

Gemeinde Ammerbuch

Begründung  
zum  
Bebauungsplan  
„Schlossblick“ Ammerbuch

Stand 03.06.2024



**Auftraggeber:** Gemeinde Ammerbuch  
Kirchstraße 6  
72119 Ammerbuch

**Auftragnehmer:** Planstatt Senner  
Landschaftsarchitektur Stadtentwicklung Umweltplanung  
Klima- und Baumhainkonzepte  
Johann Senner, Freier Landschaftsarchitekt BDLA, SRL

Breitlestr. 21  
88662 Überlingen  
Tel. 07551 / 9199-0  
Fax. 07551 / 9199-29  
E-Mail: [info@planstatt-senner.de](mailto:info@planstatt-senner.de)  
[www.planstatt-senner.de](http://www.planstatt-senner.de)

Projektleitung:  
Johann Senner Dipl.-Ing. (FH)  
Freier Landschaftsarchitekt, BDLA, SRL

Projektbearbeitung:  
Benedikt Müller, M.Sc. Geografie

Proj. Nr. 2584A

## Inhaltsübersicht

<b>1</b>	<b>LAGE DES PLANGEBIETS .....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG.....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>RECHTSVERHÄLTNISSE.....</b>	<b>6</b>
3.1	Übergeordnete Planung.....	6
3.1.1	Regionalplan.....	6
3.1.2	Flächennutzungsplan.....	7
3.2	Einordnung in die Bauleitplanung .....	7
3.3	Bebauungsplanverfahren.....	8
<b>4</b>	<b>Städtebaulicher Wettbewerb .....</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>NUTZUNGEN.....</b>	<b>12</b>
<b>6</b>	<b>FREIRAUM, NATUR, UMWELT UND ARTEN .....</b>	<b>14</b>
<b>7</b>	<b>ERSCHLIEßUNG .....</b>	<b>15</b>
<b>8</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>16</b>
8.1	Art der baulichen Nutzung .....	16
8.1.1	Allgemeine Wohngebiete WA1, WA2 bis WA10 .....	16
8.1.2	Allgemeines Wohngebiet WA1-1 .....	16
8.2	Maß der baulichen Nutzung.....	16
8.2.1	Grundflächenzahl.....	16
8.2.2	Zahl der zulässigen Vollgeschosse.....	17
8.2.3	Höhe baulicher Anlagen .....	17
8.3	Bauweise .....	18
8.4	Überbaubare Grundstücksfläche .....	18
8.5	Flächen für Nebenanlagen .....	18
8.6	Flächen für Tiefgaragen, Stellplätze und überdachte Stellplätze.....	19
8.7	Verkehrsflächen.....	19
8.8	Flächen für Versorgungsanlagen.....	19
8.9	Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen.....	19
8.10	Behandlung von Niederschlagswasser.....	20
8.11	Öffentliche Grünflächen .....	20

8.12	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	21
8.13	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	22
8.14	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	22
8.15	Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässer .....	22
<b>9</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>23</b>
9.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlage .....	23
9.2	Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien .....	23
9.3	Werbeanlagen .....	23
9.4	Anforderungen an die Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen sowie von Einfriedungen .....	24
9.5	Stellplatzverpflichtung .....	24
9.6	Erhalt der Höhenlage der Grundstücke .....	24
<b>10</b>	<b>STÄDTEBAULICHE PLANUNGSDATEN .....</b>	<b>25</b>

## 1 LAGE DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet liegt auf dem alten Schulgelände der Gemeinde Ammerbuch in Entringen und wird nördlich von der Föhrbergstraße, östlich vom Tannenweg, südlich von der Rosengartenstraße bzw. dem Friedhof sowie westlich von der Heinrich-Zeller-Straße bzw. der Bebauung westlich vom Spielplatz begrenzt. Die Flächengröße beläuft sich auf rund 2,0 ha.



Abbildung 1 Lage des Plangebietes (markiert durch roten Kreis) (Planstatt Senner / LUBW, maßstabslos)

Abbildung 2: Abgrenzung des Geltungsbereichs (schwarz) (Planstatt Senner, maßstabslos)

## 2 ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG

Auf dem alten Schulgelände der Gemeinde Ammerbuch im Ortsteil Entringen soll durch eine Nachnutzung ein neues Wohnquartier mit Blick auf das Schloss entstehen. Um ein hochwertiges Wohnquartier zu entwickeln, wurde durch die Gemeinde ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt, der durch die Arbeitsgemeinschaft Bäuerle Lüttin + Planstatt Senner gewonnen wurde. Am 07.10.2019 wurde durch die Gemeinde der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans gefasst. In der Gemeinderatssitzung am 18.05.2020 wurde durch die Gemeinde beschlossen, im Rahmen des Bebauungsplanes die Umsetzung des Siegerentwurfes aus dem Wettbewerb umzusetzen.

## 3 RECHTSVERHÄLTNISSE

### 3.1 Übergeordnete Planung

#### 3.1.1 Regionalplan

Im Regionalplan des Regionalverbandes Neckar-Alb 2013 für Ammerbuch liegt das Plangebiet innerhalb einer „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend) (N) Bestand“.

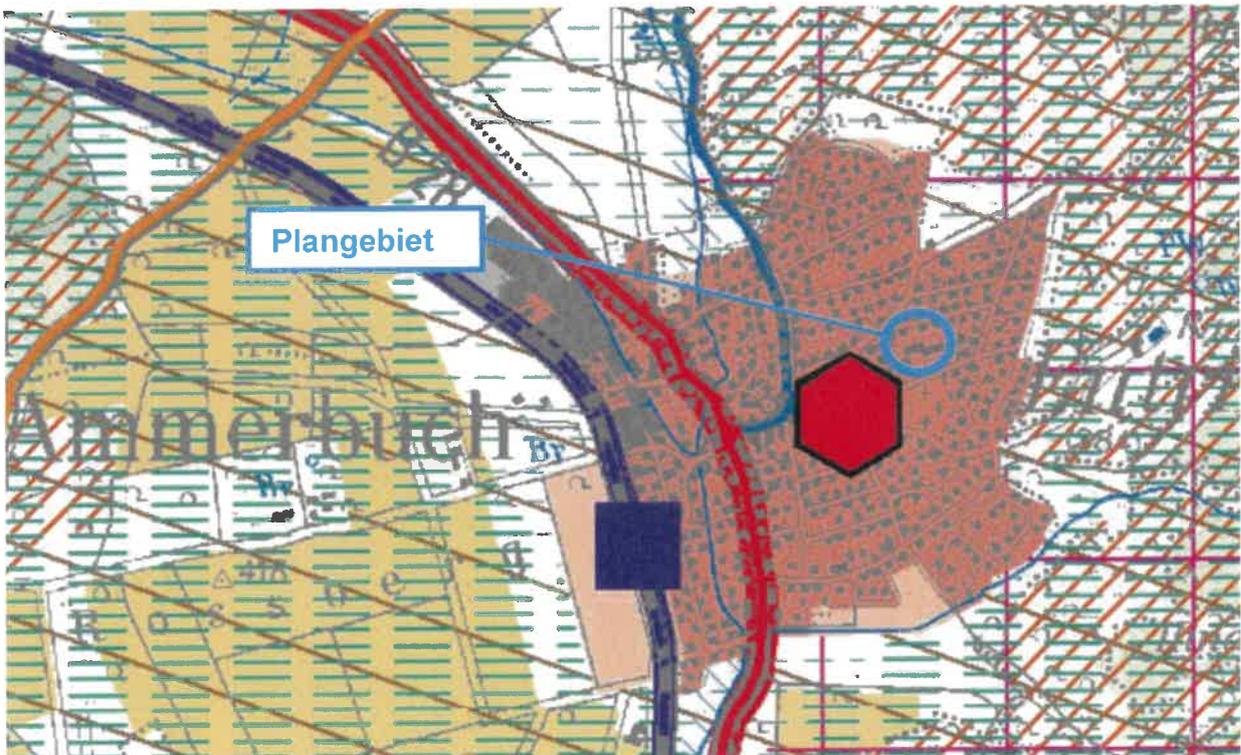


Abbildung 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte Gemeinde Ammerbuch des Regionalplanes Neckar-Alb mit ungefähre Lage des Plangebietes (maßstabslos)

