

SATZUNG

über den Bebauungsplan

„GROßE ZELG II TEIL 3“

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), jeweils in der derzeit gültigen Fassung,

hat der Gemeinderat der Stadt Wehr in öffentlicher Sitzung am 28.07.2015 folgende Satzung über den Bebauungsplan beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan im Gebiet „Große Zelg II Teil 3“ ergibt sich aus dem Abgrenzungsplan vom 28.07.2015.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Satzung über den Bebauungsplan besteht aus:

1. Bauungsvorschriften vom 28.07.2015.
2. Zeichnerischem Teil vom 28.07.2015.

Beigefügt sind

1. Begründung mit Plananlagen Abgrenzungsplan und FNP-Auszug vom 28.07.2015
2. Gestaltungsplan vom 28.07.2015
3. Umweltbericht Büro proECO vom 28.07.2015
4. Untersuchung zur Lärmbelastung durch Gewerbelärm, Büro List vom 23.04.2014

§ 3

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Wehr, den **29. Juli 2015**

Michael Thater

Michael Thater,
Bürgermeister



SATZUNG

über die örtlichen Bauvorschriften im Gebiet

„GROßE ZELG II TEIL 3“

Aufgrund des § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg, in Kraft getreten am 01.03.2010, in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GO) Baden-Württemberg vom 24.07.2000, jeweils in der derzeit gültigen Fassung,

hat der Gemeinderat der Stadt Wehr am 28.07.2015 die folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Große Zelg II Teil 3" gemäß Abgrenzungsplan und zeichnerischem Teil vom 28.07.2015.

§ 2

Örtliche Bauvorschriften

1) DACHFORM UND GESTALTUNG DER GEBÄUDE (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1) Zulässig sind für die Hauptgebäude gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil Satteldächer (SD) oder flach geneigte Pultdächer (PD). Die zulässige Dachform und Dachneigung ergibt sich aus der Eintragung im zeichnerischen Teil.

1.2) Freistehende Garagen sind mit Satteldächern oder flach geneigten Pultdächern je nach der Dachart des Hauptgebäudes zu versehen. Für die Dachneigung der Garagendächer gilt Ziff 1.4.

1.3) Bei an das Hauptgebäude angebauten Garagen sind an die Gebäudefassade angesetzte Pultdächer oder Flachdächer zulässig.

1.4) Bei geneigten Garagendächern ist eine Mindestneigung von 20° (Satteldächer) bzw. 10° (Pultdächer) einzuhalten.

1.5) Grelle oder reflektierende Fassaden- oder Bedachungsmaterialien sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Materialien der für den Betrieb von Solaranlagen zur Stromerzeugung oder Warmwasserbereitung erforderlichen Einrichtungen.

1.6) Die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen ist mit kleinteiligen, nicht glänzenden Ziegeln oder Dachsteinen oder in ihrer Wirkung vergleichbaren Materialien in den Farben naturrot bis rotbraun oder grau bis anthrazit vorzunehmen.

1.7) Bei Gebäuden sind Dachgaupen zulässig. Sie können als Wiederkehr-, Dreiecks-, oder Schleppgaupen ausgeführt werden. Die Länge darf maximal 2/3 der Gebäudelänge, die Einzellänge pro Gaube maximal 6,00 m betragen.

1.8) An der Grenze zusammengebaute Gebäude (Doppelhäuser, Garagen) sind hinsichtlich Höhenlage, Bedachung, Baumaterialien und Fassadengestaltung so aufeinander abzustimmen, daß sie als einheitliches Gebäude erscheinen.

2) EINFRIEDUNGEN (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Für die Einfriedung der Grundstücke entlang der öffentlichen Straßen und Wege außerhalb der freizuhaltenden Sichtfelder gilt:

2.1)	Maximale Höhe bei	
	Heckenpflanzung (linienhaft)	0,80 m
	Sträuchern (unregelmäßig)	1,20 m
	Holz- oder Metallzäunen	0,80 m
	Sockelmauern	0,30 m

2.2) Zulässig sind Einfriedungen als Bepflanzungen, Holz- oder Metallzäune (kein Stacheldraht), auch in Verbindung mit Sockelmauern. Wird ein Zaun auf eine Sockelmauer gesetzt, so ist die Gesamthöhe von höchstens 0,80 m einzuhalten. Einfriedungen aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig.

2.3) Zur Einhaltung eines seitlichen Sicherheitsraumes sind Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßen und Wegen um mindestens 0,50 m hinter die Fahrbahn- bzw. Gehweghinterkante zurückzusetzen.

3) ERHÖHUNG DER STELLPLATZVERPFLICHTUNG

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird erhöht (§37 Abs.1 LBO):

Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

4) GRUNDSTÜCKE (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Auffüllungen und Abgrabungen sind so durchzuführen, daß die Höhenlage der Grundstücke an die Höhenlage der Erschließungsstraße im jeweiligen Erschließungsbereich anschließt. Die Geländeverhältnisse auf den Nachbargrundstücken sind dabei zu berücksichtigen. Höhenunterschiede an Grundstücksgrenzen, die nicht an den öffentlichen Straßenraum anschließen, sind so abzuböschten oder zu terrassieren, daß der Höhenunterschied jeweils nicht mehr als 0,5 m beträgt. Böschungswinkel sind mit maximal 1:1,5 auszuführen.

5) AUSSCHLUSS VON FREILEITUNGEN (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungs- und Telekommunikationsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zulässig.

6) ANLAGEN ZUR REGENWASSERNUTZUNG (§ 74 (3) NR. 2 LBO

Für die Dachabflüsse der einzelnen Grundstücke sind Anlagen zur Regenwassernutzung zu erstellen. Die Anlagen müssen ein zwangsentleertes spezifisches Volumen von mindestens 2,0 m³ pro 100 m² versiegelter Grundfläche haben .

