



Stadt Gundelsheim

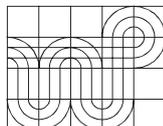
BEGRÜNDUNG gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
ZUM BEBAUUNGSPLAN und den ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„Ob dem Dorf V“

– STAND 24.10.2024 –

ENTWURF

Bearbeitung:



WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER PARTNERSCHAFT mbB
Silberburgstraße 159A • 70178 Stuttgart
www.wick-partner.de
info@wick-partner.de

1	Umfang des Bebauungsplanes.....	3
2	Erfordernis, Ziel und Zwecke der Planung.....	4
3	Bebauungsplanverfahren.....	4
4	Übergeordnetes Planungsrecht sowie Bestand Planungsrechtlicher Festsetzungen und Örtlicher Bauvorschriften sowie anderweite Planungen	5
4.1	Regionalplan	5
4.2	Flächennutzungsplan.....	7
4.3	Bestand Planungsrechtlicher Festsetzungen und Örtlicher Bauvorschriften sowie anderweitige Planungen	7
5	Bestandssituation.....	8
5.1	Erschließung	8
5.2	Topografie	8
5.3	Nutzungsstrukturen.....	9
5.4	Typologische Einordnung	9
5.5	Denkmalschutz.....	9
6	Städtebauliches Konzept.....	11
7	Belange des Umweltschutzes / Landwirtschaft / Artenschutz etc.	14
7.1	Umweltbericht.....	14
7.2	Umweltauswirkungen.....	14
7.3	Eingriffs-/Ausgleichsbilanz	14
7.4	Artenschutz	14
7.5	Gesetzlich geschütztes Biotop	15
7.6	Belange der Landwirtschaft.....	15
7.7	Schallimmissionen	16
7.8	Geruchsimmissionen	17
8	Hochwasserrisikomanagement.....	18
8.1	Hochwasser.....	18
8.2	Starkregen.....	18
8.3	Entwässerungskonzept.....	19
9	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	21
9.1	Art der baulichen Nutzung	21

9.2	Maß der baulichen Nutzung	21
9.3	Bauweise.....	23
9.4	Stellung der baulichen Anlagen.....	23
9.5	Überbaubare Grundstücksfläche.....	23
9.6	Offene Stellplätze, Carports und Garagen.....	23
9.7	Nebenanlagen	24
9.8	Von Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtfelder).....	24
9.9	Verkehrsflächen.....	24
9.10	Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.....	25
9.11	Grünflächen.....	25
9.12	Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche	26
9.13	Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	26
9.14	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	27
10	Begründung der Örtlichen Bauvorschriften	28
10.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	28
10.2	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen.....	29
10.3	Höhenlage der Grundstücke und baulichen Anlagen	29
10.4	Freileitungen.....	30
10.5	Anzahl der notwendigen Stellplätze	30
10.6	Sammeln von Niederschlagswasser (Zisterne).....	30
11	Flächenbilanz.....	30
12	Anhang: Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung	30

1 Umfang des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan befindet sich im nördlichen Bereich von Höchstberg, einem Ortsteil der Stadt Gundelsheim. Die Stadt Gundelsheim liegt im Norden des Landkreises Heilbronn.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ob dem Dorf V“ wird im Norden durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Im Osten bildet die Bernbrunner Straße die Grenze. Im Süden bildet das bereits realisierte Wohngebiet „Ob dem Dorf IV“ die Grenze des Geltungsbereichs und im Osten grenzen ebenfalls landwirtschaftliche Flächen sowie ein landwirtschaftlicher Weg das Plangebiet ab.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich die Flurstücksnummern 63 Bernbrunner Straße (teilweise), 1811 (teilweise), 1813/1 (teilweise), 1813/2 (teilweise), 1814 (teilweise), 1815 (teilweise), 1816/1 (teilweise), 1816/2 (teilweise), 1817 (teilweise), 1818 (teilweise), 1819 (teilweise), 1820 (teilweise), 1821 (teilweise), 1822 (teilweise), 1823 (teilweise), 1824 (teilweise), 1825/1 (teilweise), 1825/2 (teilweise), 1826 (teilweise), 1827 (teilweise), 1828, 1829, 1830, 1831, 1832, 1833, 1834, 1835, 1836, 1837, 1838, 1839, 1840, 1841, 1842, 1843, 1859, 1860, 1861, 1862, 1863, 1864, 1865, 1866, 1954 (teilweise), 1954/1 Krautweg (teilweise), 2055, 2056, 2057, 3438 sowie 3442. Maßgeblich ist die Darstellung des Geltungsbereichs in der Planzeichnung des Bebauungsplanes.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt circa 3,3 ha.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften Stand Oktober 2024 (Quelle Wick+Partner)

Den Aufstellungsbeschluss fasste der Gemeinderat am 22.09.2021 damals mit einem anderen Abgrenzungsumriss im Plan zum Geltungsbereich i.d.F. vom 13.09.2021, der auf einen ersten Bebauungsplanabschnitt mit der Perspektive einer insgesamt größeren Gebietsentwicklung abstellte. Im Rahmen der Flächennutzungsplangesamtfortschreibung erfolgte dort eine Reduzierung der Gebietsausweisung, die wiederum zu einer Änderung des zukünftigen

Geltungsbereichs führte. Außerdem ist zum Bebauungsplanentwurf der Geltungsbereich im Osten etwas vergrößert worden, das öffentliche Straßenflurstück der Bernbrunner Straße ist teilweise Bestandteil des Geltungsbereichs, aufgrund einer zusätzlichen Fußwegeverbindung. Der Bebauungsplanentwurf wird daher für oben dargestellten Geltungsbereich weitergeführt.

2 Erfordernis, Ziel und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Ob dem Dorf V“ beabsichtigt die Stadt Gundelsheim ein attraktives Wohngebiet im Ortsteil Höchstberg zu realisieren, dass der vorhandenen Nachfrage nach Wohnbauplätzen nachkommt und gleichzeitig eine maßvolle und maßstabsgerechte Siedlungsentwicklung berücksichtigt.

Ziel ist die Realisierung von bedarfsgerechtem Wohnraum mit Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern und einzelnen Mehrfamilienhäusern. Unter Beachtung der vorhandenen Maßstäblichkeit des Ortes soll die geplante Bebauung an die bestehende Siedlungsstruktur anknüpfen und einen harmonischen Ortsrand nach Norden bilden.

Der Ortsteil Höchstberg ist mit rund 735 Einwohnern größter Ortsteil nach der Kernstadt Gundelsheim (Stand 03/2023). Die letzte Wohnbauentwicklung des Ortsteils erfolgte mit dem Gebiet / Bebauungsplan „Ob dem Dorf IV“ im Jahr 1993.

Die Stadt Gundelsheim hat in den Jahren 2017 bis 2014 ihren Flächennutzungsplan gesamthaft mit dem Zieljahr 2038 fortgeschrieben, um eine langfristige und nachhaltige Gemeindeentwicklung zu sichern. Im Rahmen der Gesamtfortschreibung konnte entsprechend dem Bedarfsnachweis für Wohnbauflächen und einer Alternativenuntersuchung unterschiedlicher Entwicklungsflächen das Plangebiet des hier aufzustellenden Bebauungsplans „Ob dem Dorf V“ als geeignet ausgewiesen werden.

Die Stadt Gundelsheim ist grundsätzlich bemüht im Rahmen der Innenentwicklung vorhandene Baulücken zu untersuchen und deren Potenziale als Wohnbauflächen zu nutzen. Aufgrund der hohen Nachfrage können jedoch nicht ausreichend viele Grundstücke im Rahmen der Innenentwicklung zur Verfügung gestellt werden. Die Gebietsentwicklung „Ob dem Dorf V“ dient überwiegend dem Eigenbedarf, nachdem im Ortsteil seit 30 Jahren keine Baugebietsrealisierung mehr erfolgte und trägt damit auch zur Sicherung der Infrastrukturauslastung wie auch dem bürgerschaftlichen Engagement in Vereinen bei. Jungen Bürgerinnen und Bürgern sowie Familien in Höchstberg gelingt es derzeit oftmals nicht, nach ihren Wünschen am Ort zu bleiben.

Um auch zukünftig der wachsenden Nachfrage Rechnung zu tragen, soll die im Flächennutzungsplan 2038 der Stadt Gundelsheim als geplante Wohnbaufläche dargestellte Fläche planungsrechtlich durch die Aufstellung des Bebauungsplans gesichert und umgesetzt werden.

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Gebietsentwicklung geschaffen sowie im Aufstellungsverfahren mit Umweltbericht unterschiedliche Belange erfasst, um in der Abwägung unter Konfliktvermeidung und Ausgleich unterschiedlicher Aspekte eine verträgliche Gebietsentwicklung angemessen zu steuern.

3 Bebauungsplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ob dem Dorf V“ erfolgt im Regelverfahren nach §§ 2 - 10 BauGB. Zum Bebauungsplan wird ein Umweltbericht erstellt, der als gesonderter Teil der Begründung zum Entwurf erarbeitet wird.

Das Bebauungsplanverfahren für das Gebiet „Ob dem Dorf V“ hat im Jahr 2021 begonnen.

Mit dem Einleitungsbeschluss am 22.09.2021 durch den Gemeinderat umfasste der Geltungsbereich damals einen größeren Abgrenzungsumriss. Dieser stellte einen ersten Bauabschnitt einer insgesamt größeren Gebietsentwicklung dar.

Mit der Planfassung vom 13.09.2021 eines Bebauungsplanvorentwurfs erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange. Innerhalb der Beteiligungsfrist vom 11.10.2021 bis 12.11.2021 gingen Stellungnahmen mit Planhinweisen sowie u.a. zum Umfang der Gebietsgröße ein.

Im Rahmen der Flächennutzungsplangesamtfortschreibung erfolgte entsprechend eines fortgeschriebenen Bedarfsnachweises für Wohnbauflächen eine Reduzierung der Gebietsausweisung, die wiederum zu einer Änderung des zukünftigen Geltungsbereichs führte. Parallel wurden entsprechende gutachterliche Untersuchungen zum Artenschutz, Schallschutz und Geruchsausbreitung durchgeführt. Die Erschließungsplanung inklusive eines Entwässerungskonzepts mit überwiegender Rückhaltung des Oberflächenwassers im Plangebiet wurde soweit ausgearbeitet, dass der notwendige Festsetzungsrahmen eingearbeitet werden konnte.

Der Bebauungsplanentwurf wird nunmehr für oben dargestellten Geltungsbereich mit entsprechender Festsetzungstiefe weitergeführt. Außerdem ist zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes die vorherige Bezeichnung „Ob dem Dorf Höchstberg V“ zu „Ob dem Dorf V“ geändert worden und dementsprechend alle Planunterlagen umbenannt.