### 3.1.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ammerbuch (Stand 12.02.2009) ist die Fläche aktuell als Gemeinbedarfsfläche Bestand und im nördlichen Bereich als Wohnbaufläche Bestand ausgewiesen. Ein kleiner Bereich ist aktuell im Flächennutzungsplan als Grünfläche Friedhof ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB umgesetzt und muss nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein. Der Flächennutzungsplan muss bei der nächsten Fortschreibung berichtigt werden.

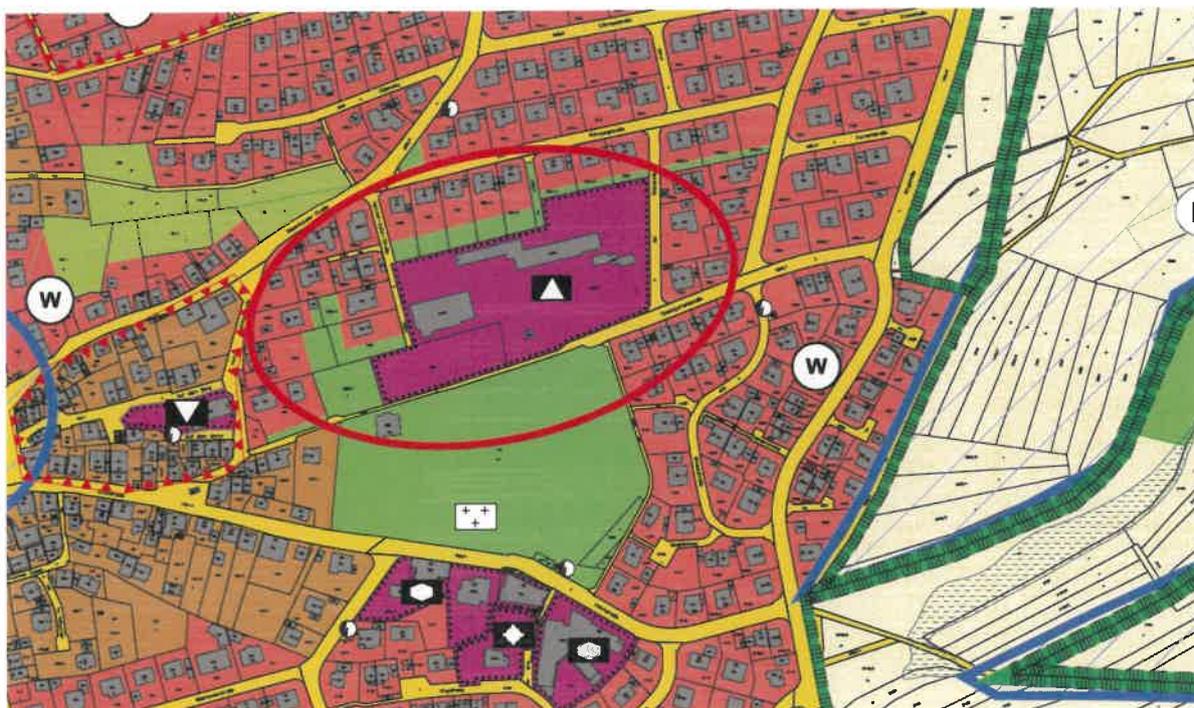


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2009 mit Plangebiet (markiert durch roten Kreis) (Gemeinde Ammerbuch, maßstabslos)

### 3.2 Einordnung in die Bauleitplanung

Für das Gebiet selbst liegt der rechtskräftige Bebauungsplan vor Hauptschule Entringen (09.08.1983) vor. Dieser wurde in der 1. Änderung; Hauptschule Entringen 1. Änderung (26.09.2009) bereits geändert. Um für das Gebiet und die damit verbundene Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs aus dem Wettbewerb im Jahr 2018, soll für den in diesem Verfahren dargestellten Geltungsbereich ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden. Der bereits rechtskräftige Bebauungsplan Hauptschule Entringen aus dem Jahr 1983, wird für diesen hier abgegrenzten Teilbereich (Geltungsbereich Bebauungsplan „Schlossblick Ammerbuch“) aufgehoben.

Angrenzend zum Plangebiet liegen folgende weitere Bebauungspläne vor:  
 Hinter dem Berg\_Sandgraben (09.08.1983) + 1. Änderung (14.09.1995),  
 Hinter dem Berg\_Sandgraben II (23.08.1985), Mittelbürkette inklusive Änderungen 1-  
 4 (17.11.1987).

