

Stadt 
Niederstotzingen

B E B A U U N G S P L A N
mit integriertem Grünordnungsplan
und örtlichen Bauvorschriften

„Vordere Reute“

im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB

Textteil mit Begründung

Plandatum: 13.02.2019

Aufgestellt
Hermaringen,

Anerkannt und ausgefertigt
Niederstotzingen,

.....
Dipl.-Ing (FH) Sandra Gansloser, M.Eng.
Stadtplanerin (akbw)

.....
Marcus Bremer, Bürgermeister



Ingenieurbüro Gansloser
GmbH & Co. KG
Robert-Bosch-Straße 1
89568 Hermaringen
Telefon: 07322 - 9622-0
Telefax: 07322 - 9622-50

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)	der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
Landesbauordnung (LBO)	in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416) zuletzt geändert am 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
Stand Liegenschaftskataster:	10/2016

INHALTSVERZEICHNIS

A.	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1).....	4
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	4
3.	Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB).....	5
4.	Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)	5
5.	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO).....	6
6.	Flächen für erforderliche Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	6
7.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	6
8.	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§9 Abs. 1 Nr. 17).....	6
9.	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	6
10.	Pflanzgebote und Pflanzenerhaltungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)	7
11.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	8
B.	Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)	10
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	10
2.	Äußere Gestaltung unbebauter Flächen.....	10
C.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	11
1.	Altlasten	11
2.	Bodenfunde (§ 20 Denkmalschutzgesetz)	11
D.	Begründung	13
1.	Anlass und Zielstellung des Bebauungsplans	13
2.	Nachweis des Flächenbedarfs	13
3.	Lage des Plangebiets und Geltungsbereich	15
4.	Darstellung der übergeordneten Planungen.....	15
5.	Verfahren nach § 13b BauGB.....	17
6.	Artenschutz	17
7.	Planungsstatistik	17
8.	Planungsrechtliche Festsetzungen	17
9.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	19
10.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	20
E.	Anlagen	21

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Haustypen	5
Abbildung 2: Ausschnitt Raumnutzungskarte	16
Abbildung 3: Ausschnitt aktuell gültiger Flächennutzungsplan	16

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 4 und Nr. 5 ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind nach § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans, dies sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Für die Grundflächenzahl (GRZ) des Allgemeinen Wohngebiets wird die Obergrenze von 0,4 gemäß § 17 BauNVO festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Geschossflächenzahl gemäß der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil von 0,8 als Höchstmaß zulässig.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.3.1 Begriffsdefinition

Folgende Gebäudehöhenfestsetzungen werden über der festgelegten Rohfußbodenhöhe (RFB) in Meter über Normalnull (m ü NN) gemäß § 18 Abs.1 BauNVO getroffen:

Wandhöhe (WH)

Senkrecht gemessen zwischen RFB und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand.

Gebäudehöhe (GH)

Gemessen zwischen RFB und Oberkante Firstziegel bzw. beim Flachdach, Pultdach und beim versetzten Pultdach dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (Ziegel, Attika o.ä.).

2.3.2 Festsetzung Gebäudehöhe und Wandhöhe nach Haustyp

Haustyp 1

Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung zwischen 25° bis 48°, WH maximal 4,00 m. Bei Satteldächern kann die Wandhöhe bei Gebäuderücksprünge und Zwerchgiebeln auf maximal 1/3 der Gebäudelänge überschritten werden. GH maximal 9,50 m.

Haustyp 2

Pultdach mit einer Dachneigung von < 25°, WH der niedrigeren Wand maximal 6,40 m. GH maximal 8,20 m.

Haustyp 3

Versetztes Pultdach mit einer Dachneigung von < 25°, WH maximal 6,40 m. GH maximal 8,20 m.

Haustyp 4

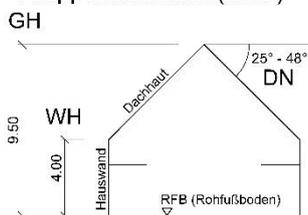
Zeltdach, Satteldach und Walmdach mit einer Dachneigung von < 25°, WH maximal 6,40 m. GH maximal 8,20 m.

Haustyp 5

Flachdach, WH/ GH maximal 6,40 m.

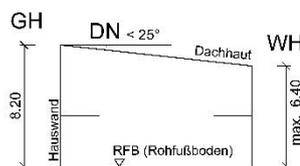
Haustyp 1

Satteldach/Walmdach (SD/WD)
 Krüppelwalmdach (KWD)



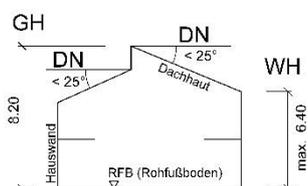
Haustyp 2

Pultdach (PD)



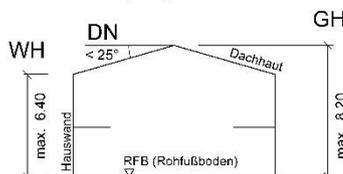
Haustyp 3

versetztes Pultdach (vPD)



Haustyp 4

leicht geneigtes Sattel /-
 Walmdach (ISD /IWD)
 Zeltdach (ZD)



Haustyp 5

Flachdach (FD)

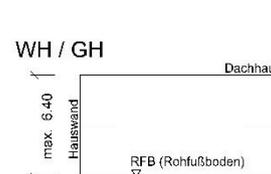


Abbildung 1: Haustypen

2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt.

3. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (RFB) bestimmt. Diese wird als Rohbaumaß auf mindestens 75 % der Grundfläche des Gebäudes definiert. Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe wird in Meter über Normalnull (m ü NN) angegeben und ist für die geplanten Gebäude gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Von der festgesetzten Höhe kann jeweils um bis zu +/- 50 cm abgewichen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die RFB bei Unterschreiten der festgesetzten Höhe unterhalb der Stauenebene des Kanals liegen kann. Eine Verringerung der RFB kann bei einem möglichen Starkregenereignis zu einer Verminderung der Sicherheit vor eindringendem Wasser führen.

4. BAUWEISE (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

6. FLÄCHEN FÜR ERFORDERLICHE NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

6.1 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind generell zulässig.

6.2 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Bei überdachten Stellplätzen ist ein Mindestabstand von 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Innerhalb von Grünflächen sind Stellplätze, Carports und Garagen unzulässig.

7. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind Straßenverkehrsflächen dargestellt. Gemäß dem zeichnerischen Teil sind entlang der öffentlichen Parkierungs- und Grünflächen keine Ein- und Ausfahrten zugelassen.

8. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§9 Abs. 1 Nr. 17)

Geländeveränderung zur Anpassung an die öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig und dauerhaft zu dulden. Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randeinfassungen, Schaltschränke für die Strom- und Telefonversorgung sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.

9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche und Private Grünflächen werden gemäß der zeichnerischen Darstellung festgesetzt.

9.1 Private Grünflächen

Im zeichnerischen Teil sind private Grünflächen festgesetzt. Diese dienen der Oberflächenwasserableitung der südlich angrenzenden freien Landschaft und sind mit einer Mulde (ca. 30 cm tief) anzulegen. Einfriedungen und Gehölzpflanzungen sind so auszuführen, dass es bei Starkregen zu keinen negativen Auswirkungen auf angrenzende Grundstücke kommt und das Oberflächenwasser innerhalb der Mulde abgeleitet wird. Der Eigentümer ist für die Pflege der Entwässerungsmulde verantwortlich. Die Entwässerungsmulde ist

freizuhalten, sodass der Rückhalteraum vollständig zur Verfügung steht. Eine Bepflanzung der Mulde ist unzulässig.

9.2 Öffentliche Grünflächen

Es werden öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Diese sind teilweise mit Pflanzgeboten und Pflanzbindungen (pfb) versehen.

10. PFLANZGEBOTE UND PFLANZERHALTUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

10.1 Pflanzgebot

Im Planbereich sind, die als Pflanzgebot dargestellten Neupflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Bäumen vorzunehmen. Die Gehölze sind in der auf die Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

10.1.1 Festsetzung für öffentliches Grün – pfg 1

Im Planbereich sind, die als Pflanzgebot dargestellten Neupflanzungen vorwiegend mit einheimischen, standortgerechten Arten nach Pflanzliste 1 vorzunehmen. Die Bäume sind in der auf die Baumaßnahme folgende Vegetationsperiode zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Die im Planteil eingezeichneten Pflanzstandorte sind nicht bindend und können verändert werden.

Pflanzliste 1:

Qualität: Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, STU 14 – 16

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus carnea „Brotii“	Rotblühende Rosskastanie
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Pyrus calleryana „Chanticleer“	Chinesische Wild-Birne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Platanus acerifolia	Platane

10.1.2 Festsetzung für privates Grün – pfg 2

Pro Grundstück ist mindestens ein Obstbaum lokaler Arten als Hochstamm, STU 14-16, 3 x verpflanzt vom jeweiligen Grundstückseigentümer anzupflanzen.

Pflanzliste Obstbäume:

Qualität: Hochstamm, STU 14-16, 3 x verpflanzt

Heimische Apfel-, Sauerkirsche-, Birne- und Zwetschgenbäume:

Äpfel z. B.: Jonagold, Topaz, Gloster, Delbard Estivale, Jakob Fischer, Kesseltaler Streifling, Klarapfel, Dülmener Rosenapfel, Grahams Jubiläumsapfel, Wettringer Traubenapfel, Schöner von Nordhausen, Wiltshire, Bittenfelder Apfel, Schöner von Boskop, Brettacher Apfel, Bohnapfel, Roter Eiserapfel, Welschisner, Später Transparent, Maunzenapfel, Hausapfel

Birne z. B.: Trevoux, Doppelte Philippsbirne, Conference Tafelbirne, Gellerts Butterbirne, Gute Graue Tafelbirne, Schweizer Wasserbirne, Kronbirne, Neue Poiteau, Gräfin von Paris, Madame Verte, Josefine von Mecheln, Gelbmöstler, Oberösterreichische Weinbirne.