4 Übergeordnetes Planungsrecht sowie Bestand Planungsrechtlicher Festsetzungen und Örtlicher Bauvorschriften sowie anderweite Planungen

4.1 Regionalplan

Grundlage ist der Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg und der Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 mit Satzungsbeschluss am 24.03.2006. Beide Planwerke befinden sich derzeit in Fortschreibung. Im Entwurf des Regionalplans zur Teilfortschreibung von Wind- und Solarenergie sind im Bereich des Bebauungsplans keine geplanten Vorranggebiete ausgewiesen.

Im Landesentwicklungsplan ist die Stadt Gundelsheim der Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart in der Region Franken als Teil des Mittelbereichs Neckarsulm zugeordnet (PS. 2.1.1). Mittelbereichen wird gemäß der Begründung zum Landesentwicklungsplan eine wichtige Rolle als Raumeinheit ausgeprägter Arbeits- und Pendlerbeziehungen sowie intensiver wirtschaftlicher und verkehrlicher Verflechtungen mit der Maßgabe der Abstimmung einer derartigen Funktionenvielfalt zuteil. Im Zug solcher Abstimmungsprozesse werden die Mittelbereiche als prädestinierte Bezugsräume für die Siedlungsentwicklung bestätigt.

Im Regionalplan Heilbronn-Franken ist die Stadt Gundelsheim als Kleinzentrum in der Randzone des Verdichtungsraums ausgewiesen (PS. 2.3.0.2). Nach PS. 2.4.0 Z (5) ist bei Gemeinden in der Randzone des Verdichtungsraums eine Mindest-Bruttowohndichte von 50 EW/ha zugrunde zu legen. Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 3,0 ha (+ 0,3 ha Flächen Biotop/Randeingrünung). Im Städtebaulichen Konzept (vgl. Kap. 6), welches dem Bebauungsplan zugrunde liegt, sind insgesamt 71 Wohneinheiten (WE) vorgesehen. Diese gliedern sich wie folgt auf: 3x Geschosswohnungsbau mit insg. 18 WE // 11x Reihenhäuser mit insg. 11 WE // 8x Doppelhaushälften mit insg. 10 WE (1,25 WE pro Doppelhaushälfte, Stichwort Einliegerwohnung) // 26 x Einfamilienhäuser mit insg. 32 WE (1,25 WE pro Einfamilienhaus, Stichwort Einliegerwohnung). Die durchschnittliche Belegungsdichte einer Wohneinheit in Gundelsheim liegt laut Statistischem Landesamt 2023 bei ca. 2,2 Einwohnern (EW), woraus sich eine potenzielle Einwohnerzahl von etwa 156 für das geplante Wohngebiet ergibt. Für den vorliegenden Bebauungsplan ergibt sich somit eine Siedlungsdichte von bis zu 52 EW/ha (156 EW / 3,0 ha). Die Mindest-Bruttowohndichte kann also erfüllt werden.

Der Stadt Gundelsheim-Kernort wird eine verstärkte Siedlungstätigkeit zugesprochen, d.h., dass sich zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt vollziehen soll (PS. 2.4.1). Die Stadt Gundelsheim hat in einer wirtschaftlich prosperierenden Region nach einem Bevölkerungsrückgang zwischen 2008 und 2013 einen stetigen Einwohnerzuwachs zu verzeichnen.

In diesem Zeitraum (2013 - 2023) ist die Bevölkerung um rund 6 % gewachsen. (Quelle: Landesamt für Statistik Baden-Württemberg: 2008: 7.278 Einwohner; 2013: 7.071 Einwohner; 2018: 7.324 Einwohner; 2023: 7.550 Einwohner)

Von diesen Voraussetzungen und Entwicklungen profitiert auch der Ortsteil Höchstberg. Im Regionalplan ist das bestehende Siedlungsgebiet Höchstbergs als Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet (überwiegend) dargestellt. Für das Plangebiet ist im Regionalplan teilweise die Gebietsdarstellung „Vorbehaltsgebiet für Erholung“ und teilweise die Gebietsdarstellung „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ ausgewiesen. Den genannten Funktionen soll bei der Abwägung ein besonderes Gewicht verliehen werden.

Bezüglich des VBG „Erholung“ kann ausgeführt werden, dass die bereits vorhandenen Wegeverbindungen in die Landschaft erhalten bleiben; die Erreichbarkeit der Erholungsräume bleibt gewahrt. Folglich entsteht durch die Neubebauung im westlichen Teilbereich keine Einschränkung in Bezug auf die Erholungsfunktion. Hinsichtlich des VBG „Landwirtschaft“ ist zu erwähnen, dass sich nach Abwägung aller Belange die Erweiterung der Fläche „Ob dem Dorf“ als geeignet herausgestellt hat. Der Erhalt landwirtschaftlicher Flächen wurde an anderer Stelle Vorrang eingeräumt.

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplan 2038 für die Stadt Gundelsheim wurden alternative Gebietsausweisungen einer Prüfung unterzogen. Die Alternativenprüfung hat das Plangebiet ‚Ob dem Dorf‘ als geeignet bewertet. Der Gemeinderat hat in der Gesamtabwägung die Gebietsausweisung entsprechend beschlossen. Der Flächennutzungsplan ist seit dem 18.07.2024 wirksam.

Die im Osten und Westen von Höchstberg verlaufenden Landschaftsschutzgebiete tangieren den Planbereich nicht. Räumliche regionalplanerische Restriktionen bestehen nicht.

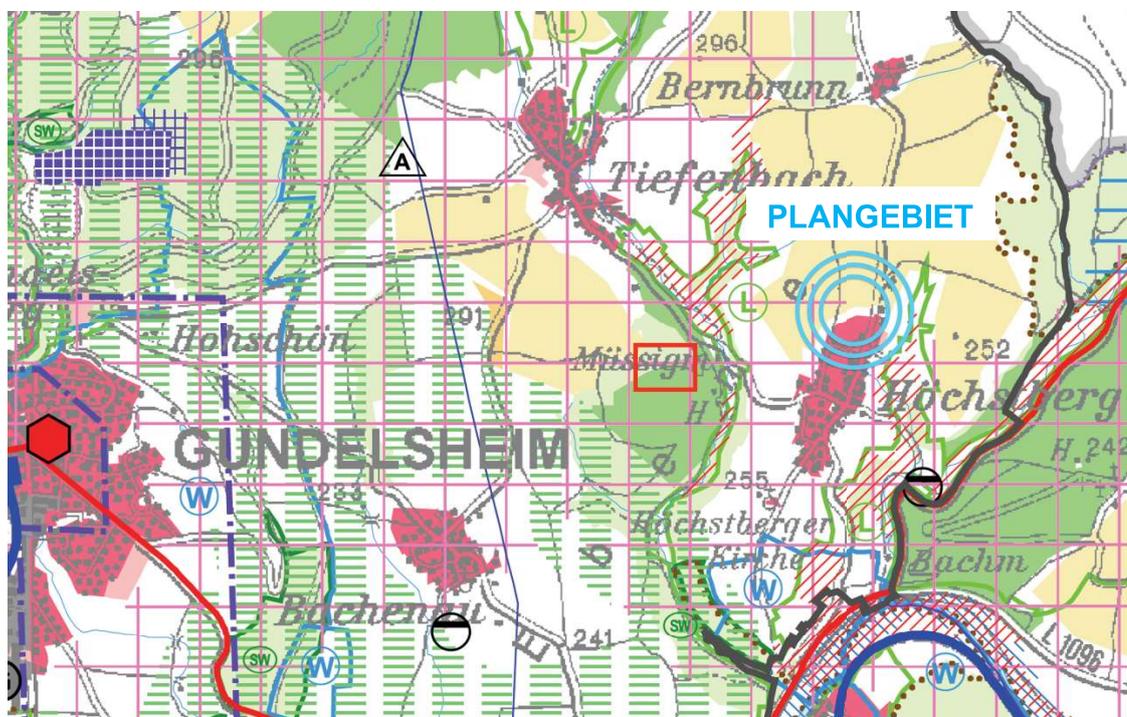


Abbildung 2: Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, Ausschnitt Stadt Gundelsheim

4.2 Flächennutzungsplan

Grundlage ist die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplan 2038 der Stadt Gundelsheim, welche seit dem 18.07.2024 rechtskräftig ist.

Im FNP ist das Gebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Somit ist der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt (§ 8 Abs.2 Satz 1 BauGB). Das am westlichen Gebietsrand verlaufende gesetzlich geschützte Biotop wird erhalten.

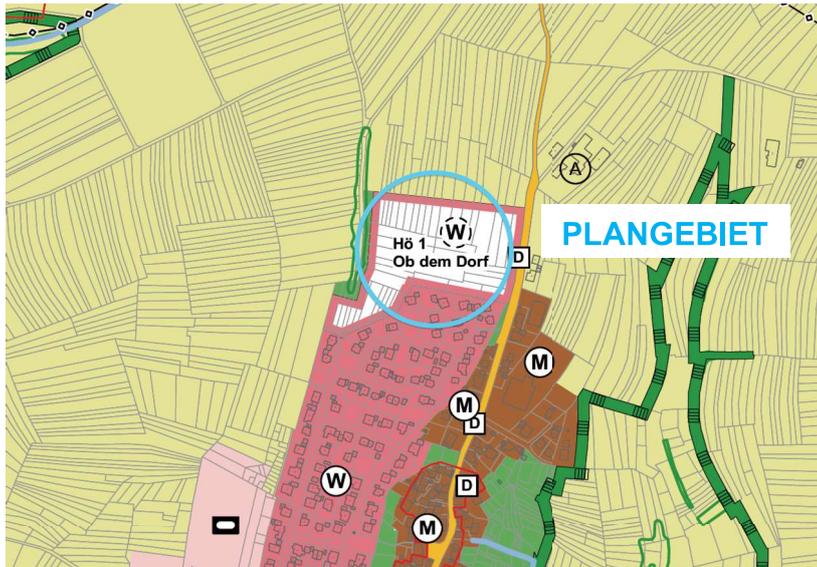


Abbildung 3: Flächennutzungsplan 2038 der Stadt Gundelsheim, Ausschnitt Ortsteil Höchstberg

4.3 Bestand Planungsrechtlicher Festsetzungen und Örtlicher Bauvorschriften sowie anderweitige Planungen

Der Geltungsbereich ist im Bestand fast ausschließlich als unbepannter Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen. Auch deshalb ist für die Entwicklung eines Wohngebietes die Aufstellung eines Bebauungsplanes nötig.