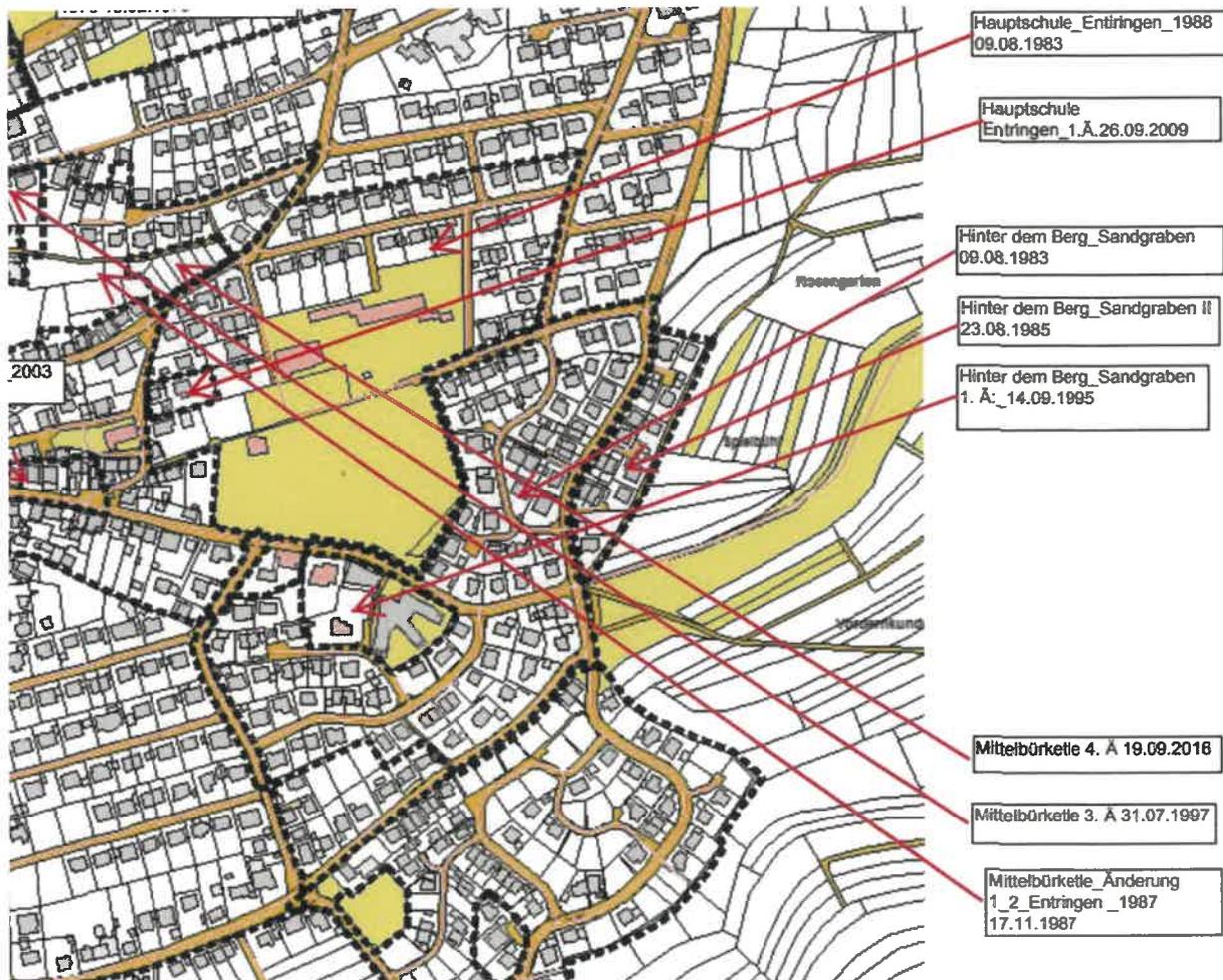


Abbildung 5: Übersicht über die angrenzenden Bebauungspläne

### 3.3 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt. Ein Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz ist gemäß § 13a Abs. 2 i.v.m. § 13 Abs.3 BauGB nicht erforderlich.

Die Anwendung des § 13a BauGB ist zulässig, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind.

- Weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO
  - Das hier zugrunde liegende Plangebiet ist rund 20.000 m<sup>2</sup> groß. Die zulässige GRZ wird entsprechend dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf zwischen 0,4 und max. 0,6 liegen. Damit sind maximal 12.000 m<sup>2</sup> Grundflächen i.S. von § 19 BauNVO, und damit unter 20.000 m<sup>2</sup> möglich.

- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des Geltungsbereiches befinden.

## 4 Städtebaulicher Wettbewerb



Abbildung 5: Städtebaulicher Wettbewerb, 1. Preis (ARGE Bäuerle, Lüttin, Senner, maßstabslos)

Mit dem Ziel die städtebaulich und landschaftsplanerisch beste Lösung für die bauliche Nachnutzung des Geländes der ehemaligen Grundschule Entringen zwischen Tannenweg und Heinrich-Zeller-Straße zu finden, ist Ende 2018 ein Städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit Ideenteil durch die Gemeinde ausgelobt worden.

Den Wettbewerb hat die Arbeit der ARGE Bäuerle Lüttin Senner Konstanz/Überlingen klar für sich entscheiden können. Insbesondere überzeugte die Arbeit durch die Körnung, die angemessen auf die Umgebung eingeht und gleichzeitig eine relativ hohe Dichte erzielt. Die Arbeit bietet unterschiedliche Typologien wie Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Winkelhäuser Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau in hoher Qualität mit angemessenen Gartenflächen und direkt zugeordneten Stellplätzen in ausreichender Anzahl. Durch die Verlegung der südlichen Straße, der Rosengartenstraße nach Norden, wird die Fläche für den Geschosswohnungsbau optimiert.

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „SCHLOSSBLICK“  
PLANSTATT SENNER