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften nach § 2 dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Wehr, den 29. Juli 2015



Michael Thater,
Bürgermeister



1 GRÜNDE FÜR DIE AUFSTELLUNG

Die Stadt Wehr hat im Jahr 2008 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Große Zelg II“ beschlossen. Das Gebiet mit etwa 7,0 ha Gesamtfläche stellt den nördlichen Abschluss der Siedlungsentwicklung dar und wird in mehreren Abschnitten realisiert.

Das städtebauliche Konzept wurde im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung ermittelt und ist Grundlage für den Bebauungsplan. Im Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange 2008 war die Gesamtfläche von etwa 7 ha beinhaltet. Danach wurde der Bebauungsplan auf den ersten Bauabschnitt (Teil 1) mit etwa 3,5 ha begrenzt und das Verfahren nur für diesen ersten Abschnitt mit dem Satzungsbeschluss im März 2009 zu Ende geführt. Für den zweiten Teilabschnitt wurde das Bebauungsplanverfahren mit dem Entwurf im Dezember 2012 fortgeführt und mit dem Satzungsbeschluss im April 2013 abgeschlossen. Für den letzten (dritten) Abschnitt wird nun der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt. Aufgrund von Änderungen im Plankonzept einschließlich einer geringfügigen Erweiterung des Geltungsbereiches und wegen des größeren zeitlichen Abstandes wurde für diesen Teilbepauungsplan nochmals eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.

Das Gebiet „Große Zelg II“ wurde im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2006 als Wohnbauentwicklungsfläche aufgenommen und stellt den Entwicklungsschwerpunkt im Bereich Wohnen dar. Der Bebauungsplan wird aus den längerfristigen städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde abgeleitet.

Das Gebiet ist eine bisher landwirtschaftlich genutzte Grünfläche am nördlichen Stadtrand. Die Stadt Wehr hat die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH als Erschließungsträger mit der Realisierung des Gebietes beauftragt. Die LBBW hat zwischenzeitlich auch die für den dritten Bauabschnitt zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke überwiegend erworben.

Der Teil 1 des Baugebietes ist weitgehend bebaut, die bauliche Tätigkeit konzentriert sich hier derzeit auf den Bereich der Geschosswohnungshäuser. Nach Fertigstellung der Erschließung im Teil 2 findet auch hier bereits eine rege Bautätigkeit statt, die Grundstücke konnten sehr schnell veräußert werden. Das Baugebiet wird somit gut angenommen, wobei sich die Nachfrage vor allem auf kleine Einzelhausgrundstücke konzentriert. Mit dem Grunderwerb im 3. Erschließungsabschnitt liegen nun die Voraussetzungen vor, entsprechend der Nachfrage und dem Bedarf das Bebauungsplanverfahren für den dritten (östlichen) Teil des Plangebietes weiterzuführen.

Die Einbindung des Gebietes in die örtliche Ver- und Entsorgung lässt sich mit vertretbarem Aufwand darstellen. Bei der Erschließung können vorhandene Strukturen aufgenommen und fortgeführt werden.



Die Fläche steigt nach Westen deutlich an, hat aber im mittleren und östlichen Teil nur relativ wenig Neigung und weist insgesamt gute Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung auf.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Erschließung und Bebauung des Gebietes geschaffen werden.

2 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wehr ist das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche und im östlichen Randbereich als Mischbaufläche dargestellt. Die Mischbauflächendarstellung entsprach der dem ursprünglichen Plankonzept zugrundeliegenden Vorgabe, eine Nutzungsabstufung zur östlich angrenzenden Gewerbenutzung sicher zu stellen.

Zwischenzeitlich durchgeführte Lärmmessungen haben jedoch ergeben, dass eine Einstufung auch des östlichen Plangebietsteiles als WA möglich ist. Angesichts des dringenden Bedarfes an Wohnbauflächen und der geringen Eignung des Plangebiets für gewerbliche Nutzungen soll deshalb die gesamte verfügbare Baufläche als WA entwickelt werden. Diese (geringfügige) Abweichung entspricht der im Flächennutzungsplan dargelegten grundsätzlichen Zielsetzung der Stadt, im Bereich Große Zelg einen Wohnbauschwerpunkt zu entwickeln.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2 REGIONALPLAN

Aussagen des Regionalplanes stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zwar außerhalb der ausgewiesenen Siedlungsflächen. Der Regionalverband hat jedoch im Rahmen der FNP-Fortschreibung 2006 der Ausweisung des Gebietes zugestimmt.

Wehr ist als Unterzentrum innerhalb der Entwicklungsachse Bad Säckingen - Schopfheim ausgewiesen. In der regionalen Siedlungsstruktur sind der Stadt Wehr Schwerpunkte im Bereich Siedlung und Gewerbe zugewiesen.

3 VERFAHRENSSTAND

Der Gemeinderat der Stadt Wehr hat am 22.07.2008 in öffentlicher Sitzung beschlossen, für den Bereich „Große Zelg II“ (Gesamtgebiet) einen Bebauungsplan aufzustellen und eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger fand in Form einer Planauflage vom 13.10.2008 bis zum 30.10.2008 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden parallel in die Planung eingeschaltet.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „GROßE ZELG II TEIL 3“

STADT WEHR

BEGRÜNDUNG VOM 28.07.2015

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 29.07.2014 den vorliegenden Vorentwurf gebilligt und beschlossen, eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger fand in Form einer Planauflage vom 04.08.2014 bis zum 23.08.2014 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden parallel in die Planung eingeschaltet.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 02.03.2015 bis einschließlich 01.04.2015 statt. Aufgrund von Änderungen im Planentwurf wurde eine erneute Offenlegung in der Zeit vom 06.07.2015 bis 20.07.2015 durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss wurde in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 28.07.2015 gefasst.

4 GEBIETSBESCHREIBUNG

4.1 LAGE, GRÖßE UND ABGRENZUNG

Die Abgrenzung des Gebietes ergibt sich aus der Eintragung im zeichnerischen Teil. Der Geltungsbereich schließt randlich im Süden an bebaute Bereiche an, im Norden und Nordosten grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Westen ergibt sich die Abgrenzung durch die Grenzen des ersten Bauabschnittes.