Zwetschgen z. B.: Bühler Frühzwetschge, Oullins Reneklode, Schönberger Zwetschge, Italienische Zwetschge, Hauszwetschge, Wangenheimer Zwetschge, Ersinger Frühzwetschge

Kirschen z. B.: Hedelfinger Riesen, Büttners Rote, Knorpelkirsche, Schwäbische Weinweichsel

Die Ausführung des Pflanzgebots auf privaten Flächen wird durch die Stadtverwaltung überprüft. Die Verpflichtung des Pflanzgebots wird in die Kaufverträge übernommen.

10.2 Pflanzbindungen (pfb)

10.2.1 Pflanzbindung

Die im zeichnerischen Teil mit pfb gekennzeichneten Bäume sind von der Stadt Niederstotzingen dauerhaft zu erhalten, pflegen und zu entwickeln. Abgängige Sträucher und Bäume sind gleichartig zu ersetzen.

11. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

11.1 Dachdeckung

Zur Dachdeckung von Gebäuden ist die Verwendung von nicht beschichteten Blechen, insbesondere aus Kupfer, Zink und Blei unzulässig.

11.2 Entwässerung

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser grundsätzlich ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in den öffentlichen Schmutzwasserkanal ist grundsätzlich nicht vorgesehen.

Nach § 2 Abs. 2 der Niederschlagswasserbeseitigungsverordnung vom 22.03.1999 wird Niederschlagswasser schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem bewachsenen Boden ins Grundwasser versickert wird. Mit Ausnahme in Gewerbe- oder Industriegebieten kann es auch in Rigolen-Elementen gesammelt werden, wenn eine vorgeschaltete Mulde mit bewachsener Bodenschicht oder eine vergleichbare Filterschicht vorhanden ist.

Kommt eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück aufgrund der mangelnden Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens nicht in Frage (hydrogeologisches Gutachten / Nachweis notwendig) ist eine ausreichend dimensionierte Retentionszisterne auf dem Grundstück herzustellen, um das Niederschlagswasser aufzunehmen,

sodann gedrosselt den städtischen Abwasseranlagen zuzuführen und somit die städtischen Abwasseranlagen zu entlasten. Die Dimensionierung der Drossel muss sich an der Dimension des aufzunehmenden Kanals orientieren und ist in Absprache mit der Bauverwaltung der Stadt Niederstotzingen zu planen. Für eine ausreichende Dimensionierung der Retentionszisterne gilt die Maßgabe, dass die Zisterne mindestens 2 m³ pro 100 m² abgeschlossener Dachfläche fassen muss. Der notwendige Überlauf ist dann einer geeigneten örtlichen Versickerung oder dem öffentlichen Regenwasserkanal gedrosselt zuzuführen.

Die anzutreffenden kiesig verwitterten Bereiche sind generell für Versickerungsmaßnahmen geeignet. Die im Baugebietsbereich anstehenden, bindigen Schichten weisen nur eine sehr geringe Wasserdurchlässigkeit auf und sind in diesem Zusammenhang nicht für Wiederversickerungsmaßnahmen geeignet. Die Versickerungsfähigkeit sollte im Einzelfall im Zusammenhang mit bauwerksbezogenen Erkundungsmaßnahmen durch entsprechende Versickerungsversuche geprüft werden.

Weitere Informationen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens ist in dem Geologischen Bericht in der Anlage des Bebauungsplans enthalten.

Das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen wird über Kanäle in das östlich bestehende Regenrückhaltebecken geleitet und dort zur Versickerung gebracht. Das Oberflächenwasser der südlich angrenzenden Landschaft wird über offene Mulden in das Regenrückhaltebecken geleitet.

11.3 **Wasserschutz**

Grundwassergefährdende Stoffe und Nutzungen in größerem Umfang sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans unzulässig.

Für Bauvorhaben, die in den Untergrund eingreifen (Unterkellerungen, Gruben) ist der Nachweis zu führen, dass eine ausreichend mächtige Schutzschicht unter der tiefsten Gründung vorhanden bleibt. Hierzu sind qualifizierte Baugrunduntersuchungen und hydrogeologische Gutachten zu erstellen.

Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Öltanks, Abwasserleitungen) sind in bestimmten Bauweisen (z.B. monolithisch) auszuführen und einer intensiveren Überprüfung (regelmäßig mind. alle 5 Jahre) zu unterziehen.

11.4 **Baufeldfreiräumung / Baumfällung**

Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind Baumfällungen nur zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar zulässig. Bei einer Fällung außerhalb des genannten Zeitraumes sind die Bäume auf das Vorkommen von Vögeln zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

1. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

1.1 Dachformen

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Zelt-dach, Pultdach, versetztem Pultdach oder Flachdach auszuführen

Satteldächer / Walmdächer / Krüppelwalmdächer

Es sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung zwischen 25° bis 48 zulässig.