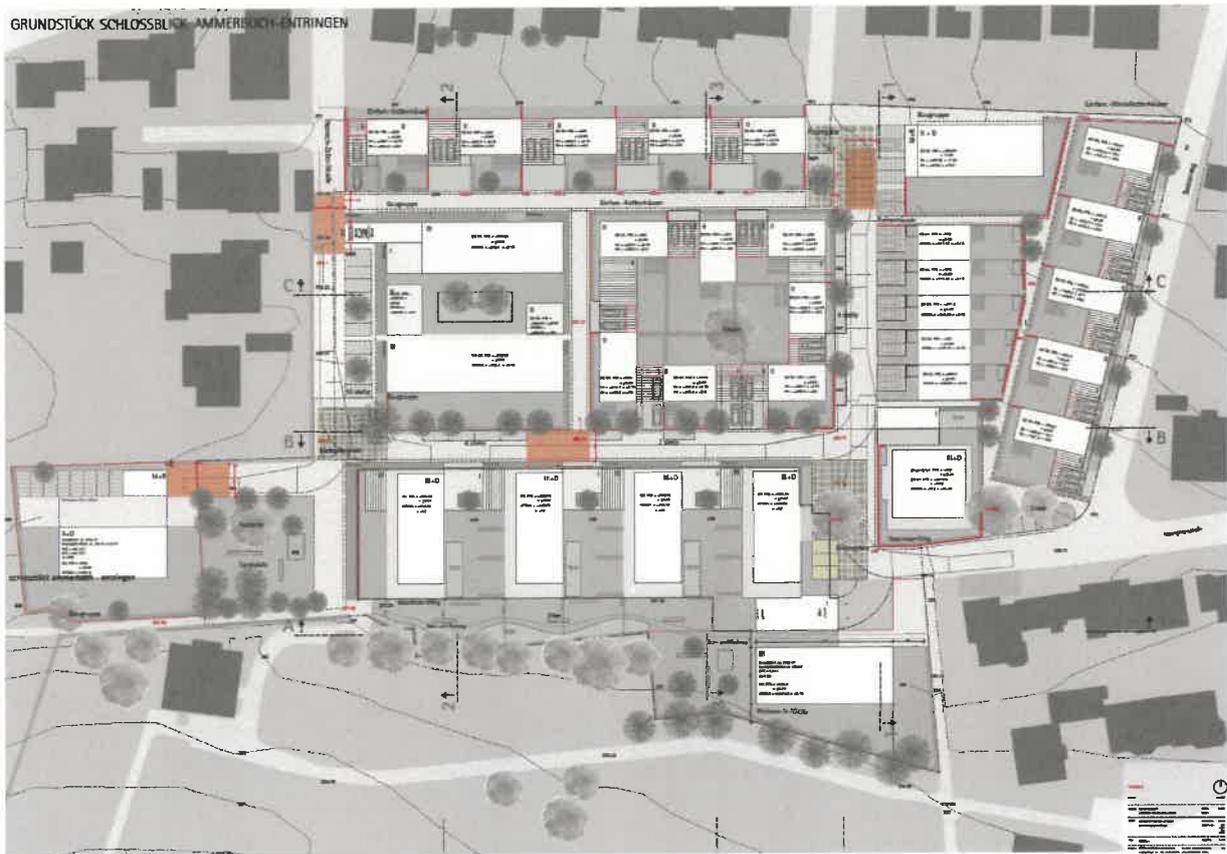


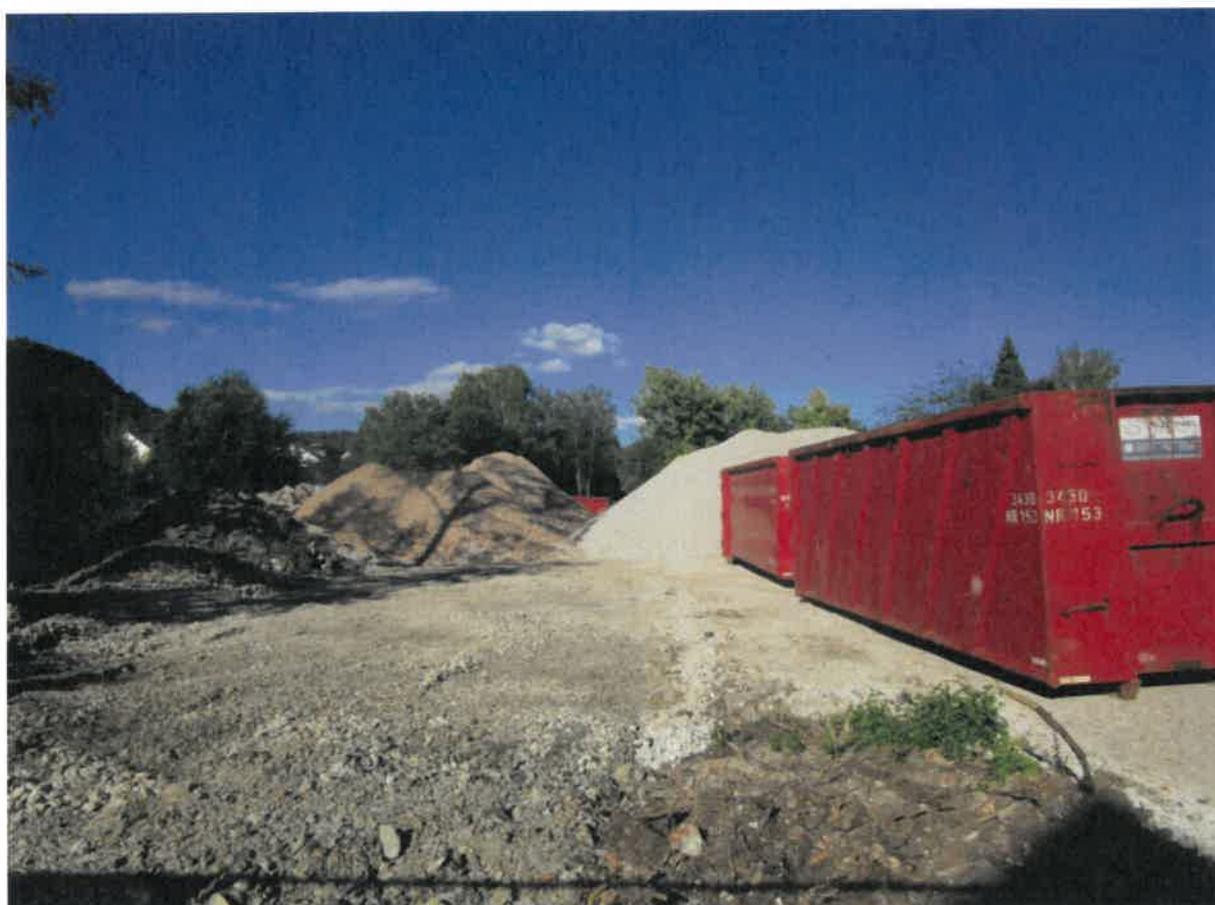
Abbildung 6: Städtebaulicher Entwurf, Stand 07.10.2020 (ARGE Bäuerle, Lüttin, Senner, maßstabslos)

## 5 NUTZUNGEN

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das ehemalige Schulgelände, sowie ein öffentlicher Kinderspielplatz. Südlich angrenzend befindet sich das Friedhofsgelände mit Aussegnungshalle. Die Gebäude und Anlagen der ehemaligen Schule sind bereits abgerissen.



Bestandsbilder Schulgelände vor Abriss



Bestandsbild Schulgelände/Abriss



Bestandsbild Kinderspielplatz

Durch die Planung entstehen auf dem Gelände ein neues Wohnquartier und neue Freiflächen. Der bestehende Spielplatz wird erhalten und in die Planung integriert.

## 6 FREIRAUM, NATUR, UMWELT UND ARTEN

### Schutzgebietskulisse

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine geschützten Biotope. Auch liegen im Geltungsbereich keine Schutzgebiete. Die Schutzgebietskulisse beginnt etwa 150 m bis 200 m weiter östlich des Geltungsbereichs: Naturpark „Schönbuch“, Landschaftsschutzgebiet „Schönbuch“, Naturschutzgebiet „Schönbuch-Westhang/Ammerbuch“, FFH-Gebiet „Schönbuch“ sowie Vogelschutzgebiet „Schönbuch“. Westlich in einer Entfernung von etwa 200 m liegt ebenfalls ein Teil des FFH-Gebiets „Schönbuch“ um die St.-Michaels-Kirche.



Abbildung 07: Schutzgebietskulisse in der Umgebung des Geltungsbereichs (gelb), o. M.

### Auswirkungen der Planung

Durch die Versiegelung und den Wegfall der Vegetation im Zuge der Planung ist von negativen Umweltauswirkungen auszugehen, zudem folgt der dichten Bebauung in der Planung ein hoher Anteil an Voll- und Teilversiegelung im Gebiet. Dadurch entstehen für die Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Klima und Luft und Landschaftsbild und Erholung negative Beeinträchtigungen. Diese Beeinträchtigungen können durch die Umsetzung von Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen vermindert bzw. teilweise vermieden werden.

## 7 ERSCHLIEßUNG

Die bisherige Erschließung erfolgt über die Heinrich - Zeller - Straße im Westen, den Tannenweg im Osten, sowie die Rosengartenstraße im Süden entlang des Friedhofs. Durch die Planung bleibt die Erschließung über die Heinrich-Zeller-Straße und den Tannenweg bestehen. Die Rosengartenstraße wird wie im städtebaulichen Entwurf dargestellt nach Norden verlegt und führt somit durch das Quartier und mündet im Westen in die Heinrich - Zeller - Straße. Die öffentlichen Verkehrsflächen im Quartier sollen als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen werden. Im Quartier werden für die Baugruppen und den Geschosswohnungsbau Tiefgaragen realisiert, um die nötigen Stellplätze unter die Erde zu verlagern. Die Zufahrten zu den Tiefgaragen sind an den Randbereichen des Quartiers vorgesehen, um den Verkehr frühzeitig aus dem Quartier zu bekommen.

