

BEBAUUNGSPLAN „Kitteläcker II“

SATZUNGEN

- A) Bebauungsplan**
B) Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan
-

Bebauungsplan

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB:	01.07.2013
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom:	16.08.2013
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB:	19.09.2013 bis 04.10.2013
Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:	09.12.2013
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:	21.02.2014 bis 21.03.2014
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:	20.02.2014
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB:	04.04.2014 bis 22.04.2014
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom:	31.03.2014
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB:	12.05.2014

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Neuenstadt am Kocher, den

.....
Norbert Heuser
Bürgermeister

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

Datum: 01.07.2013 / 09.12.2013 / 12.05.2014

A) Satzung über den Bebauungsplan „Kitteläcker II“

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. S. 466) m. W. v. 01. Mai 1993
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 12.05.2014 maßgebend.

§ 2 Bestandteile und Anlagen

Die Bebauungsplan-Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 500	in der Fassung vom	12.05.2014
Planungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom	12.05.2014
Hinweise zum Bebauungsplan	in der Fassung vom	12.05.2014
Begründung	in der Fassung vom	12.05.2014
Umweltbericht	in der Fassung vom	12.05.2014

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Kitteläcker II“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Neuenstadt am Kocher, den

Norbert Heuser
Bürgermeister

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

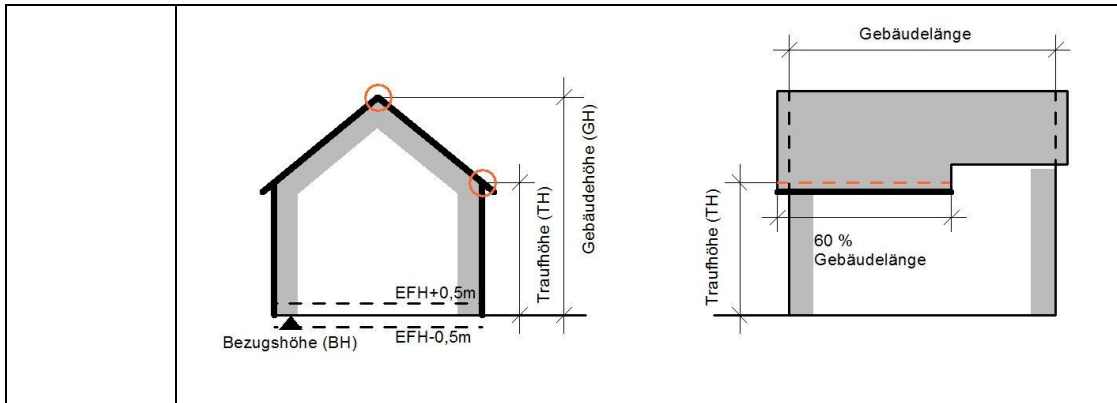
(nach § 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

WA	<p>Allgemeines Wohngebiet (WA) Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) Wohngebäude (2) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, (3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, <p>Die in § 4 (3) BauNVO sonstigen genannten ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind <u>nicht</u> zulässig.</p>
-----------	---


2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

z.B. 0,4	<p>Grundflächenzahl (GRZ) Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p>
Th max. Gh max.	<p>Höhe der baulichen Anlagen Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>Die Bezugshöhe (BH) in Metern über Normal Null (m ü. NN) ist der untere Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der Gebäude. (BH siehe Planeintrag)</p> <p>Die Bezugshöhe ist nicht mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zu verwechseln. Die EFH kann von der Bezugshöhe um max. 0,5 m abweichen.</p> <p>Die Gebäudehöhe (GH) wird von der im Plan eingetragenen Bezugshöhe bei Satteldächern und Pultdächern bis zur obersten Begrenzung der Dachflächen und bei Flachdächern bis zur obersten Begrenzung des Flachdaches oder bis Oberkante Wandabschluss gemessen.</p> <p>Die Gebäudehöhen sind Höchstwerte.</p> <p>Die Traufhöhen (TH) werden von der im Plan eingetragenen Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen. Die Traufhöhen sind Höchstwerte und sind mind. auf 60 % der Gebäudelänge einzuhalten.</p>




3. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

	<p>Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die maximale Länge der Gebäude darf 15 m nicht überschreiten.</p>
---	---

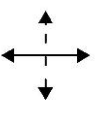
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p>Überbaubare Grundstücksflächen Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.</p>
---	---

5. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) 2 BauGB)

	<p>Hauptgebäuerichtung Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von zwangsweisen Hauptgebäuerichtungen (← → bei Gebäuden mit Pultdach) festgesetzt.</p> <p>Bei Gebäuden mit Satteldach und Flachdach wird die Hauptgebäuerichtung wahlweise (← - - →) festgesetzt.</p> <p>Untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Querbauten können von der Hauptgebäuerichtung abweichen.</p>
---	--

6. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) und § 23 (5) BauNVO)

	<p>Nebenanlagen (ausgenommen Garagen und überdachte Stellplätze) sind, sofern es sich um Gebäude handelt, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Kubatur von maximal 20 m³ zulässig.</p> <p>Zu öffentlichen Verkehrsflächen (auch Fußwegen) ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.</p> <p>Innerhalb der mit Pflanzgeboten festgesetzten Flächen sind <u>keine</u> Nebenanlagen zulässig.</p>
--	--

7. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB, i.V.m. § 12 (2) BauNVO)

	<p>Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Innerhalb der festgesetzten Pflanzgebote sind diese Anlagen nicht zulässig.</p> <p>Der generelle Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen und zur westlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist ein Abstand von 0,50 m einzuhalten.</p> <p>Vor Garagen muss ein Stauraum von min. 5,0 m vorhanden sein.</p>
--	--

8. Wohneinheiten (§ 9 (1) 11 BauGB)



	<p>(siehe Planeinschrieb Nutzungsschablone)</p> <p>Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Anzahl der maximalen Wohneinheiten (s. Nutzungsschablone) ist bezogen auf Einzelhäuser. Je Doppelhaushälfte sind im gesamten Plangebiet maximal 2 Wohneinheiten, zulässig.</p>
--	---

9. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

	<p>Verkehrsflächen Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.</p>
--	--



10. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

	<p>Alle der Versorgung des Gebietes dienende Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.</p>
--	---

	<p>Leitungsrecht zugunsten der Stadt Neuenstadt a. K. zur oberflächigen Ableitung des Starkniederschlages. Im Bereich des Leitungsrechtes sind ober- und unterirdische bauliche Anlagen (einschließlich Nebenanlagen) sowie flächendeckende Bepflanzungen nicht zulässig.</p>
	<p>Leitungsrecht zugunsten der Stadt Neuenstadt a. K. zur Führung eines unterirdischen Regenwasserkanals. Im Bereich des Leitungsrechtes sind ober- und unterirdische bauliche Anlagen (einschließlich Nebenanlagen) nicht zulässig.</p>


11. öffentliche und private Grünflächen

(§ 9 (1) 15 BauGB)

	<p>Öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung Ableitung Oberflächenwasser und Abstandsrün) Siehe Plandarstellung</p>
	<p>Die öffentlichen Grünflächen am östlichen Gebietsrand werden als Mulden oder Gräben angelegt, die der Entwässerung des Gebietes und vor allem des anschließenden Außengebietes dienen sollen. Die Flächen sind mit kräuterreichem Landschaftsrasen einzusäen. Sie sind zwei- bis dreimal jährlich zu mähen und das Schnittgut abzuräumen. Zur Bewirtschaftung der Flächen ist ein 3m breiter Weg zulässig.</p> <p>Die Saatgutmischung im Anhang des Umweltberichtes ist zu beachten.</p> <p>Die kleinen Verkehrsgrünflächen an den Erschließungsstraßen sind mit kräuterreichem Landschaftsrasen einzusäen oder mit Bodendeckern zu bepflanzen.</p>

12. Flächen für die Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser


(§ 9 (1) 14 und § 9 (1) 16 BauGB)

	<p>Flächen für die Ableitung von Niederschlagswasser Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Fläche dient der Unterbringung von Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswassers.</p>
---	---

13. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

	<p>Zum Schutz von nichtaktiven Insekten ist die Straßen- und Wegebeleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen.</p> <p>Außenbeleuchtungen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.</p>
--	---

14. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, (§ 9 (1) 25a(BauGB)

	<p>Pflanzgebot Einzelbäume (Straßenbäume) Siehe Plandarstellung</p> <p>An den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Von den dargestellten Standorten kann, parallel zur Straßenfläche, geringfügig abgewichen werden.</p> <p>An den im Plan eingetragenen Stellen ist jeweils ein Laubbaum anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Die Bäume sollen bei ihrer Pflanzung als Alleebäume einen Stammumfang von mindestens 12-14 cm haben. Die Artenlisten im Anhang des Umweltberichtes sind zu beachten.</p>
PFG	<p>Flächenhaftes Pflanzgebot PFG (Gebietsdurchgrünung) Siehe Plandarstellung</p> <p>Zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes sind auf der mit flächenhaftem Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen pro 10 lfd. Meter je ein hochstämmiger, standortgerechter, heimischer Laub- oder Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.</p> <p>Die Bäume sollen bei ihrer Pflanzung einen Stammumfang von mindestens 10-12 cm haben.</p> <p>Mindestens 5 % der Grundstücksfläche sind mit gebietsheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sind je Strauch 2 m² Pflanzfläche anzunehmen. Ein Formschnitt sollte nur aus Gründen des Nachbarrechtes vorgenommen und sonst eine naturnahe Wuchsform angestrebt werden. Ein Rückschnitt ist nur im Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02.) zulässig. Pflanzabstände: 1,5 m Pflanzgröße: 2 x v, 60-100 cm</p> <p>Bei Grundstücken, in denen Flächen für das Anpflanzen festgesetzt sind, sind die Anpflanzungen bevorzugt hier vorzunehmen. Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezug zu vollziehen. Die Artenlisten im Anhang des Umweltberichtes sind zu beachten.</p>