Pultdächer / versetzte Pultdächer

Es sind Pultdächer sowie versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von $\leq 25^\circ$ zulässig.

Flach geneigte Dächer

Es sind Zelt-dächer, Satteldach und Walmdächern bzw. Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von $\leq 25^\circ$ zulässig.

Flachdächer

Es sind Flachdächer zulässig.

1.2 Dachaufbauten

Dachgauben sind erst ab 25° Dachneigung zulässig. Die Gesamtbreite darf zwei Drittel der Gesamtrauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. First bzw. Ansatzpunkt der Dachaufbauten muss mindestens 0,60 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

1.3 Dachdeckung

Reetdächer sind nicht zulässig.

1.4 Außenwände

Grelle und leuchtende Außenfarben für die Gebäude sind nicht zulässig.

2. ÄUßERE GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN

2.1 Zufahrten und Stellplätze

Private Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

2.2 Einfriedungen

Sockelmauern dürfen bis zu einer Höhe von 0,20 m errichtet werden. Mauern sind nicht zugelassen. Bezüglich der erforderlichen Grenzabstände und Höhen der Einfriedungen gelten das Straßengesetz und das Nachbarrecht.

2.3 Geländeänderungen

Bei der Gestaltung der Außenanlagen sind die Grundformen des natürlichen Geländes weitgehend zu erhalten. Bodenmodellierungen sind unter Verwendung von Erdaushub aus dem Grundstück bis zu 1,5 m zulässig, wobei Nachbargrundstücke durch Aufschüttung und Abgrabung nicht beeinträchtigt werden dürfen.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. Altlasten

In den überbaubaren Flächen des Plangebietes sind keine Altlasten und keine Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt. Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z. B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches), ist das Landratsamt Heidenheim sofort zu benachrichtigen.

2. Bodenfunde (§ 20 Denkmalschutzgesetz)

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Heidenheim unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

3. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des Oberen Massenkalk (Oberjura), welche im Bereich des Plangebietes von quartärem Lösslehm sowie Holozänen Abschwemmmassen mit jeweils unbekannter Mächtigkeit überlagert werden. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehrmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Auf den Geotechnischen Bericht von Dr. Bausch – Ingenieure & Geologen vom 30.09.2018 wird verwiesen. Da zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung keine konkreten Planungen für die zu erstellenden Bauwerke vorliegen, sind in jedem Fall bauwerksbezogene Untersuchungen durchzuführen. Generell kann je nach Standort entweder bindiger Verwitterungslehm oder kiesig verwitterte Juraschichten bzw. fester Fels im Fundamentsohlenniveau anstehen. Mischgründungen in unterschiedlichen Bodenschichten sollten jedoch auf jeden Fall vermieden werden. Deshalb sind standortspezifische projektbezogene Untersuchungen unausweichlich.

Allgemeine geologische Informationen, Karten und Daten können beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LRGB) angefragt werden. Bezüglich der Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. hingewiesen.

4. Leitungen und Kanäle

Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Versorgungsträger nicht behindert werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ Ausgabe 2013 zu beachten.

5. Wasserschutzzone

Der Bebauungsplan liegt in der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebiet Donauried-Hürbe für die Grundwasserfassungen des Zweckverbandes Landeswasserversorgung im

Donauried und im Hürbetal. Auf die Verbote der geltenden Rechtsverordnung vom 16.04.2015 des Regierungspräsidiums Tübingen wird besonders hingewiesen.

6. Bauliche Vorkehrungen

Es wird empfohlen, die Untergeschosse der Gebäude gegen das Eindringen von Sickerwasser zu sichern. Der Anschluss von Hausdrainagen an die Kanalisation ist unzulässig.

7. Starkregenereignisse

Prinzipiell jede Bebauung, auch fernab von Gewässern, kann von einem Starkregenereignis betroffen sein. Starkregenereignisse sind lokal begrenzte Regenereignisse mit großer Niederschlagsmenge und hoher Intensität. Daher stellen sie ein nur schwer zu kalkulieren- des Überschwemmungsrisiko dar. Potentiellen Bauherren wird empfohlen, sich über das Risiko vor Ort zu informieren und eigenverantwortliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen. Auf folgenden Internetseiten können Informationen abgerufen werden:

- www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de
- www.starkgegenstarkregen.de
- Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe (www.bkk.bund.de)
- „Schutz vor Kellerüberflutung“ (Tiefbauamt der Stadt Karlsruhe, 2010, www.karlsruhe.de)

8. Bodenschutz

Bei der Gestaltung des Planungsgebietes sind entsprechend § 4 Abs. 2 und § 7 BBodSchG folgende Hinweise zum sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu beachten:

- Die neu zu versiegelnder Fläche sollte auf das notwendige Mindestmaß reduziert werden, um den Flächen- und Bodenverbrauch so gering wie möglich zu halten.
- Der Boden darf nur im trockenen Zustand und bei trockener Witterung abgegraben und aufgetragen werden, um Bodenverdichtungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen weitestgehend zu vermeiden. Wir empfehlen, den Boden nicht mit Radfahrzeugen, sondern mit Maschinen mit Raupenfahrwerken und möglichst geringer Flächen- druck sowie geringem Gesamtgewicht zu befahren.
- Anfallender Erdaushub sollte innerhalb des Plangebiets wiederverwertet werden. Dabei sind humoser Oberboden und Unterboden zu separieren, nicht zu vermischen und getrennt wieder einzubauen. Fallen zu hohe Mengen Aushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (z. B. felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen. Die Verwertung auf Böden in Wasserschutzgebieten bedarf der Zustimmung des Landratsamtes Heidenheim.
- Wird Bodenmaterial zwischengelagert, sollen die Transportwege so kurz wie möglich gehalten werden. Das Ober- und Unterbodenmaterial sind durch ein horizontgetrenntes und lockeres Aufmieten zu lagern. Die zulässige Miethöhe für Oberbodenmaterial ist auf 2 Meter Höhe zu begrenzen. Bei Lagerung über 6 Wochen ist eine Zwischenbegrünung aus tiefwurzelnden, wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Lupine) vorzusehen. Bei auftretender Vernässung ist eine temporäre Oberflächenentwässerung einzurichten.
- Alle Flächen für geplante Grünanlagen oder Anlagen zur gärtnerischen Nutzung sind in einer verdichtungsarmen Verfahrensweise zu bearbeiten, da verdichtete Böden einen ungünstigen Wasser-, Luft und Wärmehaushalt besitzen, nur sehr schwer durchwurzelbar sind und damit ihre natürlichen Bodenfunktionen nur noch schlecht erfüllen.

D. BEGRÜNDUNG

1. ANLASS UND ZIELSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Vordere Reute“, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet am südlichen Ortsrand von Oberstotzingen geschaffen werden, um der hohen Nachfrage nach Bauplätzen nachzukommen. Bei der Plangebietsfläche handelt es sich um Außenbereichsflächen, welche an bestehende Bebauung angrenzen und zu Wohnnutzung überplant werden sollen. Zur Anwendung kommt daher das Verfahren nach 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“. Weitere Ausführungen zum Verfahren sind unter Punkt 5 erläutert. Innerhalb des Geltungsbereichs von ca. 1,3 ha (Bruttobauland) sind mind. 18 Baugrundstücke mit durchschnittlich 1,5 Wohneinheiten geplant. Bei einer Belegungsdichte von 2,2 Einwohnern (EW) pro Wohneinheit (WE) ergibt sich eine Siedlungsdichte von 46 EW/ha. Damit entspricht die Planung der im Regionalplan empfohlenen Mindestsiedlungsdichte von 45 EW/ha.

2. NACHWEIS DES FLÄCHENBEDARFS

Der Bebauungsplan orientiert sich wie der aktuelle Flächennutzungsplan auf das Jahr 2025. Hierfür prognostiziert das Statistische Landesamt eine Bevölkerungszahl von 4.337 Einwohnern. Die tatsächliche Entwicklung der Stadt Niederstotzingen stellt sich jedoch mehr als deutlich besser als nach der Prognose des Statistischen Landesamts dar. Für 2018 wurden 4.422 Einwohner prognostiziert. Tatsächlich waren es Stand 31.12.2018 4.690 Einwohner. Der für 2025 prognostizierte Wert in Höhe von 4.337 Einwohnern wird damit schon heute um 353 Einwohner überschritten. Folgende weitere Strukturdaten liegen zugrunde:

- *Einwohnerzahl*
Im Jahr 2018 lebten in Niederstotzingen 4.690 Einwohner.
- *Belegungsdichte (EW/WE)*
Im Jahr 2017 gab es in Niederstotzingen 2.160 Haushalte mit einer durchschnittlichen Anzahl von 2,2 Personen je Haushalt.
- *Raumkategorie*
Die Stadt Niederstotzingen liegt entsprechend dem Landesentwicklungsplan auf der Landesentwicklungsachse (Crailsheim) – Ellwangen – Aalen – Heidenheim – Giengen (-Langenau – Ulm/Neu-Ulm) und bildet mit der Gemeinde Sontheim ein Doppelzentrum auf der Stufe eines Kleinzentrums.
- *Regionalplanerische Festlegungen*
Im Regionalplan der Region Ostwürttemberg wird Niederstotzingen als Gemeinde mit weiterer Siedlungstätigkeit ausgewiesen.
- *ÖPNV-Anbindung*
Niederstotzingen und seine Stadtteile ist durch die Buslinie 59 sehr gut an die Schulstandorte mit weiterführenden Schulen und an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Durch den Bahnhof ist die Stadt Niederstotzingen an die Brenzbahn zwischen Crailsheim und Ulm angeschlossen.