Im Südwesten überlagert sich der Geltungsbereich mit dem bestehenden, seit 1998 rechts-gültigen Bebauungsplan „Ob dem Dorf IV“. Dieser setzt dort noch Flächen für die Landwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB fest.

Der Bebauungsplan „Ob dem Dorf IV“ schließt darüber hinaus unmittelbar an der weiteren, südlichen Grenze des Geltungsbereichs an. Dort ist ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt sowie eine Ortsrandeingrünung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a. BauGB.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Ob dem Dorf V“ bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben und durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Ob dem Dorf V“ ersetzt. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften werden also für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ob dem Dorf V“ neu aufgestellt.

Ortsteilkonzept „Höchstberg“

Im Rahmen des ELR Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum wurde 2006 durch die KE Kommunalentwicklung LEG BW, Regionalbüro Adelsheim, ein Ortsteilkonzept für den Ortsteil „Höchstberg“ der Stadt Gundelsheim erarbeitet.

Darin werden verschiedene Maßnahmen zur Aktivierung innerörtlicher Potenziale festgeschrieben, u.a. die Nutzung von vorhandenen Baulücken, die Verbesserung der innerörtlichen Fußwegeverbindungen, die Eingrünung des Ortsrandes sowie die Pflanzung von Straßenbäumen.

Die damals erarbeiteten Zielsetzungen finden sich in Teilen auch im Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften „Ob dem Dorf V“ wieder, z.B. die Ortsrandeingrünung, die Schaffung von Fußwegeverbindungen sowie die Durchgrünung der Straßenräume.

5 Bestandssituation

5.1 Erschließung

Die **äußere verkehrliche Erschließung** des Plangebietes erfolgt heute fast ausschließlich über die im Osten verlaufende Bernbrunner Straße. Der Krautweg im Westen des Geltungsbereichs stellt lediglich eine untergeordnete Erschließung dar und geht zudem in einen landwirtschaftlichen Weg über.

Die **innere verkehrliche Erschließung** innerhalb des Geltungsbereichs erfolgt aufgrund der bisherigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche lediglich über wenige, landwirtschaftliche Wege.

Über die angrenzende Bernbrunner Straße, welche in die weiter südlich verlaufende Untergriesheimer Straße und letztlich in die L1096 über geht, ist das Plangebiet indirekt an das **überörtliche Verkehrsnetz** angeschlossen. Die L1096 führt südlich in die Stadt Bad Friedrichshall und zum dortigen Anschluss an die Bundesstraße 27 (B27).

Für den **ruhenden Verkehr** bestehen im Geltungsbereich aufgrund der heutigen Nutzung bisher keinerlei ausgewiesene Parkierungsangebote.

Über eine südlich vom Plangebiet liegende Bushaltestelle, an der Kreuzung Bernbrunner Straße / Kirschweg, ist der Geltungsbereich an das **ÖPNV** angebunden.

Innerhalb des Geltungsbereichs finden sich bedingt durch die heutige Nutzung keine ausgewiesenen **Fußwegeverbindungen**. Die Bernbrunner Straße hat im Bestand keinen begleitenden Fußweg.

5.2 Topografie

Innerhalb des Geltungsbereichs gibt es stark ausgeprägte Höhenunterschiede der Topografie (siehe Abb. 4). Von der östlich verlaufenden Bernbrunner Straße ausgehend, mit einer Geländehöhe von ca. 250 m ü. NN, steigt das Gelände relativ gleichmäßig nach Nordwesten an, auf über 270 m ü. NN. Einen der stärksten Höhenunterschiede gibt es entlang der westlichen Böschung der Bernbrunner Straße, dort gibt es einen steilen Höhenversatz von teils bis zu 3 m.

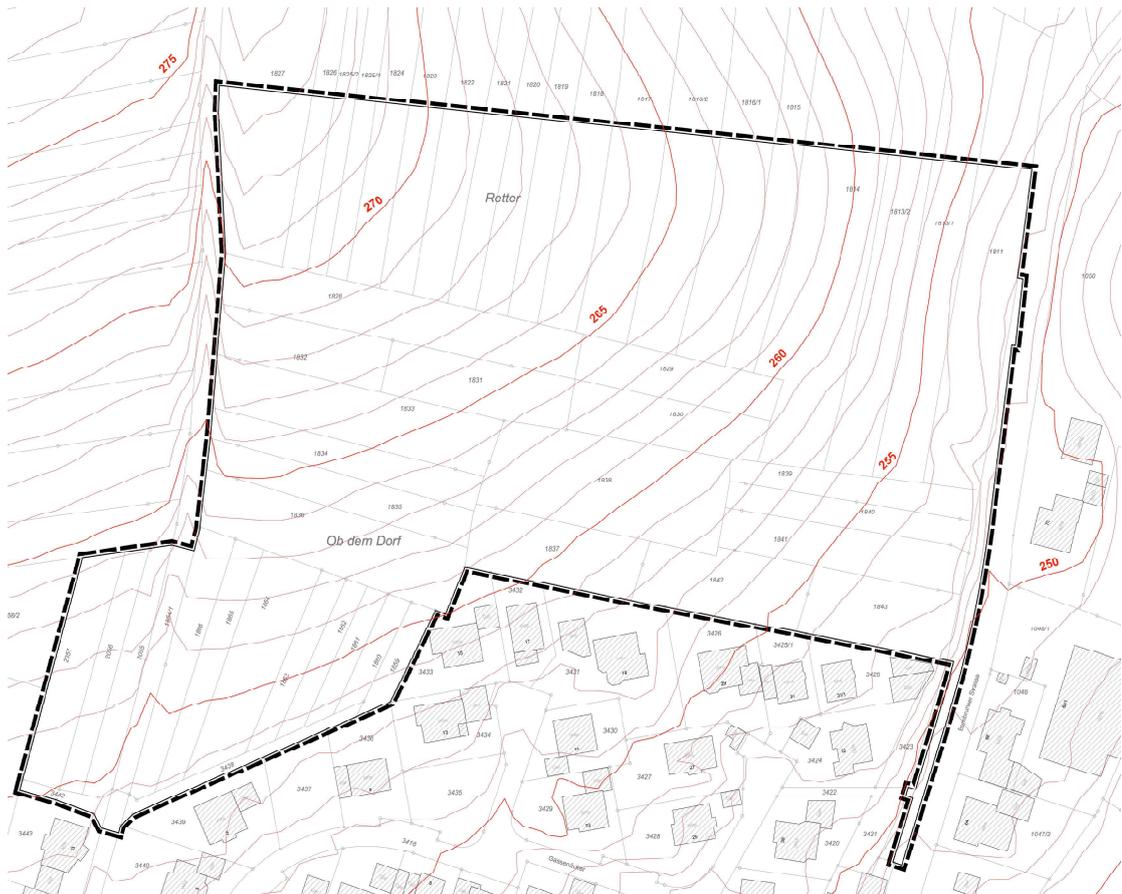


Abbildung 4: Darstellung der Topografie in Meter ü. NN (Quelle Wick+Partner)

5.3 Nutzungsstrukturen

Der Geltungsbereich befindet sich am nördlichen Ortsrand von Höchstberg. Die eher periphere Lage spiegelt sich auch in der bestehenden Nutzung der Flächen wieder.

Das Plangebiet ist geprägt durch die landwirtschaftliche Nutzung und landwirtschaftliche Nutzflächen, Ackerflächen.

Die Hauptnutzung der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes, außerhalb des Geltungsbereichs, wird im Norden, Osten und Westen besteht ebenfalls in der Landwirtschaft. Im Süden ist die überwiegende Nutzung das Wohnen.

5.4 Typologische Einordnung

Im Süden des Geltungsbereiches grenzt ein bestehendes Wohngebiet. Die Bebauung fällt dort relativ locker aus, die überwiegende Typologie ist das freistehende Einfamilienhaus mit straßenabgewandten, privaten Gärten.

Vereinzelt finden sich in der Umgebung großflächigere Solitäre, zumeist in Form von landwirtschaftlichen Betrieben.

5.5 Denkmalschutz

An der Erhaltung der Kulturdenkmale, laut Planeintrag und nachfolgender Auflistung, besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse (§§ 2, 28 DSchG i.V.m. §8 DSchG). Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer

Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Kulturdenkmale ist nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

Folgende Kulturdenkmale nach § 2 DSchG sind im Geltungsbereich vorhanden:

D: **Sühnekreuz** (Flstnr. 0-1811, siehe auch Eintrag Planzeichnung)

Das aus Sandstein gefertigte Sühnekreuz ist 1590 bezeichnet.

6 Städtebauliches Konzept

Im Vorfeld der Bebauungsplanung hat das Planungsbüro Wick+Partner aus Stuttgart die Überplanung der in der Ausweisung befindlichen Entwicklungsfläche für Wohnen in Form eines städtebaulichen Entwurfs untersucht. Hierbei wurden während des Entwurfsprozesses Alternativen in Bezug auf die bauliche Strukturierung, deren Dichte, Abschnittsbildung und Erschließung dargestellt und bewertet. Der Gemeinderat hat im März 2021 ein erstes Bebauungskonzept in seinen Grundzügen bestätigt (siehe Abb. 5).



Abbildung 5: Große Gebietsgröße mit zwei BA **nicht mehr weiterverfolgt** – Städtebauliches Konzept Wick+Partner Stuttgart, Stand 05.08.2021, ohne Maßstab

Mit der Gebietsreduzierung im Rahmen der Flächennutzungsplangesamtfortschreibung wurde der städtebauliche Entwurf auf bisheriger Grundlage überarbeitet und bezüglich Erschließungs- und Allgemeinflächen sowie Bebauungsstruktur konkretisiert und optimiert.

Grundlage für den Bebauungsplan bildet nun der städtebauliche Entwurf mit Planstand vom 21.08.2023, siehe Abb. 6.



Abbildung 6: Städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplanentwurf, Wick+Partner Stuttgart, Stand 21.08.2023, ohne Maßstab

Der Gesamtentwurf stellt dabei eine abgestimmte Entwicklungsperspektive dar. Die vorgesehene Konzeption fügt sich in die bestehende Ortslage ein und stellt eine angemessene maßstäbliche Siedlungsentwicklung dar. Mit der Baugebietsentwicklung wird der allgemeinen Wohnraumnachfrage begegnet.