Das Gelände ist weitgehend eben. Die Höhenlage liegt zwischen 384 m ü. NN und 383 m ü. NN. Die Gesamtfläche des Planbereiches beträgt etwa 2,7 ha.

4.2 KENNDATEN DER PLANUNG

Nr.	Flächenbezeichnung	ha (ca.)	% (ca.)
1	Baugrundstückflächen WA	1,55	57
2	Öffentliche Verkehrsflächen Erschließung inkl. Gehweg	0,39	14
3	Öffentl. Grünflächen / Ausgleichsflächen / selbständiger Fußweg / Entwässerungsmulden	0,58	21
4	Private Grünflächen	0,22	8
5	Gesamtfläche	2,74	100

Anz	Gebäudetyp	BGF (ca.)	WE (ca.)	EW (ca.)
30	Einzelhäuser	-	45	113
30	Gebäude		45	113

Bruttobauland **WA**: 1,94 ha

Nettobauland **WA**: 1,55 ha

Bruttodichte: (Personen/Bruttobauland) = 58 P / ha

Durchschnittliche Grundstückgröße: ca. 517 qm



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „GROßE ZELG II TEL 3“

STADT WEHR

BEGRÜNDUNG VOM 28.07.2015

Die *versiegelbare* Fläche ermittelt sich wie folgt:

Gesamtfläche	2,74 ha
Abzgl. öffentl. Grünflächen, Ausgleichsfl., Entwässerungsmulden, Fußweg	- 0,58 ha
Abzgl. private Grünflächen	- 0,22 ha
Abzgl. öff. Verkehrsflächen inkl. Gehweg	- 0,39 ha
Nettobaugrundstücksfläche	1,55 ha

1,55 ha Wohnbaufläche x 0,40 GRZ x 1,5 (Anrechnung) bis
max. 0,6 = 0,93 ha Gesamtversiegelung

0,93 ha

zzgl. Flächen öffentliche Erschließung

+0,39 ha

Summe versiegelbare Fläche

1,32 ha

4.3 BODENVERHÄLTNISSE

Im Plangebiet liegen gering wasserdurchlässige Lehmböden vor. Augenscheinliches Merkmal ist ein ausgeprägtes Netz von Entwässerungsgräben. Ein Teil des Oberflächenwassers läuft derzeit in einem offenen Graben Richtung Industriestraße zur Wehra.

Die näheren Einzelheiten sind dem Geotechnischen Bericht zur Erschließung des Wohngebietes „Große Zelg II“ vom 09.12.2008 zu entnehmen, welcher dem Bebauungsplan beigelegt wird. Eine flächige Versickerung wird nach den Ergebnissen des Berichtes aufgrund der ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte des Bodens nicht möglich sein. Auch von einer dezentralen technischen Versickerung von Niederschlagswasser wird abgeraten.

Bei der Gründung sind insbesondere die teilweise geringen festgestellten Flurabstände des Stau- bzw. Schichtwassers zu berücksichtigen, die gegebenenfalls eine Bauwerksabdichtung erforderlich machen können. Eine objektbezogene Gründungsberatung wird empfohlen.

5 ERSCHLIEßUNG

Die Erschließungsplanung wird parallel zum Bebauungsplanverfahren vom Ing.-Büro Raiber in Wehr erstellt. Erschließungs- und Bebauungsplanung werden aufeinander abgestimmt.



Erschließungskonzept (Gesamtgebiet)

Für den Anschluss des Gebietes an das vorhandene innerörtliche Straßennetz eignen sich vorrangig die Seebodenstraße und der Mettlerweg. Eine ergänzende Anbindung soll auch an die Industriestraße erfolgen. Durch die vorgegebene Abgrenzung des 1. Bauabschnittes wird auch die Nutzung des Mittelanschlusses an die Mozartstraße erforderlich, wenngleich gerade diese Anbindung wegen des derzeit mit einer Grüninsel als Verkehrsberuhigungsmaßnahme gestalteten Verknüpfungspunktes nicht für alle Verkehrsbeziehungen tauglich ist. Hier werden verkehrsrechtliche Maßnahmen zu prüfen sein. Ziel ist die Erhaltung der Grüninsel.

Das Erschließungskonzept sieht daher im Endausbau aller Bauabschnitte die **Hauptanbindung an die Seebodenstraße und den Mettlerweg** vor. Diese beiden Straßenzüge werden verbunden zu einer Ringstraße. Der **Mittelanschluss an die Mozartstraße** wird notwendigerweise für den 1. Bauabschnitt vorgesehen, verliert aber mit dem Vollausbau an Bedeutung, könnte sogar auf eine Fußgängerverbindung entsprechend dem Johannes-Brahms-Weg zurückgeführt werden, was angestrebt wird.

Der östliche Gebietsteil erhält eine zusätzliche **Anbindung an die Industriestraße**. Die Verbindungen zu den bestehenden Landwirtschaftswegen in nördlicher Richtung bleiben erhalten.

Damit und durch die unterschiedliche Gestaltung der Erschließungsplätze und Wendeanlagen wird eine verkehrsberuhigende, flächensparende und identitätsstiftende Erschließung erreicht, die dennoch **Zweckmäßigkeitsgrundsätzen entspricht**, indem der Hauptverkehrsstrom durch eine leistungsfähige Ringstraßenverbindung der beiden wichtigsten Zubringerstraßen aufgenommen wird. Die Ringstraße ist dabei so konzipiert, dass auch sie durch Linienführung und Querschnittsgestaltung einen verkehrsberuhigten Wohnstraßencharakter mit starker Aufenthaltsqualität erhält.

Wesentlicher Bestandteil dieses Konzeptes ist die **Platzgestaltung innerhalb der Erschließungsflächen**. Im Mittelabschnitt der Haupteerschließungsstraße im Bereich der größten Wohndichte wird eine etwa 100 m lange und 15 m breite Mehrzweckfläche dargestellt. Für diesen Abschnitt ist ein „Verkehrsberuhigter Bereich“ vorzusehen. Die Fahrbahn wird hier mit einem Versatz durchgeführt und die verbleibende Freifläche kann vielfältige und auch sich verändernde Aufenthaltsfunktionen erfüllen. Denkbar sind kleine Spielflächen (z.B. Federball, Boule), oder/und eine einfache Straßenmöblierung, aber auch Parkflächen für den ruhenden Verkehr. So wird der Straßenraum wieder zum Aufenthalts- und Kommunikationsraum der Bewohner. Dieses Konzept wird auch auf die Stichstraßen im östlichen Bauabschnitt übertragen.