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(nach § 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

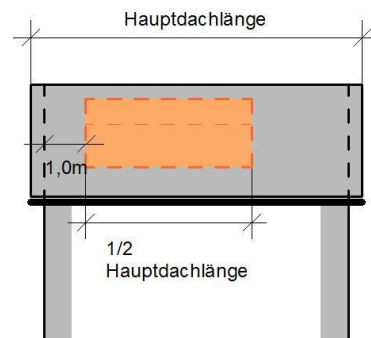
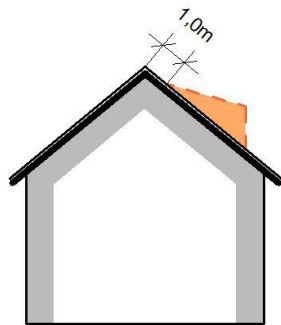
(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

	<p>Dachform und Dachneigung Hauptgebäude Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen.</p>
	<p>Dachform und Dachneigung Garagen und überdachte Stellplätze</p> <p>Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind zusätzlich zu den für Hauptgebäude festgesetzten Dachformen und Dachneigungen (s. Nutzungsschablone) Flach- und flachgeneigte Dächer bis max. 8° Dachneigung zulässig.</p>
	<p>Dachdeckung und Dachbegrünung</p> <p>Es sind nur ziegelrote, rotbraune, braune, schwarze, dunkelblaue und graue bis anthrazitfarbene Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig, ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung und bepflanzte Dachflächen.</p> <p>Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen sind mit einheitlicher Dachdeckung und Dachfarbe auszuführen.</p> <p>Für <u>alle baulichen Anlagen</u> gilt:</p> <p>Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind nicht zulässig. Auf die Zulässigkeit von Dachrinnen und Fallrohren hat dies keine Auswirkung.</p> <p>Flächige Anlagen zur Energiegewinnung müssen bei Satteldächern und Pultdächern die Dachneigung der zugehörigen Dachfläche aufnehmen und dürfen in ihrer Höhenlage nur konstruktionsbedingt (max. 0,5 m) über dieses hinausragen.</p> <p>Bei Flachdächern sind Aufständungen mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Die Anlagen müssen dabei einen Abstand von mindestens 1,5 m zur Gebäudekante einhalten.</p> <p>Flach-, flachgeneigte Dächer (Dachneigung bis 8°) sind zu mindestens 60 % der Dachfläche extensiv zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Flächige Anlagen zur Energiegewinnung sind kombiniert mit Dachbegrünung zulässig.</p> <p>Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.</p>

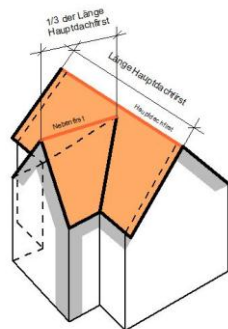
Dachaufbauten

Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind einheitlich zu gestalten und nicht kombiniert möglich.

Der Abstand zur Giebelwand darf 1,0 m nicht unterschreiten. Der obere Dachanschluss muss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptdachfirsts liegen (gemessen auf der Dachschräge).



Die Länge des Zwerchiebelfirstes darf maximal $\frac{1}{3}$ der Firstlänge des Hauptgebäudes betragen.



2. Stellplätze und Garagen

(§ 74 (2) LBO)

	<p>Stellplatzverpflichtung</p> <p>Je Wohneinheit (WE) sind 2,0 Stellplätze herzustellen.</p>
--	---

3. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

	<p>Die Befestigungen der privaten Erschließungsflächen (oberirdische Stellplätze, Hofbereiche, Garagenvorplätze und Wege) sind wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Schotterrasen, Sickersteine, Rasenpflaster).</p> <p>Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und zu begrünen, sofern sie nicht für Nebenanlagen und Betriebsflächen in Anspruch genommen werden.</p>
--	--

4. Einfriedigungen und Stützmauern

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

	<p>Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedigungen als Holz- bzw. Maschendrahtzäune oder als natürliche oder geschnittene Hecken zulässig. Drahtzäune sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen einzupflanzen bzw. zu beranken.</p> <p>Geschlossene, wandartige Einfriedigungen sind mit Ausnahme von vegetativen Einfriedigungen nicht zulässig. Die Einfriedigungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.</p> <p>Entlang der westlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist mit Einfriedigungen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.</p> <p>Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. Sonstige Höhendifferenzen sind als begrünte Böschungen auszugleichen.</p>
--	--