In einem bedarfsgerechten Umgang wird die städtebauliche Struktur des südlich angrenzenden Wohngebiets zeitgemäß für die Randlage Höchstbergs fortgeführt. Entsprechend der umliegenden Nutzungsstruktur und dem ortsgebundenen Bedarf sieht der Gesamtentwurf eine gemischte Bebauungsstruktur vor. Neben Einfamilienhäusern sind entlang des östlichen Gebietsrandes auch drei Mehrfamilienhäuser vorgesehen sowie über das Gebiet verteilte Doppel- und Reihenhäuser. In Bezug auf die Geschossigkeit werden überwiegend zwei Vollgeschosse angestrebt. Die Grundstücksgrößen sind so gewählt, dass eine, in Fortführung der bestehenden Wohnbebauung, lockere Baustruktur in Ortsrandlage entsteht. Mit dem vorgeschlagenen Bebauungskonzept kann eine angemessene und den raumordnerischen Vorgaben entsprechende bauliche Siedlungsdichte erreicht werden.

Das gesamte Baugebiet wird von Osten über eine Hauptzufahrt von der Bernbrunner Straße aus erschlossen. Aufgrund der topografischen Situation liegt diese Hauptzufahrt im nördlichen Drittel des Baugebiets. Eine südlichere Zufahrt wäre wesentlich steiler, so dass der nördlichen Zufahrt Vorrang gegeben wird. Eine weitere Zufahrtmöglichkeit befindet sich im Südwesten über den Krautweg; diese Zufahrt stellt jedoch nur eine untergeordnete Erschließung für das neue Baugebiet dar.

Eine Ringerschließung, mit einseitigem Fußweg und gliedernden Baumpflanzungen sowie öffentlichen Stellplätzen stellt das Erschließungssystem dar. Für das gesamte Baugebiet ist in der Umsetzung eine Geschwindigkeitsbegrenzung als Zone 30 vorgesehen. Die Parkierung ist jeweils auf der eigenen Parzelle vorgesehen. Im Baugebiet verteilt liegen mehrere Standorte mit öffentlichen Stellplätzen in angemessener Anzahl.

Um neben der Anbindung über den Krautweg eine gute und kurze Verbindung in die Ortsmitte zu gewährleisten ergänzt ein Fußweg im südöstlichen Bereich die Anbindung an die Bernbrunner Straße als Treppenweg. Die Fortführung nach Süden parallel zur Bernbrunner Straße erfolgt durch einen neu auszubauenden Gehweg bis auf Höhe des bestehenden Fußwegs aus dem Gebiet 'Ob dem Dorf IV'. Ab hier führt der bestehende Gehweg östlich der Bernbrunner Straße in die Ortsmitte.

Das Baugebiet wird nach Westen und Norden von einer großzügigen Grünzone gesäumt. Die im Westen vorhandenen Gehölzstrukturen werden durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Im Osten gewährleistet eine Retentionsfläche mit Regenrückhaltebecken die Aufnahme von Oberflächenwasser und bildet dabei die östliche Grenze des Gebietes aus. Das Entwässerungskonzept wird unter Ziffer 8 näher erläutert.

Das städtebauliche Konzept formuliert einen Entwicklungsrahmen für das Gebiet, der im Rahmen der Umsetzung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgestaltet werden kann. Veränderungen und Anpassungen der Gebäudetypologien bzw. ihres Verhältnisses in der Gesamtanzahl sollen weiterhin möglich sein. Das städtebauliche Erschließungskonzept lässt eine dem Bedarf angemessene abschnittsweise Umsetzung zu.

7 Belange des Umweltschutzes / Landwirtschaft / Artenschutz etc.

7.1 Umweltbericht

Zur Abwägung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans macht die Erstellung eines Umweltberichts nach den §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB erforderlich. Die Grundlage dafür bilden die Erhebungen zur Umweltsituation und die durch die Planung absehbaren Auswirkungen. Der Umweltbericht integriert die Grünordnungsplanung sowie die Erarbeitung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

7.2 Umweltauswirkungen

Bei der Abwägung sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Mit der Darstellung der Umweltbelange soll eine wirksame Umweltvorsorge durch die Aufarbeitung aller umweltrelevanten Belange erfolgen, die von dem Bauleitplan ausgehen können. Sie dient auch zur Vorbereitung einer sachgerechten Abwägung.

7.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Gemäß § 14 BNatSchG gelten alle Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, welche die Leistungsfähigkeit erheblich beeinträchtigen können als Eingriff. Nach § 15 BNatSchG sind vermeidbare Eingriffe zu unterlassen, unvermeidbare sind auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren. Die rechnerische Bilanzierung dient der Feststellung der Kompensationsnotwendigkeit sowie der Bemessung des evtl. notwendigen Kompensationsumfanges. Im Ergebnis kann der durch die Planung verursachte Eingriff nicht vollständig innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Der Ausgleich erfolgt über planexterne Maßnahmen (Öko-konto).

7.4 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob durch das Vorhaben Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Die Regelungen zu den europarechtlich geschützten Arten (FFH-Anhang IV Art bzw. europäische Vogelart) sind nicht der bauleitplanerischen Abwägung zugänglich und sind daher auch außerhalb der Eingriffsregelung zu untersuchen und abzuhandeln. Lediglich die nur national besonders bzw. streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung durch indikatorischen Ansatz abzuhandeln.

Die Betroffenheit von europarechtlich geschützten Arten im Sinne des § 44 BNatSchG wurde in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erfasst (Planbar Gühler, Ludwigsburg, 30.09.2022). Zusammenfassend sind folgende Ergebnisse der saP zu nennen:

Vögel:

Durch die entstehende Kulissenwirkung ist dem indirekten Verlust von 2 Feldlerchen-Revieren zu rechnen.

Eine Beeinträchtigung von gebäudebrütenden und höhlenbrütenden Vogelarten ist nicht gegeben. Das Feldgehölz entlang des Hohlweges bleibt erhalten. Baubedingte Störungen von im Umfeld des Eingriffsbereichs brütenden Vögeln sind nicht zu erwarten, da die erfassten gebäude- und höhlenbrütenden Vogelarten als Bewohner des Siedlungsraums eine relativ hohe Störungstoleranz gegenüber Lärm aufweisen. Die überplante Fläche stellt kein essentielles Nahrungshabitat dar.

Fledermäuse:

Es erfolgt kein Eingriff in das potenzielle Jagdhabitat, da das Feldgehölz erhalten bleibt. Die für Fledermäuse attraktiven Landschaftselemente bleiben bestehen.

Reptilien:

Im Rahmen der Begehungen fanden sich keinerlei Hinweise auf ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Reptilienarten.

Schmetterlinge:

Innerhalb des Plangebiets wurden Raupenfraßpflanzen des Großen Feuerfalters festgestellt. Ein Nachweis des Großen Feuerfalters gelang jedoch nicht.

Sonstige Tiergruppen und Pflanzenarten:

Ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Vertretern der Tiergruppen Amphibien, Fische, Weichtiere, Libellen und Farn- und Blütenpflanzen kann aufgrund der Habitatausstattung des Untersuchungsgebiets und deren Verbreitung in Baden-Württemberg ausgeschlossen werden.

Fang, Verletzung oder Tötung nach § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG:

Durch die Einhaltung der Bauzeitenregelung außerhalb der Vogelbrutzeit (1.10. – 28./29.2.) kann dieser Verbotstatbestand ausgeschlossen werden.

Erhebliche Störung nach § 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG:

Störungen, die den Erhaltungszustand der lokalen Populationen gefährden können, sind während der Baumaßnahmen nicht zu erwarten.

Entnahme, Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG:

Aufgrund des Meideverhaltens der Feldlerche im angrenzenden Lebensraum und der damit verbundenen Betroffenheit von 2 Revieren sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich, um den Eintritt dieses Verbotstatbestands zu vermeiden.

Die CEF-Maßnahme umfasst die Anlage von Buntbrachstreifen im Umfang von mindestens 0,5 ha außerhalb des Geltungsbereichs. Von der in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung genannten Flächengröße für den Ausgleich wird abgewichen, da mittlerweile eine Kompensation pro betroffenem Revier von ca. 0,25 ha fachlicher Standard ist.

7.5 Gesetzlich geschütztes Biotop

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verläuft am westlichen Rand das Biotop „Hohlweg im Stahlbühl“ (Nr. 167211250676), welches nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 33 NatSchG BW gesetzlich geschützt ist. Dieses Biotop wird über eine Maßnahmenfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vor jeglichen Zugriffen oder Überbauung dauerhaft geschützt. Zudem wird ein Pufferstreifen vorgelagert zum angrenzenden Wohngebiet entwickelt. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag erforderlich, da das Biotop durch die Einbeziehung in den Bebauungsplan formal nicht mehr gesetzlich geschützt ist.

7.6 Belange der Landwirtschaft

Für das Baugebiet werden ca. 2,9 ha Ackerflächen dauerhaft in Anspruch genommen. Es handelt sich um Ackerböden der Vorrangflur der digitalen Flurbilanz (2022). Dies sind besonders landbauwürdige Flächen, die zwingend der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind.

Im Rahmen des Flächenbedarfsnachweises wird dargelegt, dass jahrelange Bemühungen der Stadt Gundelsheim zum Erwerb innerörtlicher Grundstücke an der fehlenden Verkaufsbereitschaft der Eigentümer gescheitert sind.

Der Standort wurde bereits im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans in Bezug auf Alternativstandorte geprüft und in Abwägung gegenüber anderen Alternativstandorten zur Ausweisung einer geplanten Wohnbaufläche empfohlen.

Um die agrarstrukturelle Verschlechterung auf den verbleibenden Restflächen auf ein Minimum zu reduzieren, wurde am Nordrand des Plangebietes ein landwirtschaftlicher Weg (Wirtschafts- und Grasweg) festgesetzt.

Für die Planung externer Ausgleichsmaßnahmen werden landwirtschaftlich genutzte Flächen in sehr geringem Umfang (ca. 0,5 ha) für die Anlage eines Buntbrachestreifens in Anspruch genommen.

Über ein Bodenmanagement kann der sehr hochwertige Oberboden im Eingriffsbereich auf geeignete, aufwertungsfähige landwirtschaftliche Flächen als Kompensationsmaßnahme aufgebracht werden. Dadurch ergibt sich eine deutliche Verbesserung der Agrarstruktur im Aufwertungsbereich.

7.7 Schallimmissionen

Die Schallimmissionen der angrenzenden Landwirtschaftsbetriebe sind untersucht. Die Schalltechnische Untersuchung des Büros HEINE+JUD, 09.10.2023, kommt zu folgenden Ergebnissen:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt. Die Beurteilung der Schallimmissionen erfolgt im Bebauungsplanverfahren in der Regel anhand den Orientierungswerten der DIN 18005. Die Schallimmissionen durch die Landwirtschaftsbetriebe wurden in Anlehnung an die TA Lärm beurteilt. Das Plangebiet soll als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden.