Als Straßenquerschnitte sind vorgesehen: 8,0 m Gesamtverkehrsfläche mit Aufgliederung in Fahrbahn (4,75m), Park- und Baumpflanzstreifen (2,0m) sowie Gehweg (1,25m) für die Haupteerschließung; 7,0 m mit Aufgliederung in Fahrbahn (5,0m) und Gehweg (2,0) für den Mittelanschluss, die Verlängerung Mettlerweg und Anbindung Industriestraße sowie 5,0 m als Mischnutzungsfläche für die Stichstraßen.



5.1 STRAßEN (BAUABSCHNITT TEIL 3)

Die innere Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Haupteerschließungsachse, die im Norden an die Industriestraße und im Südwesten an den Mettlerweg angebunden ist, so dass für das Gebiet zwei alternative Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten bestehen. Mit der Trassenwahl im Anschlussbereich Mettlerweg werden die Auswirkungen auf das Grundstück Flst.Nr. 1905 so gering wie möglich gehalten. Eine Zerschneidung des Grundstücks – wie sie nach dem ursprünglichen Gestaltungskonzept für das Gesamtgebiet noch erforderlich gewesen wäre – wird vermieden. Damit wird nicht nur die Beeinträchtigung des Grundstücks minimiert, sondern auch dessen Funktion als Grünfläche und als Verbindungselement zum angrenzenden Außenbereich erhalten. Die städtische Grundstücksfläche Flst.Nr. 1906/01 wird für die Verkehrsfläche der neuen Erschließungsstraße mitverwendet, so dass darüber hinaus nur eine geringfügige randliche Inanspruchnahme des Grundstücks Flst.Nr. 1905 erforderlich ist. Diese ist allerdings unvermeidbar, um den westlichen Verkehrsanschluss an den Mettlerweg zu gewährleisten, der für die Verknüpfung mit dem Gesamtgebiet und den dortigen Einrichtungen (Kindergarten, Schule etc.) essentiell ist.

Ergänzend werden zwei kurze Stichstraßen im östlichen Planbereich und ein Ringerschließungsweg im westlichen Planbereich zur Erschließung der Baugrundstücke vorgesehen.

Die Erschließungsanlagen sind nach den RAST 06 als Anliegerstraßen in Anlehnung an Tab. 13 (Anliegerfahrbahnen und Anliegergassen) sowie Tab. 16 (Schmale Zweirichtungsfahrbahnen) dimensioniert.

Für die Haupteerschließungsstraße wird ein fahrbahnbegleitender Gehweg vorgesehen, die ergänzenden Wohnwege werden nach dem Mischungsprinzip gestaltet. Als Straßenquerschnitte sind vorgesehen:

- Erschließungsstraße: 5,5 m Bitu-Fahrbahn, 1,5 m Gehweg
- Wohnwege: 4,5 bis 5,0 m Bitu-Fahrbahn ohne Gehweg

5.2 GEHWEGE

Ein Gehweg wird in der Erschließungsstraße fahrbahnbegleitend integriert.

Zusätzlich wird ein selbständiger Gehweg zur Anbindung des südlich angrenzenden Gebietes an den nördlichen Naherholungsraum vorgesehen, indem der bestehende Blumenweg nach Norden bis an den Gebietsrand weitergeführt wird. Zu diesem Weg wird auch eine Fußwegeverbindung in das Baugebiet vorgesehen.

5.3 STELLPLÄTZE

Die baurechtlich notwendigen privaten Stellplätze sind auf den Grundstücken herzustellen. Aufgrund des dem Gestaltungskonzept zugrundeliegenden Planungszieles einer hohen Wohnumfeldqualität werden erhöhte Anforderungen an den Stellplatznachweis gestellt. Pro Wohneinheit sollen zwei Stellplätze realisiert werden. Maßgebend hierfür sind sowohl städtebauliche wie verkehrliche Gründe.



Generell liegt im ländlichen Raum die PKW-Dichte aufgrund der geringeren Siedlungsdichte und geringeren Versorgung im ÖPNV erheblich höher als in Ballungsräumen. Bei einem Plangebiet mit Ein- bis Zweifamilienhäusern ist in der Regel von Mehrpersonenhaushalten mit zwei PKW pro Haushalt auszugehen.

Mit der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung sollen Behinderungen und Gefährdungen durch den ruhenden Verkehr vermieden werden. Die mit der Straßenraumgestaltung verfolgten städtebaulichen und verkehrlichen Zielsetzungen wie Verkehrsberuhigung, Wohnumfeldgestaltung, Verkehrssicherheit sind nur erreichbar, wenn der öffentliche Straßenraum nicht regelmäßig durch Anlieger als PKW-Abstellfläche in Anspruch genommen wird.

5.4 VERSORGUNG / ENTSORGUNG

5.4.1 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung für das Plangebiet kann durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz (Versorgungsleitungen im Mettlerweg) gesichert werden.

Im angrenzenden Baugebiet „Große Zelg“ bestehen gute Anschlussmöglichkeiten an die örtliche Wasserversorgung. In der Seebodenstraße steht eine Leitung DN 100 GGG zur Verfügung. In der Mozartstraße eine Leitung DN 150 GGG sowie im Mettlerweg eine Leitung DN 200 GGG. Für den Bauabschnitt drei ist ein Ringschluss mit einer noch zu verlegenden Anschlussleitung Richtung Industriestraße Wehra vorgesehen. Überflurhydranten werden entsprechend den Richtlinien vorgesehen.