## 8 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

#### 8.1.1 Allgemeine Wohngebiete WA1, WA2 bis WA10

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Entsprechend dem gewünschten Gebietscharakter wurden in den textlichen Festsetzungen Einschränkungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung getroffen. Diese sind notwendig, um gewerbliche Nutzungen auszuschließen, die unter Umständen mit Nutzungskonflikten verbunden sind und erhöhte Anforderungen an die Erschließung stellen, oder die störend oder flächenintensiv sind. Konkret sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 2 und Nr. 3 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung) nur ausnahmsweise zulässig während die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 1 sowie 4 und 5 (Betriebe des Beherbergungswesens, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind, da ein hochwertiges und sozial ausgerichtetes Wohngebiet mit Aufenthaltsqualität in den Freianlagen Ziel der Planung ist.

#### 8.1.2 Allgemeines Wohngebiet WA1-1

Für zwei Teilbereiche des Wohnquartiers WA1 ist eine, von der sonst üblichen Art der baulichen Nutzung, abweichende Festsetzung mit vertikaler Gliederung gemäß § 1 Abs. 7 und 9 BauNVO gewählt. Konkret sind im WA1-1 im EG, Nebenanlagen wie Abstellflächen für Müllgefäße und Fahrräder oder auch Tiefgaragenzufahrten und im Obergeschoss Wohnen und Anlagen für soziale Zwecke zulässig. Hintergrund ist das Ziel im Wohnquartier WA1 ein Baugruppenprojekt zu realisieren. Diese sollen die Möglichkeit einer gemeinschaftlich nutzbaren Fläche im Obergeschoss haben.

### 8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, die Höhe baulicher Anlagen und die Gebäudehöhe (GH) bestimmt - somit wird der äußeren Rahmen der Gebäude klar begrenzt. Um die Gestaltungsvorstellungen des städtebaulichen Konzepts umzusetzen, sind diese Eckpunkte innerhalb des Plangebiets gemäß Planeintrag unterschiedlich festgesetzt. Dies gewährleistet ein städtebaulich verträgliches Einfügen der geplanten Bebauung. Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl sichern zudem einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

#### 8.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die Hauptbaukörper sind entsprechend des unter Beteiligung der Bürgerschaft weiterentwickelten städtebaulichen Entwurfs dimensioniert. In den Wohngebieten WA3, WA5, WA7, WA9 und WA10 werden die nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) maximal vorgesehenen baulichen Nutzungen der Baugrundstücke von 0,4 im allgemeinen Wohngebiet nicht überschritten. In den Wohnquartieren WA1 (GRZ 0,5), WA2 (GRZ 0,45), WA4 (GRZ 0,46), WA6 (GRZ 0,52) und WA8 (GRZ 0,54) werden die maximal vorgesehenen baulichen Nutzungen der Baugrundstücke von 0,4 im allgemeinen Wohngebiet überschritten und es wird eine GRZ von 0,5 bzw. 0,6 festgesetzt. Die Baunutzungsverordnung (§ 19 (2) und (4) BauNVO) regelt die Überschreitung der festgesetzten Grundfläche für Nebenanlagen und lässt diese „bis zu 50 vom Hundert“ (folglich GRZ 0,6 im Allgemeinen Wohngebiet), maximal jedoch bis zu einer

GRZ von 0,8 zu. Das Quartier soll möglichst verkehrsberuhigt sein und auch der ruhende Verkehr soll zu einem großen Teil nicht oberirdisch stattfinden und es sind deshalb im WA1, WA7 und WA10 Tiefgaragen vorgesehen. Da die Platzverhältnisse im Quartier begrenzt sind, dürfen Tiefgaragen die GRZ bis zu einem Maximum von 0,8 überschreiten.

Die besonderen städtebaulichen Gründe für die Überschreitung der max. zulässigen GRZ liegen vor, da dieser Bebauungsplan die Umsetzung eines städtebaulichen Wettbewerbs sicherstellt. Außerdem ist es Ziel der Gemeinde Ammerbuch in dem Gebiet Familien, gerade durch die verdichtete Bauweise, Eigentumsbildung zu ermöglichen. Durch diese Überschreitungen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Die ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung der Wohnungen ist gewährleistet. Die Gebäude und die privaten Freiflächen (Gärten, Terrassen, Balkone) sind überwiegend nach Süden, Südwest und Westen orientiert. Die Abstandsflächen nach Landesbauordnung werden eingehalten. Nachhaltige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Zum einen ist das Gebiet in der Vergangenheit baulich bereits genutzt worden, hier befand sich die Grundschule Entringen. Zum anderen sieht der Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen und Maßnahmen zur Begrünung des Gebietes vor. Diese Maßnahmen gleichen etwaige nachteilige Auswirkungen auf Natur- und Umwelt aus. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden befriedigt. Das bestehende Straßennetz wird durch eine Ringerschließung als verkehrsberuhigter Bereich ergänzt. Die privaten Stellplätze werden auf den jeweiligen Baugrundstücken in ausreichender Anzahl untergebracht. Es sind darüber hinaus öffentliche Stellplätze als Besucherstellplätze vorgesehen. Sonstige öffentliche Belange stehen ebenfalls nicht entgegen.

### **8.2.2 Zahl der zulässigen Vollgeschosse**

Mit dem Ziel den preisgekrönten städtebaulichen Entwurf umzusetzen, die gewünschte städtebauliche Dichte zu erreichen und einen angemessenen Übergang zur bestehenden Bebauung zu schaffen wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse entsprechend des Entwurfs differenziert festgesetzt. Konkret sind zwischen I und III+I (plus Staffelgeschoss) zulässig. Dabei nehmen die festgesetzten Staffelgeschosse weniger als 75 % der Grundfläche der darunterliegenden Vollgeschosse ein, sodass § 2 (6) Nr. 2 LBO gewährleistet ist.

Aufgrund der Topografischen Situation, ist es bei der Umsetzung der Tiefgaragen notwendig, dass diese in Teilbereichen über die Geländeoberfläche hinausragen. Tiefgaragen sind deshalb bei der Ermittlung der Anzahl der Vollgeschosse nicht mitzurechnen.

### **8.2.3 Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhe der baulichen Anlagen, ist bei Gebäuden mit Pultdach und Satteldach festgesetzt durch die maximale Firsthöhe (FH), bei Gebäuden mit Flachdächern durch die maximale Gebäudehöhe (GH), wobei die Festsetzung die Firsthöhe als oberste Dachbegrenzungskante und die Gebäudehöhe als oberster Abschluss der Außenwand (Abschluss Attika) definiert ist. Konkret orientiert sich die Festsetzung an den im Städtebaulichen Entwurf vorgesehenen Gebäudetypen und an den Angaben der Hochbauplanung. Dabei wird verallgemeinernd von ca. 3 Metern Höhe pro Geschoss bzw. Staffelgeschoss sowie einer Zugabe für die Attika ausgegangen.

Um den Anforderungen an etwaig erforderliche technische Aufbauten wie Fahrstuhlüberfahrten gerecht zu werden ist festgesetzt, dass die Höhe der baulichen Anlagen auf einer begrenzten Fläche um ein begrenztes Maß überschritten werden darf. Die Regelung bezieht sich nicht

auf eine die Zulässigkeit einer Überschreitung der Gebäude- bzw. Firsthöhen durch Solaranlagen.