Die Stadt Niederstotzingen besitzt derzeit Flächenpotentiale in den Stadtteilen Niederstotzingen, Oberstotzingen und Stetten:

Stadtteil Niederstotzingen

- **Wohnbaufläche „Kleinfeld“ (ca. 1,1 ha)**
Die Stadt Niederstotzingen hat im Jahr 2018 einen Versuch unternommen, die Flächen im Zusammenhang mit der Verlagerung eines Netto-Marktes zu erwerben, um den Bereich der Wohnbauflächen zu überplanen. Allerdings waren die Eigentümer nicht zu einem Verkauf der notwendigen Flächen bereit.
- **Wohnbaufläche „Höhe“ (ca. 2,7 ha)**
Die im FNP ausgewiesenen Flächen befinden sich mehrheitlich nicht im Eigentum der Stadt Niederstotzingen. Die Bemühungen der Stadt Niederstotzingen in den vergangenen Jahren zum Erwerb der benötigten Teilflächen sind bisher erfolglos geblieben. Allerdings rechnet die Stadt mit einem Teilerwerb von 1,1 ha bis 2025.
- **Baugebiet „Höhe Südlicher Teil“ (ca. 2,8 ha)**
Aus dem Jahr 1984 resultiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Eine Bebauung hat bisher nicht stattgefunden. Die Flächen befinden sich nicht im Eigentum der Stadt Niederstotzingen. Ein Versuch die Flächen zu erwerben ist aufgrund der mangelnden Mitwirkungsbereitschaft eines einzelnen Grundstücksinhabers gescheitert. Aufgrund des hohen bzw. nahezu unüberwindbaren natur- und artenschutzrechtlichen Raumwiderstandes aufgrund der vorhandenen Streuobstbestände, können ein Grundstückserwerb und eine Bebauung nicht weiterverfolgt werden.

Stadtteil Oberstotzingen

- **Baugebiet „Hinter der Mauer“ (ca. 1,6 ha)**
Aus dem Jahr 1968 resultiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Eine Bebauung hat bis zum heutigen Zeitpunkt nicht stattgefunden. Im Jahr 2018 erfolgte eine Sondage im Auftrag der Stadt durch das Landesamt für Denkmalpflege, da die bebaubare Fläche inmitten einer archäologischen Verdachtsfläche lokalisiert ist. Aufgrund der Sondageergebnisse (römisches Grabfeld) und den damit verbundenen hohen Kosten für die Stadt Niederstotzingen zur Erschließung eines Baugebietes, kann die Fläche bis auf weiteres nicht weiterverfolgt werden.
- **Wohnbaufläche „Hinter den Gärten“ (ca. 0,7 ha)**
Die im FNP ausgewiesenen Flächen befinden sich nicht im Eigentum der Stadt Niederstotzingen. Ein Erwerb der Flächen ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht absehbar.

Stadtteil Stetten

- **Wohnbaufläche „Büschelesfeld“ (ca. 1,3 ha)**
Die Stadt Niederstotzingen konnte im Jahr 2018 die für die Umsetzung der Wohnbauflächen benötigten Teilflächen erwerben. Ein Aufstellungsbeschluss für einen qualifizierten Bebauungsplan soll im Jahr 2019 erfolgen. Die im FNP dargestellte Wohnbaufläche soll abschnittsweise erschlossen und veräußert werden.

Weiterhin wurden durch Erhebungen in den drei Stadtteilen 51 Baulücken mit einer Gesamtgröße von ca. 4,6 ha ermittelt. In regelmäßigen Abständen wird hier die Bereitschaft zur Flächenveräußerung durch die Stadtverwaltung geprüft. Weiterhin nutzt die Stadt Niederstotzingen folgende Strategien, um Flächenpotenziale zu nutzen:

- Flächenpotenziale im Gemeindeeigentum werden mit einer Bauverpflichtung versehen.
- Durch Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen sollen vor allem im Geltungsbereich der Innerortslage Verdichtungspotenziale attraktiver werden. Da die Grundstücke

hauptsächlich in privater Hand sind, werden sich diese Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen erst parallel zum Generationenwechsel auf die Innenverdichtung durchsetzen.

- Die Stadt Niederstotzingen befindet sich inmitten eines Stadtentwicklungsprozesses, welcher das Strategieprogramm „Fläche gewinnen durch Innenentwicklung“ inkludiert. Hierdurch soll eine noch aktivere Baulücken- und Leerstandsmanagement forciert werden. In einem strukturieren Prozess sollen die Grundstückseigentümer von Baulücken kontaktiert und auf die Abhängigkeit zwischen Baulückenerhalt und der Ausweisung von neuen Bauflächen aufmerksam gemacht werden, verbunden mit der Bitte und Aufforderung, ihre Baulücken einer Bebauung, ggf. einem Verkauf zuzuführen. Die Stadt Niederstotzingen wird hierbei ihre Unterstützung anbieten.