5.4.2 ABWASSERBESEITIGUNG

Eine geordnete Abwasserbeseitigung kann durch Anschluss an das örtliche Leitungsnetz sichergestellt werden. Die Entwässerung im dritten Bauabschnitt erfolgt im Trennsystem. Der Leitungsbestand ist im zeichnerischen Teil dargestellt. Die bereits bestehenden Einleitungserlaubnisse enthalten die Wassermengen für alle drei Bauabschnitte.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt generell in die bestehende Kanalisation.

5.4.3 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Im Plangebiet liegen gering wasserdurchlässige Lehm Böden vor. Augenscheinliches Merkmal ist ein ausgeprägtes Netz von Entwässerungsgräben. Ein Teil des Wassers läuft derzeit in einem offenen Graben Richtung Industriestraße zur Wehra, ein anderer Teil wird in der Mozart- und Rosenstraße in einem Regenwasserkanal gefasst.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken ist angesichts der Bodenverhältnisse nicht möglich. Als Vorflut steht die Wehra zur Verfügung, in die Teilmengen auch eingeleitet werden können.

Das Niederschlagswasser wird im Trennsystem gesammelt und abgeleitet.



Um eine gewisse Verzögerung des Regenwasserabflusses zu erreichen, wird die Errichtung von Zisternen mit einem zwangsentleerten Volumen vorgeschrieben. Die Zisternen können auch für die Gartenbewässerung genutzt werden.

5.4.4 STROMVERSORGUNG

Die künftige Stromversorgung soll über Erdkabel durch Erweiterung des vorhandenen Netzes erfolgen. Der Leitungsbestand ist im zeichnerischen Teil eingetragen. Der Versorgungsträger ED Netze GmbH weist darauf hin, dass vorhandene Kabelanlage zu berücksichtigen sind. Zur Gebietsversorgung werden drei Kabelverteilerkästen erforderlich, deren Standorte gegebenenfalls dinglich zu sichern sind, soweit sie nicht im öffentlichen Verkehrsraum angeordnet werden können.

5.4.5 WÄRMEENERGIEVERSORGUNG

Das Gebiet kann mit Erdgas versorgt werden. Der Leitungsbestand ist im zeichnerischen Teil eingetragen. Der Versorgungsträger BN Netze weist darauf hin, dass das Plangebiet vom Mettlerweg her durch Erweiterung des bestehenden Netzes mit Erdgas versorgt werden kann. Um rechtzeitige Koordinierung (mindestens 4 Monate) vor Beginn der Bauarbeiten wird gebeten.

5.4.6 TELEKOMMUNIKATION

Zur Gebietsversorgung sind neue Telekommunikationsanlagen erforderlich. Telekommunikationsfreileitungen werden in den örtlichen Bauvorschriften ausdrücklich ausgeschlossen, weil sie erhebliche nachteilige Wirkung auf das Ortsbild und die Gebietsgestaltung haben. Dies gerade im Gebiet Große Zelg II, weil hier aufgrund der relativ kleinen Grundstücke in Verbindung mit der Wohnstraßenerschließung eine hohe Gestaltungsqualität erreicht werden soll.

Bei einer Neubaugebieterschließung ist dies auch wirtschaftlich zumutbar, da durch Koordination mit anderen Versorgungsträgern die Erstellungskosten anteilig reduziert werden können.

Der Versorgungsträger Deutsche Telekom AG weist darauf hin, dass eine Gebietsversorgung mit einem leistungsfähigen DSL-Netz angestrebt wird. Die Voraussetzungen zur Errichtung von Telekommunikationsleitungen werden derzeit geprüft. Die Telekom behält sich vor, auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten, sofern eine Telekommunikationsinfrastruktur von einem anderen Anbieter geplant wird oder bereits vorliegt. Die Versorgung mit Universaldienstleistungen wird jedoch sichergestellt. Um rechtzeitige Koordinierung (mind. 3 Monate) vor Baubeginn wird gebeten.

Die Kabel BW hat die Prüfung der Möglichkeiten zur Breitbandversorgung in Aussicht gestellt.



5.4.7 ABFALLBESEITIGUNG

Die Haupteerschließungsstraßen sind für das regelmäßige Befahren mit Müllfahrzeugen dimensioniert. Bei den untergeordneten Wohnwegen ist aufgrund der beengten Platzverhältnisse die Anordnung von Wendeanlagen, die für das Befahren mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug dimensioniert sind, nicht möglich. Hier wird jeweils eine Wendemöglichkeit für Fahrzeuge bis 9,0 m Länge gem. Bild 56 der RAst 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) vorgesehen, was für den üblichen Anlieferungsverkehr ausreichend ist. Die Müllbehälter von den durch die Wohnwege erschlossenen Grundstücken müssen hängen an der Haupteerschließungsstraße aufgestellt werden. In Anbetracht der kurzen Abschnittslängen von jeweils etwa 40 Metern ist dies zumutbar.

6 GEPLANTE BEBAUUNG

6.1. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

6.1.1 GESAMTGEBIET

Vorgaben und Zwangspunkte

Die Zwangspunkte ergeben sich im Wesentlichen aus der Topographie und der aus dem Grunderwerb vorgegebenen Umrissgrenze in Verbindung mit der abschnittsweisen Realisierung.

Ferner sind die Anschlusspunkte der Erschließung mit dem Mettlerweg und der Seebodenstraße im Wesentlichen vorgegeben.

Ziele und Grundsätze

- ☒ Gestaltung des nördlichen abschließenden Siedlungsrandes
- ☒ Begünstigung der Nutzung regenerativer Energie durch die Gebäudestellung
- ☒ Schaffung verkehrsberuhigter Wohnstraßen
- ☒ Wirtschaftliche Erschließung
- ☒ Angebot verschiedener Bauformen vom Einzelhaus bis zum Geschosswohnungsbau mit dem Schwerpunkt Einzel- und Doppelhausbauweise
- ☒ angemessene bauliche Dichte mit Zielwert 70 E/ha

Die Grundsätze sparsamen Umgangs mit Grund und Boden werden in der Planung berücksichtigt. Die durchschnittliche Grundstücksgröße und die städtebauliche Dichte belegen dies. Die Ausweisung von überwiegend Einzel- und Doppelhäusern entspricht der Bedarfssituation vor Ort.