Als Bezugspunkte müssen aufgrund einer funktionierenden Hochbauplanung als Grundlage die jeweilige Erdgeschossfertigfußbodenhöhen (EFH) herangezogen werden. Um den Bauherrn bei der Planung einen gewissen Grad an Flexibilität und Spielraum zu ermöglichen, sind Abweichungen von der EFH gemäß den Festsetzungen möglich. Für die Gebäudehöhen im Wohngebiet WA6 sind zwei EFH ausgewiesen, da der Eingangsbereich höher liegt wie die nach Süden ausgerichtete Fassade. Für dieses Gebäude, wird als Bezugspunkt die EFH 2 gemäß Planeintragung als Bezugspunkt für die Maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

Mit dem Ziel auch die Höhe von Nebenanlagen verbindlich und einheitlich zu regeln sind diese Höhe auf max. 3,50 m gemessen von der EFH festgelegt. Um die Nutzung der Dachflächen bei Carports als Dachterrassen zu ermöglichen, können Aufbauten zur Absturzsicherung wie Brüstungen die maximale Höhe auch überschreiten.

### **8.3 Bauweise**

Die Bauweise ergibt sich aus dem Städtebaulichen Entwurf. Sie ist entsprechend dieser Vorgaben als offene oder abweichende Bauweise festgesetzt. Ergänzend dazu ist je nach Vorgaben aus dem städtebaulichen Entwurf für die betreffenden Wohnquartiere festgesetzt ob Einzelhäuser oder Hausgruppen zulässig sind. Ziel ist die detaillierte Überführung des Städtebaulichen Entwurfs mit seinen räumlichen Qualitäten in den Bebauungsplan.

In den Wohnquartieren WA2, WA3 und WA5 sind Firstlinien festgesetzt. Die Firstlinie stellt den höchsten Punkt des Daches dar und gewährleistet somit die sich aus dem städtebaulichen Entwurf vorgesehenen Richtungen der Dachneigung der hier festgesetzten Pultdächer.

### **8.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich aus den festgesetzten Baugrenzen und Baulinien, die sich ebenfalls an dem Städtebaulichen Entwurf ausrichten. Da es sich bei WA9 um den Ideenteil des Wettbewerbs handelt und um den Eigentümern eine Flexibilität bei der Bebauung zu gewährleisten, wird die Ausnahme zugelassen, dass bei der Umsetzung von weniger wie 4 Wohneinheiten und dem damit verbundenen geringeren Stellplatznachweis, das Baufenster geringfügig vergrößert werden kann.

Städtebaulich gering in Erscheinung tretende Balkone mit einer maximalen Länge von 4,0 m und einer maximalen Breite von 1,5 m, sowie Terrassen können ausnahmsweise durch die Untere Baurechtsbehörde auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen für zulässig erklärt werden, um dem Bauherrn die Umsetzung zu ermöglichen.

### **8.5 Flächen für Nebenanlagen**

Mit dem Ziel die städtebauliche Gestaltung und Qualität des Entwurfs im Bebauungsplan verbindlich zu sichern sind entsprechend der Vorgaben des städtebaulichen Entwurfs die Flächen für Nebenanlagen wie Anlagen zum Abstellen von Müllbehältern und Fahrrädern oder sonstige Nebenanlagen in den Wohnquartieren WA1 – WA9 in der Planzeichnung dargestellt.

Innerhalb der Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Trafo/M+R/Pellet, ist die Umsetzung einer Trafostation, eine Anlage zur Unterbringung des Mülls und der Fahrräder, sowie ein unterirdisches Pelletlager vorgesehen. Das Pelletlager, dient der Versorgung der Heizzentrale im Untergeschoss des Gebäudes WA6.

Da es sich bei dem weiteren Wohnquartier WA8 um den Ideenteil des städtebaulichen Wettbewerbs handelt und hier eine größere Flexibilität in der Realisierung von Bauvorhaben gewährleistet werden soll, sind die Flächen für Nebenanlagen hier innerhalb einer größeren Fläche möglich und nicht konkret abgegrenzt.

### **8.6 Flächen für Tiefgaragen, Stellplätze und überdachte Stellplätze**

Mit dem Ziel die städtebauliche Gestaltung und Qualität des Entwurfs im Bebauungsplan verbindlich zu sichern sind entsprechend der Vorgaben des städtebaulichen Entwurfs die Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Tiefgaragen in den Wohnquartieren WA2, und WA4 – WA7 explizit festgesetzt. Dabei definiert die Festsetzung überdachte Stellplätze als Stellplätze, die mindestens zur Straße offen sind als Carport.

Da es sich bei den weiteren Wohnquartieren WA8 und WA 9 um die Ideenteile des städtebaulichen Wettbewerbs handelt und hier eine größere Flexibilität in der Realisierung von Bauvorhaben gewährleistet werden soll, sind hier lediglich Flächen festgesetzt, innerhalb derer Tiefgaragen und Stellplätze, oder Carports zulässig sind. Im WA 8, sind deshalb Carports auch innerhalb der zu überbaubaren Fläche zulässig. Im WA9 besteht hier die Möglichkeit die benötigten Stellplätze oberirdisch, oder in einer Tiefgarage innerhalb der abgegrenzten Fläche für Tiefgaragen und Stellplätze sowie Carports umzusetzen.

### **8.7 Verkehrsflächen**

Der Bebauungsplan setzt die Verkehrsflächen entsprechend den Vorgaben des städtebaulichen Entwurfs als Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung hier Verkehrsberuhigter Bereich, öffentliche Parkplatzflächen sowie Fußweg fest.

Um eine gute fußläufige Durchwegung des Quartiers zu gewährleisten und öffentliche Treffpunkte zu schaffen, kommt den Fußwegen im östlichen Bereich zwischen den Wohnquartieren WA3, WA4 und WA5 besondere Bedeutung zu. Die Fußwege und zwei kleinen Plätze, ermöglichen von den Grundstücken die fußläufige Verbindung zum restlichen Quartier und dienen für Treffpunkte zwischen den Bewohnern der Wohnquartiere.

Als Zufahrt zum Wohngebiet WA 9, wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „private Verkehrsfläche“ ausgewiesen.

Die Verkehrsflächen sind mit der Maßgabe einer flächensparenden Erschließung entwickelt. Gleichzeitig stellen die hier gewählten Querschnitte sicher, dass die Andienung des Gebietes funktioniert.

### **8.8 Flächen für Versorgungsanlagen**

Die Versorgung der Wohneinheiten im Baugebiet, soll über ein Nahwärmenetz erfolgen. Als Heizquelle dient eine Pelletanlage im Kellergeschoss des Punkthaus im Wohnquartier WA6. Zur Abdeckung der Spitzen und zur Redundanz, sollen Gasthermen eingebaut werden.

Zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität ist die Errichtung einer neuen Trafostation erforderlich.

### **8.9 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen**

Die Festsetzung, dass Versorgungsleitungen (einschl. Leitungen für Telekommunikation) nicht oberirdisch zulässig sind, erfolgt aus ästhetischen Gründen.