Für die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung wurden die Richtwerte für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) herangezogen. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen den Tagrichtwert um nicht mehr als 30 dB(A) und den Nachtrichtwert um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Entsprechend der Regelung der TA Lärm muss der Gesamtbetrieb betrachtet werden. Eine Abkopplung einzelner Anlagen oder Schallquellen ist in der Regel nicht zulässig. Es wurde die Abstrahlung der maßgeblichen Schallquellen bestimmt und zum Beurteilungspegel zusammengefasst, unter Berücksichtigung der Einwirkzeit, der Ton- und Impulshaltigkeit und der Pegelminderung auf dem Ausbreitungsweg. Grundlage hierfür waren Literaturangaben, eigene Messungen sowie Angaben seitens der Betreiber.

Bereits im Vorfeld wurden Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte konzipiert, die in den Berechnungen bereits berücksichtigt wurden (technische Ertüchtigung an der Schallquelle – Schalldämpfer).

Es treten folgende Beurteilungspegel in den verschiedenen Betriebszustände auf:

- Regelbetrieb: bis 54 dB(A) tags und bis 35 dB(A) in der lautesteten Nachtstunde
- Erntebetrieb: bis 54 dB(A) tags und bis 38 dB(A) in der lautesteten Nachtstunde
- seltenes Ereignis: bis 59 dB(A) tags und bis 49 dB(A) in der lautesteten Nachtstunde

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden also tags und nachts eingehalten.

Die Forderung der TA Lärm hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird erfüllt.

Es werden keine Festsetzungen gegenüber den gewerblichen Schallimmissionen im Bebauungsplan erforderlich.

7.8 Geruchsmissionen

Die Geruchsmissionen der angrenzenden Landwirtschaftsbetriebe sind untersucht. Vom Büro IMA RICHTER & RÖCKLE GMBH & CO.KG liegt bisher ein Vorab-Ergebnis der Geruchsausbreitungsberechnung für den Bebauungsplan vor (Stand: 13.06.2022). Im Ergebnis wird die Geruchsstundenhäufigkeit im Jahr an allen Baufenstern des Plangebiets eingehalten. Die Tierhaltung in Höchstberg stellt somit keine Einschränkung für das Plangebiet dar.

8 Hochwasserrisikomanagement

8.1 Hochwasser

Innerhalb des Plangebietes verläuft kein Gewässer. Der Geltungsbereich liegt weder in einem HQ₁₀₀ noch einem HQ_{extrem}-Überschwemmungsgebiet.

8.2 Starkregen

Das Starkregenerisikomanagement als Teil des Hochwasserrisikomanagements wird im Folgenden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften betrachtet.

Nachdem Gundelsheim und seine Stadtteile, insbesondere Bachenau und Tiefenbach, durch das Starkregenereignis im Mai 2016 stark betroffen waren, wurde daraufhin im Zuge des Starkregenerisikomanagements eine Risikoanalyse durch ein Fachingenieurbüro erarbeitet. Auch online einsehbar unter: <https://www.gundelsheim.de/leben-wohnen/bauen-wohnen/starkregenerisikomanagement/starkregenerisikomanagement> Die daraus resultierenden Starkregengefahrenkarten stellen seit Mitte 2019 jeweils die maximalen Überflutungstiefen, Fließgeschwindigkeiten sowie Überflutungsausdehnungen im Falle eines Starkregenereignisses im Stadtgebiet dar.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind laut Gefahrenkarte im Bestand überwiegend keine Überschwemmungen durch Starkregenereignisse zu erwarten (siehe Abbildung 8), bedingt durch die ausgeprägte Topografie und Plateau-Lage fließt der Starkregen aus dem Plangebiet ab und sammelt sich in eher in der direkten, tiefer gelegenen Umgebung. Unmittelbar östlich und südlich angrenzend an den Geltungsbereich sind Überflutungstiefen bis zu 1,0 m durch ein „extremes“ Starkregenereignis möglich.

Um den Oberflächenabfluss aus dem Plangebiet heraus soweit möglich zu reduzieren, ist ein Entwässerungskonzept für den Bebauungsplan aufgestellt worden, das im folgenden Kapitel beschrieben wird. Außerdem sind mehrere Festsetzungen getroffen, die den Versiegelungsgrad im Geltungsbereich beschränken und damit die Versickerungsfähigkeit vor Ort erhalten und die Abflussmenge reduzieren, z.B. durch die Festsetzung eines maximalen Maßes an Überbaubarkeit der Grundstücke oder die Pflicht zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei Stellplätzen etc.

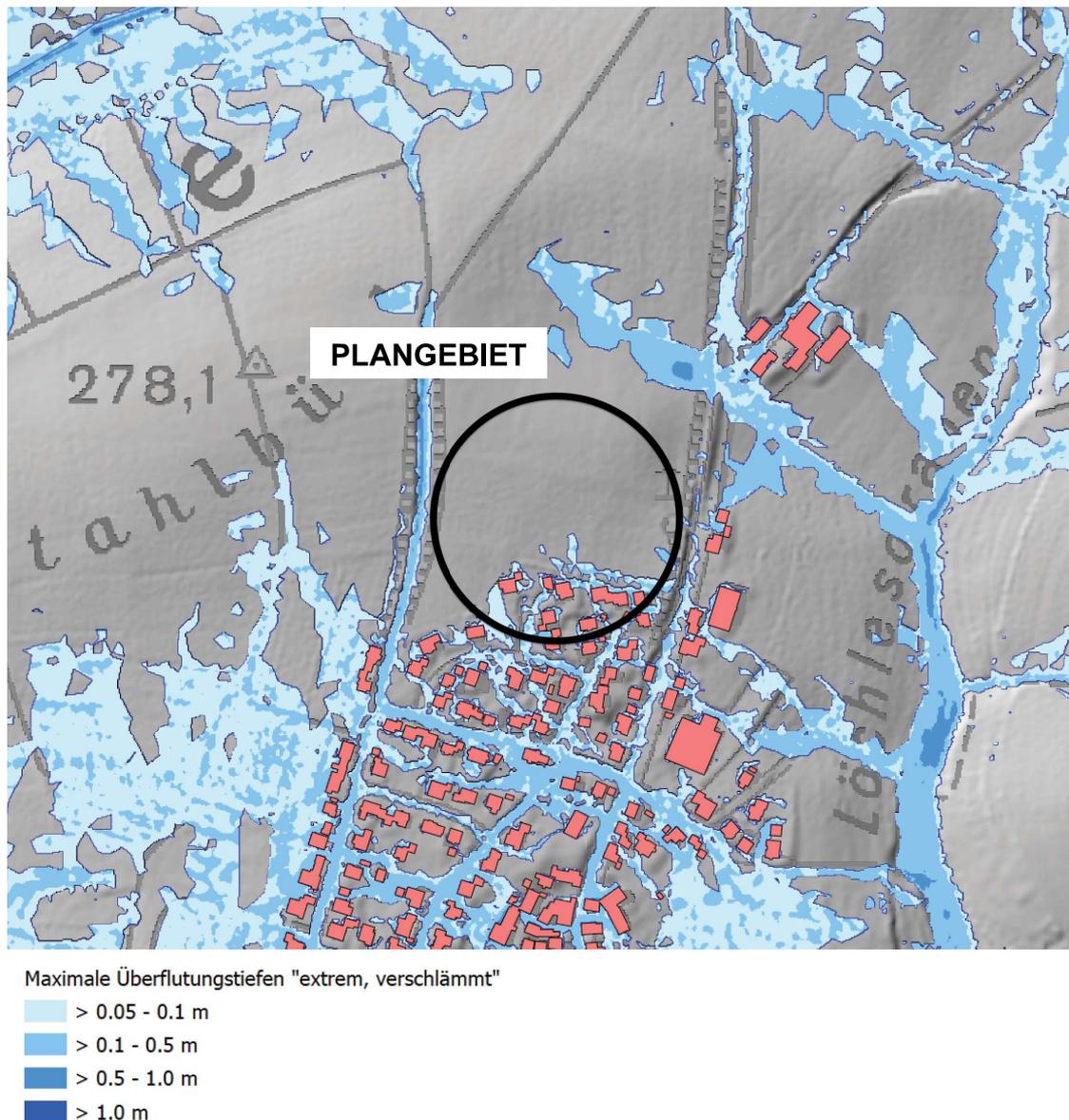


Abbildung 8: Maximale Überflutungstiefen Szenario „extrem, verschlämmt“ (Quelle Stadt: Gundelsheim)

8.3 Entwässerungskonzept

Das Entwässerungskonzept ist aus dem aktuellen AKP entwickelt und an die bestehende topografische Situation angepasst. Der überwiegende Flächenteil fällt nach Osten, der südwestliche Teilbereich dagegen nach Südwesten.

Die südwestlich Teilfläche von geringem und untergeordnetem Umfang entwässert aufgrund der Topographie im Mischsystem mit Ableitung in den bestehenden Mischwasserkanal im Krautweg. Der hydraulische Nachweis erfolgte im Rahmen des AKP.

Im überwiegenden Bereich des geplanten Gebiets wird eine Trennsystem aufgebaut. Der Schmutzwasserkanal wird zur Bernbrunner Straße geführt und dort an den Bestandskanal angeschlossen und der Bestandskanalisation zugeführt; dies ist nach AKP hydraulisch unkritisch.

Zur Drosselung und Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses und dem Ziel, einen möglichst großen Anteil im Gebiet zurückhalten, zu versickern und zu verdunsten werden folgende Maßnahmen getroffen. Durch Festsetzungen ist bei Flachdächern (Geschosswohnungsbau) eine Dachbegrünung mit ausreichendem Substrataufbau auszuführen. Für alle Grundstücke sind Retentionszisternen mit definiertem Rückhaltevolumen festgesetzt.

Das Oberflächenwasser wird über ein Regenwasserkanalnetz dem am Ostrand des Gebiets liegenden naturnah zu gestaltenden Regerückhaltebecken (RRB) zugeführt. Das RRB wird auf die größtmögliche Jährlichkeit ausgelegt und eine Reduzierung der abflusswirksamen Mengen durch Versickerungsraum innerhalb des RRB weiter reduziert, soweit dies die verfügbaren Flächen ermöglichen. Eine Regenwasserbehandlung ist nicht erforderlich.

Vom RRB erfolgt der Überlauf in den nördlichen bestehenden Entwässerungsgraben. Dieser Entwässerungsgraben ist kein qualifiziertes Gewässer, stellt aber eine über Jahrzehnte entstandene Entwässerungsmulde dar und in Tallage in eine breitflächige Versickerung mündet. Der Entwässerungsgraben verläuft ohne eigene Parzelle über eine Vielzahl von landwirtschaftlichen Grundstücken, jeweils an der Schmalseite zweier gegenüberliegender Grundstücke der Nord-Süd ausgerichteten Flurstücke. Um am Graben die bestehende Entwässerungsfunktion dauerhaft zu erhalten, ist stellenweise eine Ertüchtigung durch Ausgrabung erforderlich. In diesem Zuge wird der Graben zukünftig so geführt, dass seine Lage nur noch Grundstücksteile einer Flurstückseite betrifft.