5. Außenantennen

(§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

	<p>Auf jedem Gebäude ist nur eine Satellitenempfangs- bzw. Antennenanlage zulässig. Die Anordnung am Gebäude ist so vorzunehmen, dass die Fassaden und Dachproportionen nicht gestört werden und keine Fernwirkung entsteht.</p>
--	--

6. Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 (3) 1 LBO)

	<p>Geländeveränderungen sind so auszuführen, dass der natürliche Geländeverlauf nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>Bauaushub ist möglichst auf dem Grundstück zu verarbeiten.</p>
--	--

7. Anlagen zum Sammeln, Versickern und Verwenden von Niederschlagswasser

(§ 74 (3) 2 LBO)

	<p>Zisternen</p> <p>Für jedes Gebäude ist eine Zisterne zur Nutzung des Niederschlagswassers (Gartenbewässerung, Toilettenspülung, ...) herzustellen.</p> <p>Das anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungssystem in Zisternen zu leiten oder in anderen Rückhalteinrichtungen aufzufangen.</p> <p>Das Fassungsvermögen muss mindestens 25 l/m² waagrecht projizierter Dachfläche betragen. Der Überlauf der Rückhalteinrichtungen ist an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen.</p>
--	---

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

- 1 Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen.
- 2 Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986-100 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).
- 3 Regelung zum Schutz des Bodens:
Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidliche Maß zu beschränken. Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden. Im Vorfeld der Bauarbeiten ist eine Mahd ab Beginn der Vegetationsperiode bis zur Bebauung alle zwei Wochen regelmäßig durchzuführen, um Bruten von Bodenbrütern zu verhindern.

C) Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

I. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

In der Stadt Neuenstadt am Kocher besteht eine hohe Nachfrage an zusätzlichen Bauplätzen. In den letzten 10 Jahren hat sich die Stadt auf die Entwicklung innerörtlichen Flächen oder Ortsabrundungen konzentriert, diese überplant und erschlossen. Aufgrund des anhaltenden Bevölkerungszuwachses, reichen diese innerörtlichen Flächen jedoch nicht aus. Noch vorhandene unbebaute Bauplatzflächen befinden sich nahezu ausnahmslos in privatem Eigentum. Die Stadt Neuenstadt kann auf diese Flächen nicht zugreifen.

Nun möchte die Stadt durch die Bereitstellung eines weiteren Wohnbaugebietes am Ortsrand dazu beitragen, die Entwicklung der Gemeinde zu fördern und den örtlichen Bedarf an Wohnbauland decken. Durch die räumliche Nähe und mangels geeigneter Flächen in Neuenstadt a.K., muss der unmittelbar zu Neuenstadt a. K. orientierte Stadtteil Bürg einen über den eigentlichen örtlichen Bedarf hinausgehenden Wohnbauflächenbedarf decken. Dieser wurde anhand der prognostizierten Einwohnerentwicklung im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens ermittelt.

Für das geplante Wohngebiet "Kitteläcker II" besteht derzeit eine sehr hohe Nachfrage von über 120 Interessenten. Die Stadt Neuenstadt hat konsequent die Innerortspotentiale in allen Stadtteilen und der Kernstadt untersucht, dokumentiert und soweit möglich durch Aufkauf der Grundstücke einer Wohnbebauung zugeführt. In Bürg ist dies in nennenswerten Umfang durch eine sehr konsequente Innerortsentwicklung vor bereits mehr als 20 Jahren nicht mehr möglich.

Ein weiterer Grund für die deutlich gestiegene Nachfrage nach Wohnraum und Bauplätzen ist die Ansiedlung von neuen Gewerbebetrieben und der umfangreichen Investitionen der Bestandsbetriebe. Dadurch konnte die Anzahl der Arbeitsplätze am Wohnort von 2000 auf über 4000 in den letzten 10 Jahren verdoppelt werden. Mit dem Wohngebiet "Kitteläcker II" ist es nur teilweise möglich die vorhandene Nachfrage zu befriedigen. Das Wohngebiet ist jedoch ein wichtiger Beitrag die große Nachfrage aus dem Ort und von Einpendlern abzudecken. Es kann damit auch Pendlerverkehr reduziert werden.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Gebiet „Kitteläcker“ als geplante Wohnbaufläche mit einer Gesamtflächengröße von 4,02 ha (nördlicher Teil 2,77 ha, südlicher Teil 1,25 ha) aufgenommen. Im südlichen Bereich „Kitteläcker“ ist eine kleinräumige Erweiterung (0,56 ha) der geplanten Wohnbaufläche notwendig. Hierfür hat der gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft VVG Neuenstadt/ Hardthausen/ Langenbrettach die 1. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans in öffentlicher Sitzung am 25.04.2013 festgestellt. Das Landratsamt Heilbronn hat die 1. Änderung der 2. Fortschreibung mit Schreiben vom 15.01.2014 genehmigt.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen und eine neue Bebauung verträglich in den Bestand einzufügen, ist es notwendig, einen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser soll für den Gesamtbereich verbindliches Planungsrecht schaffen, um die Erschließung und Bebauung zu ermöglichen.

II. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Gebiet befindet sich im Stadtteil Bürg, nordwestlich des bestehenden Siedlungsrandes. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4,74 Hektar. Im Osten wird es durch die Bestandsbebauung, im Westen und Norden von landwirtschaftlichen Flächen und im Süden durch die Hangkante und den Kocher begrenzt.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist im zeichnerischen Teil des Entwurfs zum Bebauungsplan dargestellt.

III. Übergeordnete Planungen

Regionalplanung

Die zur Region Heilbronn-Franken zählende Stadt Neuenstadt ist im Regionalplan 2020 als Unterzentrum eingestuft. Sie übernimmt somit die Aufgabe der qualifizierten Grundversorgung für die jeweils zugehörigen Verflechtungsbereiche. Die Stadt zählt zu den Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit, in denen sich zur Erhaltung der längerfristigen, regionale Siedlungsstruktur, die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt vollziehen soll.

Der Stadtteil Bürg wird als reine Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet definiert. Das Plangebiet „Kitteläcker II“ ist im Regionalplan als geplante Siedlungsfläche zur Entwicklung von Wohnbauland dargestellt.

Flächennutzungsplanung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft VVG Neuenstadt/ Hardthausen/ Langenbrettach sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich das Flurstück 390 befindet sich außerhalb dieses Siedlungsbereiches, weshalb eine kleinräumige Erweiterung (0,56 ha) der geplanten Wohnbaufläche notwendig ist. Für die Änderung des Flächennutzungsplans hat der gemeinsame Ausschuss der VVG Neuenstadt/ Hardthausen/ Langenbrettach die 1. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans in öffentlicher Sitzung am 25.04.2013 festgestellt. Das Landratsamt Heilbronn hat die 1. Änderung der 2. Fortschreibung mit Schreiben vom 15.01.2014 genehmigt.

IV. Bestand

Örtliche Gegebenheiten

Bei dem Plangebiet handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Topographie

Das Gelände im Plangebiet fällt in Richtung Süden bis zur Hangkante leicht ab.

Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen. Das Vogelschutzgebiet „Kocher mit Seitentälern“ befindet sich etwa 90 m südlich des Geltungsbereiches. Das Vogelschutzgebiet wird durch die Erweiterung des Wohngebietes nicht beeinträchtigt.

Südlich des Plangebietes befindet sich ein Biotop nach § 32 NatSchG. Hierbei handelt es sich um ein ehemaliges Steinbruchgelände.

Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich größtenteils im privaten Eigentum.

Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

V. Voraussichtliche Auswirkungen

Durch die Erschließung und Bebauung des Gebietes kommt es zur Versiegelung von Grund und Boden und zum Verlust von landwirtschaftlichen Flächen.

Die angrenzenden Verkehrsflächen sind leistungsfähig genug, um den durch das Gebiet entstehenden zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

Durch entsprechende Gestaltung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen kann die Auswirkung der Bebauung des Gebietes auf das Landschaftsbild gemindert werden.

Regionalplanerische Festsetzungen (z.B. Grünzüge, Grünzäsuren, Vorranggebiet, Vorbehaltsgebiete usw.) werden durch das Gebiet nicht tangiert.

VI. Standort- und Planungsalternativen

Die Alternativenprüfung ist im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans erfolgt.

VII. Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht (gemäß § 2 a BauGB) erstellt. Dieser ist Bestandteil der Begründung und liegt dem Bebauungsplan bei. In diesem werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet.

Die Ergebnisse der Untersuchungen sind in einer Eingriffs- und Ausgleichs-Bilanzierung erfasst und auf Grundlage des Umweltberichts mögliche und notwendige Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

Das Baugebiet umfasst im Wesentlichen Ackerflächen. Die landwirtschaftlich genutzten Böden zeichnen sich durch eine sehr hohe Qualität aus. Bezüglich des Schutzgutes Pflanzen und Tiere kann von einer geringen Vielfalt ausgegangen werden. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht werden weder flächenmäßig tangiert noch in anderer Form beeinträchtigt. Das Gebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet oder dessen unmittelbarer Nähe. Auf der überbaubaren Fläche und in den versiegelten Verkehrsflächen verliert der Boden bei Umsetzung der Planung sämtliche Bodenfunktionen. In den restlichen Bauflächen wird er durch die bauzeitliche Inanspruchnahme und die Umlagerung von Bodenmaterial teilweise erheblich beeinträchtigt.

