somit haben die Verkehrsteilnehmer ausreichend Raum, um am Verkehr teilnehmen zu können.

#### 5.7 Aufschüttungen und Abgrabungen

Das Gelände ist nur sehr schwach bewegt und neigt sich leicht nach Norden. Größere Veränderungen des vorhandenen Geländes sind daher städtebaulich nicht erwünscht und werden daher auf maximal 0,70 m gegenüber dem Bestand eingeschränkt.

## V. Bodenordnung

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes wird eine gesetzliche Bodenordnung in Form einer Umlegung nach §§ 45 ff. des Baugesetzbuches durchgeführt.

## VI. Städtebauliche Kenndaten

<b>Gesamtfläche Bebauungsplan</b>		<b>12689 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
Verkehrsflächen		962 m <sup>2</sup>	7,6 %
	<i>Straße</i>	941 m <sup>2</sup>	7,4 %
	<i>Parkierung</i>	21 m <sup>2</sup>	0,2 %
private Grünflächen		528 m <sup>2</sup>	4,2 %
öffentliche Grünflächen		8 m <sup>2</sup>	0,1 %
<b>Nettobauland</b>		<b>11192 m<sup>2</sup></b>	<b>88,2 %</b>

**Gesamtzahl Grundstücke** **14 Stck.**

**Öffentliche Parkplätze** **2 Stck.** **0,1 je WE**

angenommene Wohneinheiten (WE) 21 WE 17 WE je ha Bbl.  
(Grundstück x 1,5 WE)

angenommene Einwohner (EW) 48 EW 38 EW je ha Bbl.  
(Wohneinheit x 2,3 EW)