Da eine Wasserabgabe aus dem des RRB aufgrund dessen Dimensionierung nur in seltenen Fällen erwartet wird, und dann zeitversetzt zum Regenereignis, ist das Ziel, die breitflächige Versickerung unterhalb des bestehenden Entwässerungsgrabens weiterhin zu erhalten.

Das Oberflächenwasserkonzept zielt auf eine größtmögliche Reduzierung der abflusswirksamen Mengen durch Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung im Plangebiet unter den Anforderungen angemessener Maßnahmen bezüglich Flächeninanspruchnahme und Wirtschaftlichkeit für die Gebietsentwicklung.

Die Stadt Gundelsheim hat die Grundstückseigentümer über das Vorhaben durch Anschreiben an alle betroffenen Grundstückseigentümer mit Widerspruchsfrist informiert. Da keine Widersprüche vorliegen, kann von allen Grundstückseigentümern von einer Zustimmung ausgegangen werden.

Zum dargestellten Konzept der gedrosselten Ableitung bestehen nach Abstimmung mit dem Sachgebiet Wasserrecht und Bodenschutz im Landratsamt Heilbronn keine Bedenken. Das Landratsamt wird hierzu eine Erlaubnis für das Versickern von dem Niederschlagswasser aus dem Wohngebiet „Ob dem Dorf V“ anordnen.

9 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

9.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Entsprechend den städtebaulichen Zielen der Entwicklung eines Wohngebietes mit hoher Wohnqualität wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Es sind Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Außerdem sind die der Versorgung dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Schank- und Speisewirtschaften werden innerhalb des Geltungsbereiches ausgeschlossen. Dies dient der Stärkung des Ortskerns von Höchstberg, stärkt Synergieeffekte zu bestehenden Lokalitäten und fördert schnelle Erreichbarkeiten durch zentrierte und konzentrierte Standorte.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO, also Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, sind ebenfalls unzulässig. Sie sind ausgeschlossen, da die für sie charakteristische extensive Flächennutzung und ihr städtebauliches Erscheinungsbild den Entwicklungszielen eines ruhigen Wohnstandortes widersprechen. Von ihnen gehen regelmäßig erhebliche Lärm- und Verkehrsbeeinträchtigungen (Störungen durch Lärm, Abgase, erhöhter Zielverkehr) für die Umgebung aus.

9.1.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Begrenzung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude erfolgt mit dem Ziel, das Plangebiet in Übereinstimmung mit den angrenzenden Siedlungsstrukturen sowie der Lage am Siedlungsrand im Übergang zur freien Landschaft mit einer verträglichen Dichte und verträglichen Erschließungsfolgen (Verkehrsaufkommen/ Anzahl von Stellplätzen) zu entwickeln.

Da im Städtebaulichen Konzept (siehe Kapitel 6) im nordöstlichen Bereich des Plangebietes Geschosswohnungsbau vorgeschlagen ist, auch deshalb, weil dort das Gelände niedriger ist als beispielsweise im Nordwesten und die eher ortstypischen, größeren Baukörper sich dadurch verträglicher in das Ortsbild einfügen können, sind dort mit 9 Wohnungen die meisten im Plangebiet zulässig.

In der Übergangszone zum bereits bestehenden Wohngebiet „Ob dem Dorf IV“, welches südlich an den Geltungsbereich grenzt, ist mit 2 zulässigen Wohnungen je Wohngebäude die geringste Anzahl im Gebiet zulässig. Dadurch soll die Verträglichkeit mit der Bestandsbebauung im Süden dauerhaft gewährleistet bleiben.

Im übrigen Plangebiet sind je 4 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Dadurch werden zum einen die Erschließungsfolgen, in Bezug auf Verkehrsaufkommen etc., auf ein verträgliches Maß begrenzt, zum anderen bieten sich ausreichend Spielräume in der Ausgestaltung der Flächen, auch verdichtete Wohnformen werden dadurch bewusst ermöglicht.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse, der Höhenlage sowie der Wand- und Gebäudehöhe der baulichen Anlagen bestimmt. Mit dem Festsetzungsregime sollen angemessene und ortstypische Bebauungsstrukturen ermöglicht werden, die eine Vielzahl unterschiedlicher Bautypologien ermöglichen. Damit wird eine angemessene Bebauungsdichte auch im Sinne und dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erreicht.

9.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Auf den Flächen des Allgemeinen Wohngebietes orientiert sich die festgesetzte, maximale GRZ von 0,4 am Orientierungswert der BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet (vgl. § 17 BauNVO). Dadurch wird eine adäquate Grundstücksausnutzung im Sinne der angestrebten städtebaulichen Dichte sowie in Verbindung mit der Definition der überbaubaren Grundstücksflächen eine maßvolle Bebauung sichergestellt. Darüber hinaus ist auch im bereits realisierten Wohngebiet „Ob dem Dorf IV“, grenzt südlich an, eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Die gemäß Planzeichnung festgesetzte, zulässige GRZ kann durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO), durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 (§ 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO) sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO), ausnahmsweise bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO), falls eine der folgenden Voraussetzungen gegeben ist:

- a) Bauweise als Doppelhaus
- b) Bauweise als Hausgruppe
- c) Realisierung eines Wohngebäudes mit mindestens 5 Wohnungen

Durch die Festsetzung werden verdichtete Wohnformen, in Kombination mit einer optimierten Flächenausnutzung gefördert.

9.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird festgesetzt, um einen gewissen stadtgestalterischen Einfluss auf die Fassadengliederung zu wahren und dadurch das Ortsbild störende Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Im Plangebiet sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig, außer auf den Flächen, auf denen bereits im Städtebaulichen Konzept Geschosswohnungsbau vorgeschlagen ist, dort sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig. Dies ist durch das dort festgesetzte Flachdach begründet sowie das Ziel, auch verdichteten Wohnungsbau zu fördern und zu ermöglichen, um dem Ziel, den sparsamen Umgang mit Boden, bewusst Rechnung zu tragen.

9.2.3 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) – Höhenlage der baulichen Anlagen

Die EFH-Höhenlage ist der Bezugswert der Höhenfestsetzung zur festgesetzten Gebäudehöhe. Die festgesetzte Höhenlage der baulichen Anlagen (EFH) orientiert sich am bestehenden Gelände sowie der vorhandenen Erschließungsstraßen. Davon darf individuell nach oben 0,3 m und unten um max. 0,5 m abgewichen werden. Damit wird sichergestellt, dass die Gebäude sich harmonisch in den Verlauf der Erschließungsräume sowie in die Geländesituation einordnen und eingefügt werden können und die Bauherren einen Spielraum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten behalten, insbesondere vor dem Hintergrund der teils stark ausgeprägten Topografie (siehe Kapitel 5.2). Neue Gebäude fügen sich somit in das Gelände und das bestehende Ortsbild harmonisch ein. Es wird eine einheitliche Höhenentwicklung im Quartier gesichert, um das Ortsbild durch zu hohe Gebäude und dadurch evtl. entstehende überhohe Stützmauern und Sockel nicht zu stören.

9.2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Für das Plangebiet werden entsprechend des Städtebaulichen Konzeptes und zur Sicherung der gewünschten städtebaulichen Raumbildung, unter Beachtung der südlich angrenzenden Bestandsbebauung, die maximalen Wand- und Gebäudehöhen festgesetzt.

Die festgesetzten maximalen Wand- und Gebäudehöhen sind unterteilt in zwei Teilbereiche. Auf den östlichen Flächen, auf denen im Städtebaulichen Konzept Geschosswohnungsbau mit Flachdach vorgeschlagen ist, wird aufgrund der Dachform lediglich die maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Im übrigen Plangebiet ist neben der maximalen Gebäudehöhe, auch die

maximale Wandhöhe festgesetzt, begründet durch das dort festgesetzte Satteldach. Die maximale Wandhöhe ist, wo festgesetzt, auf 7,0 m begrenzt und die maximale Gebäudehöhe auf maximal 10,5 m. Dadurch sind zum einen ausreichend Spielräume für die Bauherren gewährleistet, zum anderen ist eine verträgliche und gleichwertige Höhenentwicklung im gesamten Plangebiet gesichert, auch im Sinne der nachbarschaftlichen Verträglichkeit in Bezug auf Verschattungen.

9.3 Bauweise

Innerhalb des Geltungsbereichs ist die offene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung ermöglicht den Bauherren eine Flexibilität bei der Wahl der Gebäudetypologie und entspricht auch der umliegenden Bebauung im bereits bebauten Wohngebiet „Ob dem Dorf IV“ sowie dem offenen Gebietscharakter. Außerdem werden durch die offene Bauweise die Durchlässigkeit und die Blickbeziehungen in die freie Landschaft gesichert, da dadurch für das Gebiet untypische, überlange Gebäude ausgeschlossen sind (in offener Bauweise sind laut BauNVO maximal 50 m Gebäudelänge zulässig).

Zusätzlich sind in den äußersten Baufenstern, entlang der landwirtschaftlichen Flächen, nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Dies ist auch durch die gewünschte Wahrung der Blickbeziehungen in die freie Landschaft begründet.

9.4 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen/ Firstrichtung wird durch Pfeile in der Planzeichnung festgesetzt.

Die Stellung ist überwiegend so festgesetzt, dass bauliche Anlagen entweder parallel oder orthogonal zu den geplanten, öffentlichen Straßenverkehrsflächen ausgerichtet sind. Schrägstehende Gebäude werden somit verhindert, um ein geordnetes städtebauliches Gesamterscheinungsbild zu erreichen. Ebenso wird ein einheitlicher, geordneter Straßenraum gesichert. Die Festsetzung orientiert sich an der ortstypischen Ausrichtung von baulichen Anlagen und sichert somit die städtebauliche Ordnung. Zudem wird die optimale Nutzung für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie gewährleistet.

Ausnahmsweise sind in geringem Maße auch Abweichungen zulässig, um eine gesteigerte, aber städtebaulich verträgliche Flexibilität für Bauherren zu gewährleisten.

9.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen bildet die Flächen für die im Städtebaulichen Konzept (vgl. Kap. 6) vorgeschlagenen Gebäude in linearen „Baufenstern“ ab. Es sind relativ große, zusammenhängende Baufenster festgesetzt, um ein gesteigertes Maß an Flexibilität für die zukünftige Bebauungsstruktur zu ermöglichen und Gestaltungsspielräume zu eröffnen. Dennoch wird der Straßenraum baulich geordnet gefasst und gegliedert. Die nicht zu bebauenden Grundstücksflächen werden ebenfalls durch die Baugrenzen klar definiert.