Die überbauten Flächen und versiegelten Verkehrsflächen gehen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren. Das Schutzgut Pflanzen und Tiere wird dadurch erheblich beeinträchtigt. Außerhalb der überbauten und versiegelten Flächen werden Ackerflächen durch andere geringwertige Biotop (Hausgärten, öffentliche Grünflächen) ersetzt.

Das Schutzgut Grundwasser wird durch den Verlust von Grundwasserneubildungsflächen erheblich beeinträchtigt.

Zur Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen und zum Ausgleich von naturschutzrechtlichen Eingriffen sind Maßnahmen vorgesehen. Diese werden als Festsetzungen oder als Hinweis auf gesetzliche Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden sowie in das Grundwasser können nicht durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Zur Kompensation werden Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches vorgeschlagen, die ganz oder teilweise dem Bebauungsplan zugeordnet werden. Im Umweltbericht werden Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die sich aus der Umsetzung des Bebauungsplans ergeben, festgelegt.

VIII. Artenschutz

Um zu prüfen, wo möglicherweise Konflikte für den Artenschutz entstehen, hat die Stadt eine tierökologische Untersuchung in Auftrag gegeben.

Hierfür wurden bereits 2012 die ersten Untersuchungen durchgeführt und die Avifauna des Gebiets und der näheren Umgebung erfasst. Weitere Begehungen fanden im Jahr 2013 statt.

Die Ergebnisse wurden in einem gesonderten Gutachten zum Artenschutz zusammengefasst. Durch den Bebauungsplan und die darin enthaltenen Festsetzungen ist mit keinem Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG für die Anhang-IV-Arten und die europäischen Vogelarten zu rechnen. Besondere Schutzmaßnahmen oder CEF-Maßnahmen (Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) sind in diesem Zusammenhang nicht erforderlich.

IX. Planungsziele und Planungskonzeption

1. Städtebauliche Planung

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet. Dieser wurde im Gemeinderat Neuenstadt und im Ortschaftsrat Bürg beraten und entwickelt.

Verkehrliche Erschließung

Der städtebauliche Entwurf knüpft mit der verkehrliche Erschließung an das bestehende örtliche Erschließungsnetz östlich des Plangebietes an und bildet insgesamt drei Anknüpfungspunkte. Den ersten im Norden des Plangebietes anknüpfend an die Charlottenstraße und den zweiten im Süden anknüpfend an die Luisenstraße mit einer jeweiligen Straßenbreite von 5,0 m. Der dritte und zentrale Anknüpfungspunkt verlängert die bestehende Marienstraße mit einer Straßenbreite von 5,50 m. Diese dient als Haupteerschließung und berücksichtigt eine langfristige Entwicklungsmöglichkeit des Siedlungskörpers in Richtung Westen. Die Erschließung der einzelnen Bauabschnitte erfolgt weitergehend über ein ringförmiges Verkehrskonzept von Norden nach Süden mit einer Straßenbreite von 5,50 m.

Innerhalb des Plangebietes sind entlang der Verkehrsflächen öffentliche Stellplätze sowie separate Gehwege für Fußgänger vorgesehen.

Bebauung

Das Plangebiet wird als Wohngebiet mit rund 69 Grundstücken mit einer Flächengröße zwischen 450 m² und 800 m² entwickelt. Die Bebauung soll in Fortsetzung des bestehenden Siedlungskörpers erfolgen. Bei der Festlegung der Baukörper, Dachformen und Gebäudehöhen wird darauf geachtet, dass sich die Bebauung am Bestand orientiert und in das Landschaftsbild einfügt. Auf diese Weise soll ein städtebaulich verträglicher Ortsrand geschaffen werden.

Um das Gebiet einzugrünen und so einen landschaftsplanerisch homogenen Übergang zur freien Landschaft zu erhalten, sind an den Rändern des Plangebietes private Grünzonen als Puffer geplant.

2. Ver- und Entsorgung

Entwässerung

Neuenstadt sowie auch der Ortsteil Bürg werden traditionell im Mischsystem entwässert. Gemäß der Niederschlagwasser-VO und der aktuellen Wassergesetzgebung sind Neubaugebiete möglichst ortsnah in eine Vorflut zu entwässern. Das Baugebiet Kitteläcker II wird auf dieser Grundlage sowie auch entsprechend der aktuellen Entwässerungskonzeption „EK 2010“ des Abwasserzweckverbandes Unteres Kochertal im modifizierten Mischsystem entwässert. Dabei gelangt das häusliche Schmutzwasser in den Mischwasserkanal im Baugebiet Kitteläcker I und

das gesamte Regenwasser (Dächer, private Oberflächen und Straßen) in den öffentlichen Regenwasserkanal.