### 8.10 Behandlung von Niederschlagswasser

Ziel des Regenwasserkonzeptes ist es das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser vor Ort dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen und möglichst im Gebiet zu halten und die Kanalisation, sowie die Kläranlagen nicht zu überlasten. Um dieses Ziel zu erreichen ist festgesetzt, dass alle Hauptgebäude und Nebengebäude mit begrünten Dächern (Substratstärke mindestens 15 cm) herzustellen sind und ein Großteil des Wassers bereits auf den Dachflächen zurückgehalten werden kann. Für den Rückhalt und Nutzung des zusätzlich anfallenden Regenwassers, das nicht auf den begrünten Dachflächen zurückgehalten werden kann, werden für die Wohnquartiere WA2, WA3, WA4, WA5, und WA8 Zisternen mit 50% Brauchwasservolumen und 50 % Retentionsvolumen mit Zwangsentleerung festgesetzt. Die Größe der Zisternen und das benötigte Volumen, bezieht sich dabei auf die undurchlässigen/abflusswirksamen Dachflächen. Beispielhaft kann hier folgende Rechnung, die auch als Hinweis in den textlichen Festsetzungen enthalten ist, gesehen werden:

*Bei einer 150 m<sup>2</sup> intensiv begrünten Dachfläche, ist ein Abflussbeiwert von 0,3 anzusetzen. Dies entspricht einer undurchlässigen/abflusswirksamen Dachfläche von 45 m<sup>2</sup> = 150 m<sup>2</sup> x 0,3. Somit muss eine Zisterne mit einem Volumen von 1,35 m<sup>3</sup> = 3 m<sup>3</sup> / 100 x 45 m<sup>2</sup> hergestellt werden.*

Davon ist mindestens die Hälfte als Retentionsvolumen mit einer Zwangsentleerung und die andere Hälfte als Brauchwasservolumen zur Bewässerung etc. vorzusehen.

In den Wohnquartieren WA1, WA6, WA7, WA9 und WA10 muss das anfallende Regenwasser ebenfalls zurückgehalten werden und es muss auf den Flächen ein Retentionsvolumen hergestellt werden, bei dem maximal 26 Liter pro Sekunde pro Hektar dem Regenwasserkanal zugeführt wird. Dies kann zum Beispiel durch den Rückhalt des Regenwassers auf den nicht überbauten Flächen der Tiefgaragen erreicht werden.

Als Bezugsrahmen für das Regenwasserkonzept und die damit verbundenen Festsetzungen dient das 5-jährig, zehnmündige Regenereignis (261,7 Liter pro Sekunde pro Hektar nach Kostra DWD).

Ein weiteres Element des Regenwasserkonzeptes ist eine zentraler Regenrückhalt, welcher dazu dient, zusätzlich anfallendes Regenwasser nutzbar zu machen. Dieser Rückhaltung, wird das überschüssige anfallende Regenwasser (ausgenommen der Verkehrsflächen) aus dem gesamten Gebiet zugeführt und dort gesammelt. Das Regenwasser kann zur Bewässerung des Friedhofs sowie sonstiger Grünflächen, Plätzen und Pflanzbeeten genutzt werden. Um bei der Herstellung der Rückhaltung flexibel zu sein, kann diese auf einer öffentlichen Fläche innerhalb oder auch außerhalb des Geltungsbereiches umgesetzt werden.

### 8.11 Öffentliche Grünflächen

Der bereits bestehende Spielplatz wird im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ gesichert. Die Festsetzung ist so gewählt, das untergeordnete bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck entsprechen zulässig sind. Dem Spielplatz kommt eine zentrale Rolle bei der Versorgung des Quartiers mit Freiflächen zu.

### **8.12 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Mit dem Ziel mögliche negative Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. zu minimieren sind folgende Festsetzungen erfolgt:

- Die Befestigung von Grundstücksflächen hat mit wasserdurchlässigen Materialien zu erfolgen. Diese Maßnahme dient der Stärkung des Wasserkreislaufs.
- Dachdeckungen, Dachrinnen oder Fallrohre aus unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig. Diese Maßnahme dient dem Schutz des Grundwassers vor Schwermetalleinträgen
- Die Beleuchtung der Grundstücke und öffentlichen Verkehrsflächen muss insektenfreundlich erfolgen. Es sind insektenschonende LED-Leuchten (oder andere insektenverträgliche Leuchtmittel), die eine maximale Farbtemperatur von 3000 Kelvin aufweisen, zu verwenden. Die Lampen müssen einen möglichst geringen Blauanteil aufweisen und der spektrale G-Index muss dabei mindestens bei 2.0 liegen. Die Beleuchtung ist nach unten zu konzentrieren, die Leuchten sind hierbei geschlossen auszugestalten, um möglichst wenig Streulicht zu erzeugen. Der auszuleuchtende Bereich ist möglichst zielgerichtet und aus geringer Höhe anzustrahlen. Die Oberflächentemperatur der Leuchtkörper darf 60 °C nicht überschreiten. Die Lampen sollen staubdicht ausgeführt sein. Diese Maßnahme dient dem Artenschutz
- Einfriedungen müssen einen Bodenabstand von mindestens 10 cm einhalten, um kleintierdurchlässig zu sein. Diese Maßnahme dient der Habitatvernetzung und dem Artenschutz

### **8.13 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Mit dem Ziel die fußläufige Verbindung entlang der Nordgrenze des Friedhofs, trotz der Verlegung der Rosengartenstraße sicherzustellen wird der im städtebaulichen Entwurf vorgesehene Fußweg durch das Gehrecht mit der laufenden Nummer „GF1“ gesichert. Das „GF1“ ermöglicht die Benutzung des Weges durch die Allgemeinheit. Die Streu- und Räumspflicht liegt beim Eigentümer der Fläche.

Mit dem Ziel die Erschließung des Wohnquartiers „WA3“ flexibel für unterschiedlichste Bauformen und Gebäudetypen zu sichern ist in der Planzeichnung das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit der laufenden Nummer „GF2“ eingetragen. Das „GF2“ dient lediglich den Bewohnern und Nutzern der WA3, um einen öffentlichen Durchgang auf den östlich des WA3 gelegenen öffentlich Fußweg auszuschließen.

Für die Erschließung und Zufahrt des Wohnquartier WA10 ist vorgesehen die Tiefgaragenzufahrt des Wohnquartiers WA7 zu nutzen und dann von dieser in die Tiefgarage abzufahren. Somit wird in der Planzeichnung das Geh und Fahrrecht mit der laufenden Nummer „GF3“ eingetragen, um die Zufahrt über das Wohnquartier WA7 zu sichern.

Gemäß Planzeichnung, ist eine Nebenanlage für eine Trafostation im WA6 vorgesehen. Um für den Versorgungsträger einen seitlichen Zugang zur Instandhaltung und Wartung zu ermöglichen, ist ein Geh – und Fahrrecht mit der Nummer „GF4“ auf den Flächen des WA6 festgesetzt.

Im Kellergeschoss des WA6 soll eine Heizzentrale umgesetzt werden. Um dem Betreiber der Heizzentrale einen Zugang zu den benötigten Leitungen, die an der östlichen Seite des WA6 verlaufen werden zu gewährleisten, ist hier gemäß Planzeichnung ein Geh, - Fahr, - und Leitungsrecht mit der Nummer „GFL5“ zugunsten des Betreibers der Heizzentrale festgesetzt.

Im WA10 ist gemäß der Planzeichnung ein Geh, Fahr – und Leitungsrecht mit der Nummer „GFL6“ zugunsten der Stadtwerke als Erschließungsträger festgesetzt.