9.6 Offene Stellplätze, Carports und Garagen

Offene Stellplätze und überdachte Stellplätze (also Carports) sind innerhalb der überbaubaren Flächen sowie den dafür festgesetzten Flächen „ST“ allgemein zulässig. Dies ermöglicht kostengünstiges Bauen ohne Tiefgarage. Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu errichten, so dass der Versiegelungsgrad der Grundstücke so gering wie möglich gehalten wird. Mit Carports ist jedoch ein Abstand von 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten, um die Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu stören.

Auch außerhalb der überbaubaren Flächen sind sie zulässig, jedoch nur innerhalb der Gebäudevorzonen. Die Gebäudevorzone ist der Bereich zwischen der Gebäudevorderkante bzw. zwischen der zur Verkehrsfläche parallelen Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche.

Oberirdische Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig, wenn ein Mindestabstand von 5 Metern zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird. Ziel ist es, an den Vorzonen der Gebäude die Anzahl untergeordneter Gebäude, Anlagen und versiegelter Flächen gegenüber den öffentlichen Räumen zur Sicherung der stadträumlichen Qualitäten zu begrenzen, um ein qualitativvolles Gesamterscheinungsbild der Straßenräume zu erhalten. Außerdem sind sie in den dafür festgesetzten Flächen „GA“ zulässig.

Unterirdische Garagen (Tiefgaragen) sind sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, um den insbesondere bei verdichteteren Wohnformen anfallenden Stellplatzbedarf auch unterirdisch decken zu können und die dadurch gewonnenen Freibereiche als Garten- und Aufenthaltsflächen nutzen zu können. Die Verknüpfung mit der festgesetzten, zwingend erforderlichen, Erdüberdeckung von nicht überbauten Bereichen von Garagen- bzw. Tiefgaragengeschossen von mindestens 0,6 m mindert gleichzeitig den Versiegelungsgrad und kann in diesen Bereichen wichtige Bodenfunktionen, wie die Pufferung und Verdunstung von Niederschlagswasser sowie eine wirkungsvolle Bepflanzung mit klimarelevanter Funktion trotz der Unterbauung, gewährleisten.

9.7 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind differenziert festgesetzt bzw. zulässig, um zu verhindern, dass zu stark prägende bauliche Nutzungen innerhalb der Grundstücksfreiflächen entstehen, welche die Durchlässigkeit und durchgängige Begrünung der Grundstücke verhindern, um einen attraktiven Wohnstandort mit entsprechenden Freiflächen zu gewährleisten.

Die Vorgabe zum Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen dient dem geordneten, städtebaulichen Erscheinungsbild, um ein qualitativvolles, einsehbares Gesamterscheinungsbild der Straßen- und Erschließungsräume zu erhalten und die Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu stören.

9.8 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtfelder)

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen die erforderlichen Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und Sicht behinderndem Bewuchs freigehalten werden.

Die freizuhaltenden Flächen dienen auch der Leichtigkeit des Verkehrs.

Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

9.9 Verkehrsflächen

9.9.1 Straßenverkehrsfläche und Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Das in der Erschließungsplanung und im Städtebaulichen Konzept erarbeitete Erschließungssystem wird als festgesetzte Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert. Die exakte Aufteilung des Verkehrsraums ist nur als Richtlinie dargestellt, um Flexibilität zu sichern.

Zur Herstellung des Straßenkörpers können Flächen für Aufschüttungen oder Abgrabungen, unter bzw. oberirdische Stützbauwerke, sowie für die Fundamente von Beleuchtungsanlagen,

Nebenanlagen und Bordsteinen erforderlich werden. Dies ermöglicht eine flächensparende Erschließung und klare Übergänge zwischen öffentlichen und privaten Räumen an der Einfassung der Straße.

Bei den privaten Grundstücken, die von der Festsetzung über Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern betroffenen sind, nehmen die hierdurch tatsächlich tangierten Flächen einen verhältnismäßig geringen Anteil am jeweiligen Gesamtgrundstück ein. Insofern kommt es zu keinen Einschränkungen bezüglich der Nutzbarkeit der Baufenster.

Nach Beendigung der Straßenbaumaßnahmen können die betroffenen Grundstücksflächen von den Eigentümern genutzt werden. Die Böschungflächen können gärtnerisch angelegt werden. Eine Verwendung als Pflanz-, Garten- oder Freizeitfläche ist somit nicht ausgeschlossen. Eine Modellierung des Geländes kann durch private Vorhabensträger erfolgen. Es können Zugangs- bzw. Zufahrtsmöglichkeiten im Bereich der Böschungen errichtet werden, so dass eine Grundstückerschließung ermöglicht werden kann. Die konstruktive Funktion für den Straßenkörper muss dabei jedoch erhalten bleiben.

9.9.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der bestehende, landwirtschaftliche Weg im Südwesten ist über die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „LW1 Landwirtschaftlicher Weg, Anbindung Hohlweg“ gesichert.

Außerdem ist im Südwesten die neue Fußwegeverbindung zur Bernbrunner Straße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt, entsprechend dem Städtebaulichen Konzept (vgl. Kap. 6). Diese Wegebeziehung dient der Durchwegung und Anbindung des neuen Wohngebietes zu den umliegenden Freiräumen bzw. dem Ortskern von Höchstberg.

9.9.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Die Zufahrtsverbote im Nordosten des Geltungsbereiches, am Bereich der Haupteinschließung von der Bernbrunner Straße ausgehend, dienen zum einen der Leichtigkeit des Verkehrs, zum anderen der Verkehrssicherheit. Die Ein- und Ausparkvorgänge auf diesen Flächen würden ansonsten beides stören.

Die Zufahrtsverbote im Südosten, entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß und Radweg“, dienen der Verkehrssicherheit in Bezug auf die querenden Fußgänger. Ein- und Ausparkvorgänge würden ein enormes Risiko für die Fußgänger auf diesen Flächen darstellen.

9.10 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Abwasserbeseitigung sind Retentionsflächen (Regenrückhaltebecken), gemäß dem Städtebaulichen Konzept (vgl. Kap. 6) und gemäß dem Entwässerungskonzept (vgl. Kap. 8), für die Abwasserbeseitigung von unbelasteten Regen- und Oberflächenwasser festgesetzt.

9.11 Grünflächen

9.11.1 Öffentliche Grünfläche ÖG1 Zweckbestimmung Randeingrünung

Im Norden sowie um das bestehende Biotop im Westen wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Randeingrünung festgesetzt. Diese Grünfläche dient der Randeingrünung und schafft darüber hinaus ausreichend Abstand zum bestehenden Biotop und sichert einen verträglichen Übergang in die Landschaft.

9.11.2 Öffentliche Grünfläche ÖG2 Zweckbestimmung Retention

Bei der mit Zweckbestimmung Retention festgesetzten öffentlichen Grünfläche steht der Kompensationsaspekt im Vordergrund. Sie dient dem offenen Regenwasserabfluss und dessen Retention durch das geplante Regenrückhaltebecken.

9.11.3 Öffentliche Grünfläche ÖG3 Zweckbestimmung Randeingrünung mit Versorgungsflächen

Die öffentliche Grünfläche ÖG3 – Randeingrünung mit Versorgungsflächen ist entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt. Diese Grünfläche dient der Randeingrünung und schafft einen verträglichen Übergang in die Landschaft. Innerhalb dieser Fläche ist neben der Randeingrünung auch eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ und einer maximalen Größe von 40 m² zulässig. Sie dient der Errichtung einer Trafostation, um das neue Wohngebiet ausreichend mit Strom versorgen zu können.

9.11.4 Wirtschafts- und Grasweg LW2

Der Wirtschafts- und Grassweg Lw2 – dient ausschließlich zur Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und ist entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung festgesetzt.

9.11.5 Private Grünfläche

Die festgesetzte private Grünfläche dient der Abrundung eines Privatgartens im Bestand. Der zum bestehenden Wohnhaus auf Flurstück Nr. 3433 gehörende Garten erstreckt sich bereits heute auf das Flurstück 1859 sowie Teilbereiche von Flurstück Nr. 1836 und 1860.

Der Grundstückseigentümer beantragt die Sicherung dieser Nutzung. Um diese bestehende Situation auch planungsrechtlich zu berücksichtigen, erfolgt eine entsprechende Festsetzung als private Grünfläche innerhalb des Geltungsbereichs.

9.12 Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ist eine mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche festgesetzt.

Die durch Planeintrag mit „LR“ festgesetzten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Gundelsheim zu belasten. Die Flächen sind als funktionsfähige Mulden zur Oberflächenwasserableitung anzulegen und von Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Die Zugänglichkeit (Unterhaltungsmaßnahmen) muss gegeben sein.

Das Leitungsrecht zugunsten der Stadt Gundelsheim besteht in dem Recht auf einlegen, Unterhalten und Erneuern für einen geplanten Regenwasserkanal und Schachtbauwerke.

9.13 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die vorgesehenen Maßnahmen dienen der grünordnerisch-gestalterischen Gliederung sowie über die vorzusehenden Pflanzungen, dem Kompensationsaspekt gegenüber den Eingriffswirkungen des Baugebietes. Sie dienen vorrangig dem Schutz der Natur und Landschaft.

Die extensive **Begrünung der Dachflächen** von Flachdächern und flach geneigten Dächern trägt zur Verbesserung des Stadtklimas bei und führt zu einem verzögerten Abfluss der Niederschlagsmengen aus dem Plangebiet. Die Kombination von extensiver Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen ist technisch möglich und bietet Synergieeffekte, wenn die Kombination von vorneherein so vorgesehen wird. Wichtig ist die Aufständigung der Anlage in Kombination mit der Verwendung niedrigwüchsiger Extensiv-Vegetation. Auf einem Gründach ist der Wirkungsgrad eines Photovoltaikmoduls dadurch, dass es kühler bleibt, höher, als auf einem herkömmlichen Dach. Aufgrund der Wertigkeit von Dachbegrünungen für den Wasserhaus-

halt und die Ökologie, darf daher auch bei der Installation von Solaranlagen nicht auf eine Ausführung der Dachbegrünungen verzichtet werden.

Die **Verwendung von Metallen** ist nur für untergeordnete und technisch notwendige Bauteile zulässig. Zur Vermeidung von Metallausschwemmungen sind diese nur mit witterungsfester Beschichtung oder in ähnlicher Weise behandelt. Dies dient dem Gewässer- und Bodenschutz.