Das nördliche Außengebiet „Röte“ wird gemäß der Konzeption zur Außengebietsableitung für Bürg gesammelt und als BA 5 auf der Nord-Süd-Achse zwischen dem Altgebiet „Kitteläcker I“ und dem Neubaugebiet „Kitteläcker II“ weitgehend im offenen Gerinne zum Kocher geleitet. Die verschiedenen Wege- und Straßenkreuzungen erfolgen im Wesentlichen über Verdolungen, jedoch werden die Straßen im Kreuzungsbereich mit der Verdolung zusätzlich noch abgesenkt, um im Starkniederschlagsfall eine geordnete (teilweise oberflächige) Ableitung sicherstellen zu können.

Das Regenwasser aus dem Baugebiet wird an zwei Stellen in die oben beschriebene offene Trasse zur Außengebietsableitung geführt und so direkt in den Kocher geleitet. Die Einleitung in den Kocher erfolgt im unmittelbaren Umfeld eines früheren und nicht mehr betriebenen Pegels über eine befestigte Steilstrecke.

Die Starkniederschlagwasserableitung erfolgt auf der oben beschriebenen Trasse und kann (je nach Verlegungssituation an den einzelnen Rohreinläufen/Straßenkreuzungen) mehr oder weniger intensiv auch über die Oberfläche erfolgen. Im Baugebiet ist am Südrand zusätzlich eine Fläche auf Privatgrund vorgesehen, über die die westliche (Nord-Süd ausgerichtete) Straße im Starkniederschlagsfall oberflächlich entwässern kann und auf der keine bauliche Nutzung und flächenhafte Bepflanzung zulässig ist.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das öffentliche Netz. Die Trink- und Löschwasserversorgung ist gesichert.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die zukünftige Nutzung des Baugebietes wird in Anlehnung an die Umgebung und an den Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Dadurch soll der Charakter der angrenzenden Wohnbebauung aufgenommen und im Gebiet fortgeführt werden.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Zahl an Wohneinheiten geregelt. Weiterhin wird eine maximale Trauf- und Gebäudehöhe festgelegt. Die Festsetzungen lassen eine zeitgemäße Ausformulierung der Gebäudeform zu, die sich jedoch in der Höhe und Dimension an die städtebauliche Prägung der Umgebung anpasst. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass die Bebauung in einer verträglichen Dichte auf die bestehende Bebauung abgestimmt und den Bauherren ein gewisser Gestaltungsspielraum ermöglicht wird.

Bauweise

Es wird die offene Bauweise im Bebauungsplangebiet festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser. Hierdurch wird eine der Umgebung angepasste, durchlässige Nachverdichtung gewährleistet.

Stellung der baulichen Anlagen

Die Hauptgebäudeorientierungen werden an die topographischen Gegebenheiten und an die Bestandsbebauung angepasst. Durch die Festlegung der Hauptgebäudeorientierungen für Pultdächer, wird eine harmonische Einbindung der Baukörper in das bestehende Gelände gesichert. Weiterhin wird somit eine optimale Ausrichtung der Gebäude zur möglichen Anbringung von Solaranlagen gewährleistet.

Orientiert am Bestand, wird die Hauptgebäuerichtung für Gebäude mit Satteldach und für Gebäude mit Flachdach wahlweise festgesetzt, um den Bauherren einen gewissen Spielraum zu ermöglichen.

Stellplätze und Garagen

Eine übermäßige Prägung des Straßenraums durch Garagen und überdachte Stellplätze ist städtebaulich nicht wünschenswert. Offene und überdachte Stellplätze und Garagen sollen daher einen Abstand von 0,50 m zur öffentlichen Straßenfläche haben, um den Übergang zwischen Verkehrsfläche und Gebäude nicht durch diese Anlagen zu dominieren. Vor Garagen ist ein Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten, um eine zusätzliche Aufstellmöglichkeit vor den Garagen zu ermöglichen.

Wohneinheiten

Im Plangebiet soll eine städtebaulich aufgelockerte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern entstehen. Dem entsprechend ist die Zahl der Wohneinheiten auf ein Höchstmaß von 3 Wohneinheiten je Einzelhaus und 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte beschränkt. Hierdurch soll eine zu dichte Bebauung des Plangebietes und eine Überlastung der öffentlichen Verkehrsräume vermieden werden.

Nebenanlagen

Gebäude als Nebenanlagen sind bis maximal 20 m³ umbauten Raum und mit einem Abstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Durch diese Festsetzung soll insbesondere im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen die städtebauliche Ordnung dauerhaft gesichert werden und der Straßenraum optisch nicht eingeschränkt werden.