Die Stadt Niederstotzingen hat in den Jahren 2016 bis 2018 versucht ihren Flächenbedarf aus Innenverdichtungsmaßnahmen und Baulücken zu decken. Durch den Bebauungsplan „Wohnbebauung Bürgerpark“ konnte die Fläche eines abgebrochenen Schwimmbads nachverdichtet werden. Gleiches gilt für den Bebauungsplan „Hasenberg“, der zu einer weiteren Nachverdichtung im Innenbereich geführt hat. Dennoch ist die Nachfrage nach Wohnbauflächen bei den Bürgern anhaltend hoch. Der relative zusätzliche Flächenbedarf kann durch sonstige Flächen bzw. Flächenpotenziale aus den erläuterten Gründen nicht abgedeckt werden. Ein Teil des Bedarfs wird daher durch das Neubaugebiet „Vordere Reute“ zu befriedigen sein. Die Stadt Niederstotzingen hat das Baugebiet „Vordere Reute“ über den Baupiloten im Internet beworben. Interessenten können sich in eine Liste eintragen, um über den Start der Bewerbung für einen Bauplatz per E-Mail informiert zu werden. Aktuell haben sich 43 Interessenten für die geplanten 18 Bauplatzgrundstücke bei der Stadt eingetragen.

3. LAGE DES PLANGEBIETS UND GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Oberstotzingen. Die Grundstücke im Geltungsbereich werden überwiegend als Ansaatgrünland genutzt. Nach Norden grenzt der bestehende Ortsrand mit Wohnbebauung und Gärten an. Im Süden schließt sich ein Grundstück mit Grünland und Feldgehölzen sowie Ackerflächen an. Das Gelände steigt nach Süden stark an. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die folgenden Flurstücksnummern: 143/6, 145, 146, 147, 148 sowie Teilbereiche von 5 und 304. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,3 ha. Maßgeblich für die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist die zeichnerische Darstellung.

4. DARSTELLUNG DER ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN

Landesentwicklungsplan

Nach Plansatz 5.3.1 des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg ist das Ziel formuliert, dass die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden sollen. Sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden.

Weiterhin ist nach Plansatz 2.4.3 als Grundsatz der ländliche Raum so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.

Regionalplan

Das Plangebiet liegt in einem Schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz, gemäß PS 3.2.2.1 (G) des Regionalplans Ostwürttemberg 2010. Dieser Bereich soll als natürliche Grundlage für eine verbrauchernahe Lebensmittel- und Rohstoffproduktion und zur Bewahrung und zur Entwicklung der ostwürttembergischen Kultur- und Erholungslandschaft erhalten werden.



Abbildung 2: Ausschnitt Raumnutzungskarte

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im aktuell gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan ist demnach nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Aufgrund des Verfahrens nach § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ ist der Flächennutzungsplan im Zuge einer Anpassung zu berichtigen und die Wohnbauflächen entsprechend darzustellen.



Abbildung 3: Ausschnitt aktuell gültiger Flächennutzungsplan

5. VERFAHREN NACH § 13B BAUGB

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB durchgeführt werden, da die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen und eine Grundfläche im Sinne des § 13a Abs.1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m² gegeben ist. Der vorliegende Bebauungsplan beinhaltet eine Grundfläche im Sinne des § 13a Abs.1 Satz 2 BauGB von 4.008 m² (WA-Fläche inkl. private Grünfläche 10.020 m² x GRZ 0,4 = 4.008 m²).

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13b BauGB ist bis zum 31. Dezember 2019 förmlich einzuleiten. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen. Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß den § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB ist eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

6. ARTENSCHUTZ

Da der Verlust von Lebensräumen, Barrierewirkungen und Zerschneidungen von Lebensräumen grundsätzlich nicht auszuschließen ist, wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung bezüglich der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt. Es wird auf den Fachbeitrag vom Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dr. Andreas Schuler vom 14.08.2018 in den Anlagen verwiesen.

Zusammenfassend sind nach eingehender Prüfung die Verbotstatbestände unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme nach § 44 BNatSchG nicht gegeben. Eine Befreiung nach § 67 BNatSchG ist nicht erforderlich. Eine Überbauung ist aus Sicht des speziellen Artenschutzes zulässig.

7. PLANUNGSSTATISTIK

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,34 ha.

Flächennutzung	Fläche in m ²	Fläche in %
Allg. Wohngebiet WA	9.353	70,2
Verkehrsflächen	2.559	19,2
Öffentliche + private Grünflächen	1.449	10,8
Gesamtfläche	13.361	100

8. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

8.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in Oberstotzingen, Stadt Niederstotzingen wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Da in der Nachbarschaft nur Wohnnutzung vorzufinden ist, wurden die ausnahmsweise zulässigen Anlagen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

8.2.1 Grundflächenzahl

Um den Rahmen der baulichen Entwicklung nicht einzuschränken, ist die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Obergrenze festgesetzt.

8.2.2 Geschoßflächenzahl

Die maximal zulässige Geschoßflächenzahl wurde festgesetzt, um die Proportionen der baulichen Anlagen im Verhältnis zum Grundstück zu regeln.

8.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Um die Höhe der baulichen Anlagen auf ein vernünftiges Maß zu beschränken und zugleich eine zeitgemäße Gebäudeplanung zu gewährleisten, sind für die zulässigen Haustypen maximale Gebäude- sowie Wandhöhen festgesetzt. Zudem werden der umliegende Gebietscharakter und die vorgesehene städtebauliche Ordnung gewahrt.