### **8.14 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Mit dem Ziel die Gestaltung und Qualität des städtebaulichen Entwurfs im Bebauungsplan zu sichern sind die entsprechenden Pflanzfestsetzungen aufgenommen worden.

Die Pflanzfestsetzungen stärken den eigenständigen Charakter des gesamten Wohnquartiers, sie sichern die Durchgrünung, leisten einen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas und bieten Lebensraum für verschiedene Tiere.

Die Pflanzfestsetzungen und Pflanzlisten, wurden so gewählt, dass diese den örtlichen Gegebenheiten und dem Standort entsprechen und sind deshalb auch mit den zuständigen Behörden abgestimmt worden.

### **8.15 Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässer**

Die Festsetzung dient der Sicherung der erhaltenswerten Bäume im Plangebiet.

## 9 BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

### 9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlage

Die Festsetzung zur Regelung von Dachform und Dachneigung, Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie zur Fassadengestaltung dienen der Sicherung der Gestaltungsidee und Qualität des Wettbewerbsbeitrags.

Mit dem Ziel einer ruhigen Dachlandschaft, die einen einheitlichen Charakter des gesamten Wohnquartiers stärkt, sind in den Wohnquartieren WA1 – WA7 und WA10 ausschließlich Flachdächer und Pultdächer mit 10° Dachneigung zulässig, dabei sind die Flachdächer und die Pultdächer zu begrünen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind vor diesem Hintergrund unzulässig.

Da das Wohnquartier WA8 und WA9 im Zuge des Wettbewerbs als Ideenteil ausgelobt wurde, die Flächen in privater Hand sind und den Eigentümern eine größere Flexibilität bei der Umsetzung von Bauvorhaben eingeräumt werden soll, sind im WA8 Pultdächer mit einer Dachneigung von 10 oder Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 37° zulässig. Im WA9 sind Flachdächer oder Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 37° zulässig. Dabei sind flachgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° und Pultdächer zu begrünen. Des Weiteren sind im WA8 und WA9 Dachaufbauten in Form von Schleppe – oder Giebelgauben gemäß den Festsetzungen zulässig.

Die Gemeinde Ammerbuch lässt aktuell ein Energiekonzept entwickeln. Vor dem Hintergrund, die Erzeugung und Gewinnung regenerativer Energie zu fördern, wird die Umsetzung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen im Quartier ermöglicht. Die Anlagen müssen aufgrund der vorgesehenen Dachbegrünung aufgeständert werden. Um hier eine möglichst einheitliche Höhe der Aufständigung zu erhalten, wird diese auf maximal 0,8 m gemessen ab der Dachhaut beschränkt.

In Bezug auf die Fassadengestaltung wird den zukünftigen Bauherren Gestaltungsfreiheit eingeräumt, lediglich grelle und fluoreszierende Materialien und ungebrochene Farbtöne sind wegen ihres unharmonischen Erscheinungsbildes und der damit verbundenen Störwirkung ausgeschlossen. Mit dem Ziel einen Beitrag für den Artenschutz, sowie zur Pufferung von sommerlicher Hitze, und zur Optimierung der Durchgrünung des Quartiers zu leisten, werden Fassadenbegrünungen empfohlen.

### 9.2 Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien

Die Regelung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern im Quartier, dienen dazu, das Gebiet auch bezüglich der Nutzung von regenerativen Energieformen zukunftsfähig aufzustellen und neue regenerative Energieformen nutzbar zu machen.

### 9.3 Werbeanlagen

Die Regelungen zu Werbeanlagen stellen den gewünschten Charakter eines Wohngebietes gesichert sicher. Insbesondere ist geregelt, dass Werbeanlagen nur unbeleuchtet, am Ort der Leistung und ausschließlich auf Höhe des Erdgeschosses zulässig sind. Etwaige gewerbliche Nutzungen, die der Zulässigkeit zur Art der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet entsprechen, können damit in ausreichendem Maße werben.

#### **9.4 Anforderungen an die Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen sowie von Einfriedungen**

Die Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke, der Einfriedungen und Sichtschutzwände und der Gestaltung von Abfallbehältern wird festgelegt, um die Versiegelung des Bodens und den Eingriff in das Ortsbild zu minimieren.

Einfriedungen wirken besonders stark auf den öffentlichen Raum und tragen zum Gesamteindruck eines Wohngebietes bei. Um Blickbeziehungen zu ermöglichen und eine Atmosphäre zu schaffen, in der man sich gerne im öffentlichen Raum aufhält, wie auch zur Stärkung der Verkehrssicherheit, werden Festsetzungen zu den Einfriedungen getroffen.

#### **9.5 Stellplatzverpflichtung**

Gemäß § 74 Abs. 2 LBO wird eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung festgesetzt. Diese erfolgt, da erfahrungsgemäß mit einem erhöhten Motorisierungsgrad der Bewohner- sowie Besucherschaft zu rechnen ist. Die Straßen sind nicht ausreichend dimensioniert, um den privaten Stellplatzbedarf zusätzlich zum Stellplatzbedarf von Besuchern aufzunehmen. Entsprechend der Vorgaben aus dem Städtebaulichen Wettbewerb sind pro Wohnung im Geschosswohnungsbau (WA6, WA7, WA9, WA10) 1,2 Stellplätze pro Wohnung festgesetzt. Für Gebäude mit einer Wohneinheit, sind 2,0 Stellplätze vorzusehen. Für Gebäude mit zwei oder mehr Wohneinheiten, sind 1,5 Stellplätze je Wohneinheit vorzusehen.

#### **9.6 Erhalt der Höhenlage der Grundstücke**

Die Einschränkung zur Veränderung des Geländes, zur Neigung von Böschungen sowie zur maximal zulässigen Höhe von Stützmauern wurden getroffen, um einen schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden sicherzustellen. Zudem wird dadurch sichergestellt, dass sich das Höhenniveau des neuen Wohnquartiers verträglich in die Umgebung einfügt und auch innerhalb des Wohnquartiers ein qualitätvoller öffentlicher Raum entsteht.

Bei der Umsetzung der Planung, ist das Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) § 3 (3) zu beachten. Ziel sollte es sein anfallenden Erdaushub möglichst im Gebiet wieder zu verwenden. Da es sich bei dem Plangebiet um eine innerörtliche Umnutzung und Nachverdichtung handelt und der städtebauliche Wettbewerb eine verdichtete Bauweise mit Tiefgaragen im Gebiet vorsieht, wird hier eine komplette Wiederverwendung des Erdaushubs gemäß LKreiWiG voraussichtlich nicht umsetzbar sein. Dennoch wird beabsichtigt einen möglichst großen Anteil im Gebiet wieder zu verwenden. Aktuell ist kein belastendes Material zu erwarten. Sollte belasteter Erdaushub anfallen, wird dieser fachgerecht und den Vorgaben des LKreiWiG entsprechende entsorgt.

**10 STÄDTEBAULICHE PLANUNGSDATEN**

Gesamtfläche	2,0 ha	100,0 %
davon:		
Allgemeines Wohngebiet	14.296 m <sup>2</sup>	71,5 %
Öffentliche Grünflächen	713 m <sup>2</sup>	3,6 %
Öffentliche und private Verkehrsflächen	5.320 m <sup>2</sup>	26 %