Gestaltungskonzept

Das Bebauungskonzept zielt auf eine **gegliederte Struktur** von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Mehrfamilienhäusern.



Der Schwerpunkt liegt bei den Einzelhäusern. Doppelhäuser können neben den dargestellten Bereichen aber auch gleichberechtigt in nahezu allen für Einzelhäuser vorgesehenen Flächen durch Grundstücksteilung eingefügt werden.

Sowohl das Grundstücksraster wie auch die Planfestsetzungen erlauben hier eine hohe **Flexibilität in der Realisierungsphase**, wobei das Grundmuster der Bebauung durch gliedernde Grünstreifen und öffentliche Fußwege sowie durch die Baufenstereinteilung gewahrt wird. Für die Einzel- und Doppelhausbebauung wird somit der weitaus überwiegende Anteil der verfügbaren Baufläche zur Verfügung gestellt.

An zwei Stellen werden jeweils Gruppen von Reihen- und Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Vier Mehrfamilienhäuser runden die bereits vorhandenen Mehrfamilienhäuser in der Mozartstraße nach Norden hin ab.

Mit dem Wechsel in der Gebäudestellung sowie der Platzierung der Gebäude jeweils in der Lücke zwischen den vorhandenen giebelständigen Gebäuden wird die hier bereits vorgefundene hohe Wohndichte aufgenommen, aber gleichzeitig durch einen etwas größeren Gebäudeabstand, eine um ein Geschoss verringerte Höhe sowie die Ausrichtung der Gebäudelängsseiten nach Süden zu den privaten Grünflächen bereits der **Übergang zu einer weniger dichten Bebauung** geschaffen.

In den weiteren Bauabschnitten westlich und östlich werden lediglich noch Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Die Intensität der Bebauung nimmt zu den Rändern hin ab.

Freiraum

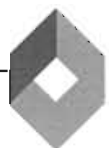
Mit dem neuen nördlichen Siedlungsrand soll ein möglichst **harmonischer Übergang** in die freie Landschaft erreicht werden. Die geradlinig vorgegebene nördliche Abgrenzung wird hierzu aufgebrochen.

Während die Abgrenzung der Baugrundstücke und auch die Gebäudestellung dem geschwungenen Verlauf der Erschließungsachse folgt, hält sich der äußerste Gebietsrand mit der Führung eines landwirtschaftlichen Wirtschaftsweges und einer offenen Mulde zur Oberflächenwasserableitung weitgehend an die vorgegebene Gebietsgrenze.

Dazwischen wird eine öffentliche Grünfläche wechselnder Tiefe zur landschaftlichen Einbindung vorgesehen. Diese Grün- und Ausgleichsflächen werden auch nach Norden geöffnet, wo kleine Restgrundstücke außerhalb der Abgrenzung entstehen, die eigenständig nicht sinnvoll bewirtschaftbar wären.

6.1.2 TEILGEBIET 3

Im dritten Bauabschnitt wird die Grenzziehung des nördlichen Siedlungsabschlusses der beiden vorherigen Teilgebiete aufgegriffen. Die Fortführung des landwirtschaftlichen Wirtschaftsweges ist aufgrund der vorhandenen öffentlichen Straßen nicht erforderlich. Dafür wird der Entwässerungsgraben entlang der am Nordrand des Teilgebiets verlaufenden Straße aufgewertet und als öffentliche Grünfläche zum Abschluss des Siedlungsbereichs genutzt.



Mit dem Erhalt der vorhandenen Grünfläche entlang des Mettlerweges (Flst.Nr. 1905 und 1904/1) als private Grünfläche mit landwirtschaftlicher Zweckbestimmung wird das sich nördlich anschließende Naherholungsgebiet in das Plangebiet hineingeführt und der gewünschte gleitende Übergang in den Außenbereich gesichert. Der Verzicht auf eine Bebauung dieser beiden Grundstück bietet sich auch deshalb an, weil durch die erhaltenswerte und temporär wasserführende Muldenstruktur auf dem Flst.Nr. 1904/1 sowie durch die zu erhaltende (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB) Baumreihe westlich hiervon entlang des Mettlerwegs allenfalls noch eine sehr verdichtete Bebauung möglich wäre, die gerade an dieser zentralen Verbindungsachse zwischen Siedlungs- und Außenbereich nicht gewünscht ist. Somit erfolgt hier durch die Festsetzung der privaten Grünfläche eine **Verzahnung von Siedlung und Landschaft**, indem Grünflächen und Biotopstrukturen auch innerhalb der Abgrenzung in ihrem Bestand erhalten werden.

Weitere **Grünflächen** mit gebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen sind im Osten des Teilgebiets 3 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung eines Naherholungsgebiets (Naturnahe Liege- und Spielwiese) vorgesehen. Der Blumenweg wird abgenommen und durch die öffentliche Grünfläche im Osten des Plangebiets an den nördlichen Gebietsrand geführt. Ein Fußweg verbindet die Haupteerschließungsstraße mit dieser Verlängerung des Blumenwegs und dadurch mit dem **Naherholungsgebiet**.

Durch die private Grünfläche im Westen und die öffentliche Grünfläche im Osten des Teilgebiets 3 wird die vorgesehene Bebauung grünordnerisch eingefasst und zugleich auch im Hinblick auf das Gesamtgebiet des nördlichen Siedlungsabschlusses die **Durchgrünung und Durchlüftung** in Nord-Süd-Richtung gesichert.

6.2 ART DER NUTZUNG (TEILGEBIET 3)

6.2.1 Gebietsgliederung

Als Nutzungsart wird für die Wohnbauentwicklungsflächen ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Die südlich und westlich angrenzenden bebauten Gebiete sind ausschließlich durch Wohnnutzung geprägt. Die Gebietsart WA fügt sich damit gut in die Umgebungsnutzungen ein.