Leitungsrecht

Im Süden des Plangebietes werden zwei Leitungsrechte zugunsten der Stadt Neuenstadt a.K. festgesetzt, zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers im Starkregenfall und zur Führung eines unterirdischen Regenwasserkanals. Diese sind aus Gründen der Ver- und Entsorgung des Gebietes von Bebauung und flächendeckender Bepflanzung freizuhalten.

Öffentliche Grünfläche

Der festgesetzte öffentliche Grünstreifen im Osten des Plangebietes dient der Entwässerung des Plangebietes und der Ableitung des Oberflächenwassers aus dem nördlichen Außengebiet „Röte“. Der als Verkehrsgrünfläche dargestellte Bereich entlang der Marienstraße, dient der Eingrünung der öffentlichen Parkplätze in dem Bereich.

Flächen für die Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

Zum Schutz des Plangebietes vor Oberflächenwasser ist entlang des östlichen Gebietsrandes ein öffentlicher Grünstreifen zur Ableitung vorgesehen. Die hierfür erforderlichen Flächen sind entsprechend festgesetzt.

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

Um die Auswirkungen der erforderlichen Beleuchtung auf Insekten zu minimieren ist diese „insektenfreundlich“ herzustellen.

Pflanzgebote

Das Gebiet soll durchgrünt werden. Hierzu sind an den dargestellten Standorten Straßenbäume zu pflanzen, die insbesondere der Durchgrünung des öffentlichen Raumes dienen. Weiterhin ist je Grundstück ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauer-

haft zu erhalten. Um eine ortsbildgerechte Bepflanzung zu schaffen, sind Bäume aus der Pflanzliste zu verwenden und schaffen über ein attraktives Ortsbild hinaus, auch eine ökologisch wertige und standortgerechte Begrünung.

4. Örtliche Bauvorschriften

Dachform, Dachneigung Hauptgebäude

Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen sowie Farben und Materialien sollen den Bauherren einen möglichst hohen Gestaltungsspielraum ermöglichen, sich aber gleichzeitig am bestehenden Gebietscharakter orientieren. Um den Wasserabfluss im Gebiet mit zumutbarem Aufwand zu minimieren und das Gebiet weiter zu durchgrünen wird für die Dachdeckung bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern Dachbegrünung festgesetzt.

Dachaufbauten

Die angrenzende Bebauung ist bereits vereinzelt durch Dächer mit Dachaufbauten geprägt. Zur Sicherung eines einheitlichen Ortsbildes und einer homogenen Dachlandschaft, werden für den Geltungsbereich Dachaufbauten allgemein zugelassen. Um die Gebäude nicht zu hoch in Erscheinung treten zu lassen und eine einheitliche Gestaltung der Dächer zu gewährleisten, wird das Ausmaß von Dachaufbauten eingeschränkt. So sind diese auf maximal 50% der additiven der zugehörigen Hauptdachlänge beschränkt und mit einem Abstand von mindestens 1,0 m von der Giebelwand und vom oberen Dachanschluss unterhalb des Hauptdachfirstes anzulegen.

Stellplatzverpflichtung

Um die öffentlichen Verkehrsflächen weitestgehend von Parkierung außerhalb der ausgewiesenen Parkflächen frei zu halten, wird die zu erstellende Anzahl an Stellplätzen je Grundstück auf 2,0 erhöht. Somit ist die Straßenverkehrsfläche mit zumutbarem Aufwand für die Grundstückseigentümer von ruhendem Verkehr entlastet und kann ihrer Erschließungsfunktion gerecht werden.

Anforderung an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Um die Flächenversiegelung im Plangebiet so gering wie möglich zu halten, sind oberirdische Stellplätze, Hofbereiche, Garagenvorplätze und Zuwege wasserdurchlässig herzustellen.

Einfriedigungen und Stützmauern

Es werden textliche Festsetzungen zu Grundstückseinfriedigungen getroffen, die sich am Bestand orientieren und einen gestalterischen Rahmen schaffen, der individuell ausreichend Spielraum ermöglicht.

Außenantennen

Um negative Fernwirkungen zu verhindern und eine homogene Dachlandschaft zu schaffen, sind Außenantennen in ihrer Ausgestaltung begrenzt.

X. Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. **4,74** Hektar.

Gesamtfläche Bebauungsplan	47.361 m²	100 %
Verkehrsflächen	8.188 m ²	17 %
Grünflächen	2.204 m ²	5 %
Wohnbauflächen	36.969 m²	78 %

Gefertigt:



Dipl. Ing. (FH) Manfred Mezger
-Freier Stadtplaner-
mquadrat - kommunikative Stadtentwicklung
Hauptstraße 25 73087 Bad Boll
T. 07164/14718-0 F. 07164/14718-18