8.2.4 Zahl der Vollgeschosse

Um eine flexible Gestaltung der Gebäude zu ermöglichen und gleichzeitig eine harmonische Höhenentwicklung im Gebiet sicher zu stellen, wird die Zahl der Vollgeschosse entsprechend begrenzt.

8.3 Höhenlage

Zur eindeutigen Festlegung der max. zulässigen Höhen ist die Höhenlage definiert. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Begrenzung der Anlagenhöhe in Bezug zur festgelegten Erdgeschossrohfußbodenhöhe geregelt.

8.4 Bauweise

Die festgesetzte offene Bauweise begründet sich aus der Konzeption des Baugebiets. Diese sieht eine städtebauliche Fortführung der bestehenden baulichen Struktur vor.

8.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Diese sind so gewählt, dass eine möglichst flexible Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht wird.

8.6 Flächen für erforderliche Nebenanlagen

8.6.1 Nebenanlagen

Im Sinne eines geordneten Erscheinungsbildes im öffentlichen Raum sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Unter Berücksichtigung des Gestaltungsspielraums der Bauherren sind hiervon Einfriedungen ausgenommen. Zudem sind aus Gründen der Funktionalität die der Versorgung dienenden Nebenanlagen auch außerhalb zulässig.

8.6.2 Stellplätze und Garagen

Zur besseren Ausnutzung der Grundstücke sind Garagen, Carports und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

8.7 Verkehrsflächen

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Verkehrsfläche dient der Erschließung des Plangebiets. Die Aufteilung ist unverbindlich.

8.8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Um das Gelände zum Zweck der Grundstückerschließung an den Straßenkörper anzupassen sind Geländeänderungen zugelassen.

8.9 Grünflächen

Es werden öffentliche und private Grünflächen ausgewiesen. Diese dienen sowohl der Eingrünung des Gebietes als auch als der Ableitung von Regenwasser. Zur Sicherstellung einer standorttypischen Bepflanzung sind Pflanzgebote und Pflanzbindungen vorgesehen.

8.10 Pflanzgebote und Pflanzhaltung

Die Pflanzgebote dienen der Durchgrünung des Plangebiets. Somit wird sichergestellt, dass sich das Plangebiet in die Landschaft einfügt. Die Pflanzbindung dient dem Erhalt bestehender Bäume im Plangebiet.

8.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

8.11.1 Dachdeckung

Dächer aus kupfer-, zink- oder bleigedecktem Metall sind nicht zulässig, da sie das abfließende Regenwasser belasten und sich im Boden anreichern können.

8.11.2 Entwässerung

Das unschädliche Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen soll ortsnahe versickert werden, um die Reinigungsleistung der Bodenorganismen zu nutzen bzw. das unbelastete Oberflächenwasser auf natürlichem Wege wieder dem Wasserkreislauf zurückzuführen.

8.11.3 Wasserschutz

Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind Regelungen zu grundwassergefährdeten Stoffen getroffen.

8.11.4 Baufeldfreiräumung / Baumfällung

Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind Festsetzungen zum Zeitpunkt der Baumfällungen getroffen.

9. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

9.1.1 Dachformen

Es werden mehrere Dachformen zugelassen, um der Nachfrage nach verschiedenen Dachformen nachzukommen. Überdimensionierte Gebäudekörper werden durch die festgesetzten Wand- und Gebäudehöhen ausgeschlossen.

9.1.2 Dachaufbauten

Um das Maß von Dachaufbauten zu regeln und zu beschränken wurden diese festgesetzt.

9.1.3 Dachdeckung

Reetdächer wurden ausgeschlossen, da diese ortsuntypisch sind und sich nicht in die Umgebung einfügen.

9.1.4 Außenwände

Grelle und leuchtende Wandfarben sind nicht zulässig, um das Ortsbild nicht zu stören und die baulichen Anlagen besser in die Umgebung einzufügen.

9.2 Äußere Gestaltung unbebauter Flächen

9.2.1 Zufahrten und Stellplätze

Um den Eingriff in den Naturhaushalt und die Menge an zu bewirtschaftendem Regenwasser so gering wie möglich zu halten, sind Zufahrten und Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

9.2.2 Einfriedungen

Zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes wurden Festsetzungen zur Einfriedung des Plangebietes getroffen.

9.2.3 Geländeänderungen

Zur Erhaltung des natürlichen Geländes sind Bodenmodellierungen nur in begrenztem Maß zulässig.

10. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Gemäß § 9 Abs. 6 und 6a BauGB werden Regelungen aus anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich aufgenommen. Des Weiteren sind Hinweise wie z.B. zu Altlasten, Wasserschutz-zonen und Leitungen enthalten.

E. ANLAGEN

- Fachbeitrag Artenschutz zur artenschutzrechtlichen Prüfung bezüglich der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, *Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dr. A. Schuler vom 14.08.2018*

- Geotechnischer Bericht, *Dr. Bausch – Ingenieure & Geologen vom 30.09.2018*