Zur Ermittlung der zu erwartenden Lärmimmissionen aus dem östlich angrenzenden (nicht überplanten) Gewerbebetrieb wurde eine schalltechnische Untersuchung eingeholt. In dieser wurde zunächst die auf einen Immissionsort leicht südlich des Plangebiets (im bestehenden WA) einwirkende Immissionsbelastung gemessen, aus dem Messergebnis auf den Schalleistungspegel pro m² des Gewerbebetriebs geschlossen und anhand dieses Schalleistungspegels dann wiederum der Beurteilungspegel im Plangebiet errechnet. Die Immissionsmessungen ergaben einen dem Gewerbebetrieb zuzurechnenden Immissionspegel von 41,5 bis 42,5 dB(A) tags und 41,3 bis 41,5 dB(A) nachts.



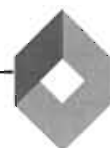
Der Schalleistungspegel des Gewerbebetriebs, der im Wesentlichen durch ein weitgehend konstantes Anlagengeräusch gekennzeichnet ist, wurde für die Tag- und Nachtzeit einheitlich mit rund 52 dB(A) pro m² Gewerbefläche abgeschätzt. Hieraus ergeben sich dann (ohne Berücksichtigung von Schallabschirmungen durch den vorhandenen und zu erhaltenden Bewuchs auf der öffentlichen Grünfläche) innerhalb der Bauflächen des Plangebiets rechnerisch Immissionsbelastungen von max. 44 dB(A).

Bei der Immissionsberechnung auf der Basis des tatsächlichen Schalleistungspegels des Gewerbebetriebs wird tagsüber der Richtwert der TA Lärm von 55 dB(A) im geplanten allgemeinen Wohngebiet (WA) gut eingehalten. Während der Nachtzeit sind Überschreitungen des Richtwertes der TA Lärm von 40 dB(A) im östlichen Teilbereich der geplanten Wohnbebauung um maximal 4 dB(A) zu erwarten.

Eine Überschreitung des Immissionsrichtwerts der TA Lärm für die Nachtzeit in diesem Umfang kann als tolerierbar eingestuft werden, zumal der errechnete Wert von max. 44 dB(A) nachts infolge der fehlenden Differenzierung des Tag- und Nachtzeitraums sowie mangels Berücksichtigung von Abschirmungen durch den Bewuchs und die zukünftige Bebauung tendenziell eher zu hoch angesetzt ist. Die „gesunden Wohnverhältnisse“ sind auch mit dieser Überschreitung gewahrt, weil die Mischgebietswerte der TA Lärm eingehalten sind. Durch die vorliegende Planung wird also nicht etwa ein städtebaulicher Missstand fortgesetzt oder vertieft. Aber auch die Belange des Gewerbebetriebs stehen der Planung nicht entgegen, insbesondere wird nicht in dessen bestandsgeschützte Nutzung eingegriffen. Aufgrund der bereits bestehenden Wohnbebauung entlang der Rosenstraße unterliegt der Gewerbebetrieb schon heute einer Pflicht zur Rücksichtnahme. Ungeachtet der Frage, ob die von der schalltechnischen Untersuchung durch Messung festgestellten Überschreitungen des Immissionsrichtwerts der TA Lärm für die Nachtzeit aufgrund des Messabschlags nach Ziff. 6.9 der TA Lärm überhaupt nicht relevant oder infolge der Regelung zur Mittelwertbildung bei bestehenden Gemengelagen (Ziff. 6.7 der TA Lärm) durch die vorhandene Wohnbebauung hinzunehmen sind, wird ein ggf. bestehender Immissionskonflikt jedenfalls nicht verschärft. Nachdem schon für den derzeitigen Zustand im Bereich der Grundstücke Rosenstraße 8, 39 und 41 nächtliche Immissionsbelastungen von knapp unter 45 dB(A) ermittelt wurden, führt die Planung nicht dazu, dass der Gewerbebetrieb in weitergehendem Umfang Rücksicht nehmen müsste. Etwaige Erweiterungsabsichten des Gewerbebetriebs, die gerade durch das neue Wohngebiet eingeschränkt würden, sind nicht erkennbar, zumal Erweiterungen des Gewerbebetriebs in Richtung des Plangebiets schon aufgrund von dessen Lage im Außenbereich kaum möglich sind.

Die Einzelheiten zur Ermittlung der Immissionsbelastung sind dem Gutachten des Büros List vom 23.04.2013 zu entnehmen, welches dem Bebauungsplan beigelegt wird. Die Isophonen werden zur Veranschaulichung im zeichnerischen Teil dargestellt.

Aufgrund der Randlage des Gebietes werden Nutzungen, die zu einer verstärkten Verkehrserzeugung innerhalb und außerhalb des Gebietes führen können, ausgeschlossen bzw. entsprechende Ausnahmeregelungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen. Hierzu gehören Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen, Gartenbaubetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes.



6.2 MAß DER NUTZUNG (TEILGEBIET 3)

Das zulässige Nutzungsmaß wird im zeichnerischen Teil dargestellt. Die Angaben über das zulässige Maß der Nutzung sind im Planteil als Höchstgrenzen der Anzahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl (GRZ) eingetragen. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch Festsetzung einer maximalen Traufhöhe begrenzt; für den Fall eines Pultdachs werden eine untere und eine obere Traufhöhe angegeben. Zur Definition des Bezugspunkts dieser Höhenfestsetzung wird der Höhenverlauf der Erschließungsstraßen im zeichnerischen Teil festgelegt.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird gemäß Plandarstellung auf zwei pro Doppelhaushälfte und zwei pro Einzelhaus begrenzt. Eine wesentlich über die rechnerisch prognostizierte städtebauliche Dichte von ca. 60-70 P/ha hinausgehende Verdichtung soll dort zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes und unter Berücksichtigung der Dimensionierung der Erschließungsanlagen vermieden werden.

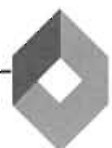
6.3 BAUWEISE (TEILGEBIET 3)

Es wird offene Bauweise (o) festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil. Das im zeichnerischen Teil dargestellte Grundstücksraster erlaubt bei wahlweiser Festsetzung überwiegend auch die Teilung und Bebauung in Doppelhausform.

6.4 GRÜNFLÄCHEN- UND AUSGLEICHSKONZEPT (TEILGEBIET 3)

Um die Inanspruchnahme land- oder forstwirtschaftlicher Flächen für externe Ausgleichsmaßnahmen zu vermeiden, wird das Potential zur Eingriffsminimierung innerhalb des Geltungsbereiches ausgeschöpft. Dazu werden am westlichen und östlichen Gebietsrand Grünflächen mit Biotopstrukturen erhalten. Die Grünflächen dienen außerdem der Gliederung des Baugebietes selbst, der Auflockerung der Bebauung und der Abgrenzung zur östlich angrenzenden gewerblich genutzten Fläche. Mit den Grünflächen wird die angestrebte Verzahnung des Siedlungsbereiches mit dem nördlich angrenzenden Naherholungsgebiet sichergestellt. Zur Erhaltung vorhandener Biotopstrukturen werden Pflanzbindungen für Bäume und Gehölze festgesetzt. Zum Eingriffsausgleich innerhalb des Plangebietes werden Pflanzgebote festgesetzt. Der dennoch erforderliche externe Ausgleich erfolgt über die im Umweltbericht dargestellten Gewässerbaumaßnahmen entlang der Wehra und ihrer Nebenbäche.

Auf den festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen werden jegliche bauliche Anlagen ausgeschlossen, da andernfalls der planerische Zweck dieser Grünflächen nicht erreicht würde. Zulässig bleibt auf den privaten Grünflächen eine dem Bestand entsprechende landwirtschaftliche Nutzung, d.h. eine Nutzung als Grünland (im Rahmen der festgesetzten Pflanz- bzw. Erhaltungsgebote) oder als Streuobstwiese. Die öffentliche Grünfläche kann im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen als öffentliche Spiel- und Liegewiese genutzt werden.



7 UMWELTBERICHT (§1A BAUGB)

Für die Durchführung der Umweltprüfung liegen ausreichende Grundlagen zur Untersuchung und Darstellung der entscheidungsrelevanten Sachverhalte vor.

Konflikte

Für den Bereich der Bebauungsplans wurden als **Konfliktschwerpunkte** festgestellt:

- Beim Konflikt K1 werden hohe Konflikte durch die Rodung von 33 Bäumen verursacht.
- Durch die Rodung der §32 Feldhecke „Schafrain“ entstehen auf 250 m² sehr hohe Konflikte im Schutzgut Pflanzen und Tiere (K2).
- Durch die Flächeninanspruchnahme von 30 Gebäuden und deren zulässigen Nebenanlagen sowie durch die Verkehrsflächen werden ca. 13.300 m² Grünland mit hohem Konflikt beseitigt (K3). Dies verursacht auch im Schutzgut Boden hohe Konflikte durch Versiegelung (K3).
- Beim Schutzgut Boden verbleibt ein Ausgleichsdefizit von 132.171 Ökopunkten und beim Schutzgut Pflanzen und Tiere von 202.706 Ökopunkten, welche schutzgutübergreifend aufgelöst werden müssen.

Konfliktvermeidung Konfliktminimierung

Als **Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen** sind vorgesehen:

- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich von Fußwegen und Pkw-Stellplätzen
- Damit die Wohnqualität nicht beeinträchtigt wird ist eine der Nachbarschaft insbesondere in Bezug auf die Gebäudedimensionen angepasste Bebauung vorgesehen
- Verwendung umweltfreundlicher Straßenbeleuchtung zur Vermeidung von „Lichtverschmutzung“
- Abgestufte Bebauung, damit eine ortsrandgerechte Abflachung der Gebäudehöhen erreicht wird
- Erhalt von Biotopverbundelementen (Feldgehölz, Obstbäume)

Ausgleich

Zur **Kompensation der Eingriffe** sind folgende **Maßnahmen** vorgesehen:

- Zum Ausgleich der Baumrodungen werden 32 Baumpflanzungen vorgenommen (M1).
- Der Entwässerungsgraben wird auf 700 m² mit Steinschüttungen, Pflanzungen von Staudenvegetation und einzelnen Gehölzen strukturreicher angelegt (M2).
- Für das Ausgleichsdefizit im Schutzgut Boden und im Schutzgut Pflanzen innerhalb des BPlan- Bereichs werden schutzgutübergreifend Ausgleichsmaßnahmen zur Herstellung der Durchgängigkeit in der Wehra bzw. deren Nebenbächen durchgeführt, die mit 324.000 Ökopunkten bewertet werden; gemäß den Vorgaben für eine monetäre Bewertung der Eingriffe entspricht dies einem Betrag von 81.000 € (M3).



8 KOSTEN

Kosten entstehen durch die geplanten Erschließungsanlagen für Straßenbau, Straßenbeleuchtung, Ortskanalisation und Wasserversorgung sowie durch Ausgleichsmaßnahmen.

Zum gegenwärtigen Planungsstand liegen noch keine detaillierten Kostenschätzungen für den Erschließungsabschnitt 3 vor.

9 REALISIERUNG

Der Bebauungsplan soll als Grundlage für die Bodenordnung dienen. Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke im Bauabschnitt 3 werden durch den Erschließungsträger LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH erworben. Der Erschließungsträger übernimmt die gesamten Kosten der Erschließung und Baureifmachung.

Soweit durch Erschließungsanlagen Grundstücke betroffen sind, die nicht bereits im Eigentum der Stadt Wehr oder des Erschließungsträgers stehen, wird ausdrücklich auf die Möglichkeit eines Enteignungsverfahrens hingewiesen.

Die Realisierung der externen Ausgleichsmaßnahmen wurde innerhalb des mit dem Erschließungsträger abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages und des Erschließungsvertrages gesichert. Die für externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlichen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Wehr.

Wehr, den **29. Juli 2015**



Michael Thater,
Bürgermeister



Planfertigung:

Wehr, den 28.07.2015



Till O. Fleischer,
Dipl.-Geogr./ freier Stadtplaner