Die Festsetzungen in Bezug auf die **Ableitung von Niederschlagswasser** begründen sich vor allem durch die in Kapitel 8 erläuterten Gefahren durch Starkregenabflüsse und die damit einhergehende (Über-)Belastung der Kanalisation.

Zum dauerhaften **Schutz und Erhaltung des Hohlweg-Biotops** am westlichen Gebietsrand wird eine Maßnahmenfläche festgesetzt.

Die Vorgabe der Zuleitung von Niederschlagswasser in das Regenrückhaltebecken führt zu einem verzögerten Abfluss der Niederschlagsmengen aus dem Gebiet.

Zu den **artenschutzrechtlichen Maßnahmen** werden auf die Erläuterungen im Kapitel 7 und die Erläuterungen im Artenschutzgutachten sowie Umweltbericht verwiesen.

9.14 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen von Pflanzgeboten dienen vorrangig dazu, die Wirkintensität von Vorhaben zu verringern.

Die Festsetzungen dienen der grünordnerischen Gliederung und einer qualitätvollen Gestaltung der Frei- und Grünräume im Gebiet. Sie dienen einer Mindestdurchgrünung im Gebiet und tragen dazu bei, das neue Quartier harmonisch in seine Umgebung einzubinden.

10 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Das Ziel der Örtlichen Bauvorschriften ist es, in positiver Weise Einfluss auf die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Freiflächen zu nehmen. Die Festsetzungen sind im Hinblick auf die städtebauliche Lage des Plangebietes und zur Ortsbildgestaltung erforderlich. Insgesamt geben die Bestimmungen einen Rahmen vor, innerhalb dessen ein geordnetes Erscheinungsbild des Plangebietes sowie eine harmonische, stadtgestalterische Einbindung in die südlich vorhandene Umgebungsbebauung gewährleistet ist.

10.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Innerhalb des Plangebietes sind zwar teils unterschiedliche **Dachformen** zulässig, aber die überwiegend festgesetzte, zulässige Dachform ist das steile, ortstypische Satteldach. Die Dachform ist die dominierende, prägende Dachform der Umgebung und auch die des direkt angrenzenden Wohngebietes „Ob dem Dorf IV“. Die Festsetzung gewährleistet ein harmonisches Einfügen von Neubauten in die Umgebungsbebauung und erhält die ortstypische Dachlandschaft.

Eine Ausnahme bilden die nordöstlichen Flächen, auf denen im Städtebaulichen Konzept (siehe Kap. 6) Geschosswohnungsbau vorgeschlagen wird. Dort ist das Flachdach festgesetzt, da die Flächen durch die verringerte Einsehbarkeit keinen großen Einfluss auf das prägende Ortsbild haben und die Flachdächer durch die zwingende Begründung ökologische Vorteile gegenüber dem Satteldach bieten.

Für Garagen sowie Carports sind ausschließlich Flachdachausführungen zulässig. In Verbindung mit der zwingenden Dachbegrünung trägt dies zudem zur kleinteiligen Verbesserung des Klimas bei und führt zu einem verzögerten Abfluss der Niederschlagsmengen aus dem Plangebiet.

Die zulässigen **Materialien und Farbgebungen zur Dacheindeckung** geben die regionstypischen Gestaltungsmerkmale wieder. So sind auch die im Ortsteil Höchstberg, beziehungsweise im süddeutschen Raum, bei der bestehenden Bebauung zur Verwendung gekommenen Materialien zur Dacheindeckung bei Satteldächern überwiegend ziegelrote bis rotbraune Ziegel. Dieses Farbspektrum ist daher auch innerhalb des Plangebietes fortzusetzen. Um das Maß an Flexibilität in Bezug auf die Farbgebung der Dacheindeckung zu erhöhen, sind Ziegel in der Farbe anthrazit ebenfalls zulässig. Insbesondere in einem der aktuell jüngsten und direkt angrenzenden Wohngebiete Höchstbergs „Ob dem Dorf IV“ sind Ziegel in der Farbe anthrazit im Bestand zu finden.

Der Ausschluss unbeschichteter Metallverkleidungen als Dacheindeckung dient dem Gewässer und Bodenschutz, durch die getrennte Regenwasserableitung lagern sich abgeschwemmte Metalle unmittelbar in der Umwelt an.

Mit der Beschränkung von **Dachaufbauten und Dacheinschnitten** soll ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild betreffend der Dachlandschaft erreicht werden. Es soll vermieden werden, dass zu massive und hohe Dachaufbauten Nachbargebäude verschatten.

Im Rahmen der festgesetzten zulässigen Dachformen sowie Dachneigungen können in Verbindung mit der festgesetzten Gebäudehöhe den individuellen Bedürfnissen der Bauherren angemessen Rechnung getragen werden. Die festgesetzten Dachformen/ -neigungen finden sich bereits in den umgebenden Baugebieten wieder und fügen sich somit ins Siedlungsbild ein.

Zur Vermeidung visueller Beeinträchtigungen im Stadt- und Landschaftsbild werden lichtreflektierende Materialien außer Glas und Materialien die der Nutzung der Sonnenenergie dienen für **Fassaden** ausgeschlossen. Hierbei gilt es vor allem starke Blendungseffekte durch Lichtreflexionen gegenüber der Nachbarschaft zu vermeiden. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Vorbauten, Anbauten, Gaubenwangen etc.) zulässig.

sig. Vollständige Gebäude aus Metallverkleidungen sind ortsuntypisch und sind daher ausgeschlossen.

10.2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

Alle **nicht überbaubaren** und nicht Erschließungszwecken dienenden **privaten Grundstücksflächen** sind durchgängig gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Sie sind grundsätzlich von Versiegelungen, Teilversiegelung oder sonstigen Nutzungen frei zu halten. Notwendige Gartenwege oder Terrassenflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen. Diese Festsetzung sichert eine Durchgrünung des neuen Wohnquartiers und trägt zur Verbesserung des Klimas bei und führt zu einem verzögerten Abfluss der Niederschlagsmengen aus dem Plangebiet (vgl. Kap. 8).

Großflächige mit Steinen (lose, flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen) bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (sogenannte „Schottergärten“) sind daher nicht zulässig. Dies ist regelmäßig der Fall, wenn mit der Bepflanzung ein Deckungsgrad von weniger als 70% erreicht wird. Derzeit besteht insbesondere in Neubaugebieten der Trend zur Schaffung von Schotter- bzw. Kiesgärten, da diese als pflegeleicht und modern gelten. Schottergärten stellen jedoch eine zusätzliche Flächenversiegelung dar und beeinträchtigen die ökologische Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts. Darüber hinaus bieten Steingärten Kleintieren, wie Vögel und Insekten, deren Populationen und Lebensräume ohnehin zurückgehen, keinen Platz und wirken sich negativ auf das Kleinklima aus. Gärten, die mit Steinen verfüllt werden, heizen sich im Sommer auf, speichern die Hitze und strahlen sie wieder ab, was die Klimaveränderung in der Stadt befördert, da notwendige Kaltluftschneisen durch diese Versiegelungen wegfallen. Auch die Hauptgründe für die Anlage eines Schottergartens, nämlich ein geringer Pflegeaufwand sowie eine moderne Optik, treffen in der Regel nur innerhalb der ersten Jahre zu. Das Entfernen von Laub, Verschmutzungen und Unkraut gestalten sich in Schottergärten als sehr schwierig, weshalb diese mit der Zeit häufig verwahrlosen. Die Anlage von Schottergärten stellt somit eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dar, die als solche vermeidbar wäre. Gemäß dem Vermeidungsgrundsatz §§ 13 bis 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden und Flächenversiegelungen damit auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen. § 9 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO) unterstützt diesen Ansatz und schreibt vor, dass nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein müssen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Das Kernziel der Festsetzungen in Bezug auf **Einfriedungen** liegt darin, ein zu starkes visuelles Abschotten der Baugrundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum, aber auch zwischen den privaten Grundstücken, zu vermeiden. Es soll somit gestalterisch eine Offenheit und Transparenz sowie ein einheitliches Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes und innerhalb des Baugebietes gesichert werden. Um das stadtgestalterische Erscheinungsbild nicht negativ zu beeinträchtigen werden tote Einfriedungen stärker eingeschränkt als Einfriedungen mit oder aus Pflanzen. Die festgesetzten Mindestabstände zu landwirtschaftlichen Flächen und Wegen sowie öffentlichen Verkehrsflächen dienen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, z.B. durch dadurch gesteigerte Einsehbarkeit.

10.3 Höhenlage der Grundstücke und baulichen Anlagen

Die Festsetzung zu **Stützmauern** dient der Sicherung von visuell besser einfügenden Gestaltelementen im Rahmen der Ausführung von Stützmauern und damit dem Schutzgut Siedlungsbild. Die Höhenbeschränkung der Stützmauern dient dazu, dass diese nicht das Ortsbild dominieren, auch weil überhohe Stützmauern untypisch für den Ortsteil Höchstberg sind.

Die Reglementierung von **Auffüllungen und Ausgrabungen** ermöglicht einen harmonischen, fließenden Übergang der baulichen Anlagen in den Gartenbereich. Es soll insgesamt ein einheitliches zusammenhängendes Straßenbild sowie ein harmonischer Übergang des Baugebietes zur offenen Landschaft sowie zu seinen Angrenzern erreicht werden.

10.4 Freileitungen

Aus freiraumgestalterischen Gründen sind oberirdische Niederspannungs- und Schwachstromleitungen nicht zulässig. Freileitungen schränken die Nutzungsmöglichkeiten im Plangebiet ein (z.B. Baumpflanzungen etc.).

10.5 Anzahl der notwendigen Stellplätze

Aufgrund der bestehenden Stellplatzsatzung der Stadt Gundelsheim, wird auf weiterführende Festsetzungen verzichtet.

Aus Sicht der Stadt ist eine gegenüber dem Mindestmaß der LBO erhöhte nachzuweisende Stellplatzanzahl gerechtfertigt, da im Plangebiet nur begrenzte Verkehrs- und Parkierungsflächen im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung stehen und da im ländlichen Raum mit einer durchschnittlichen Anzahl von mehr als einem Pkw pro Familie zu rechnen ist. Vor diesem Hintergrund wird eine erhöhte, nachzuweisende Stellplatzanzahl aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation des Baugebiets für gerechtfertigt gehalten.

10.6 Sammeln von Niederschlagswasser (Zisterne)

Die Pflicht zum Sammeln von Niederschlagswasser je Grundstück begründet sich durch die in Kapitel 8 beschriebene Problematik sowie das Entwässerungskonzept, ebenfalls in Kapitel 8 beschrieben.

11 Flächenbilanz

	in Quadratmeter	in Prozent
Plangebiet - Geltungsbereich	32.957 m ²	100,0 %
davon		
Allgemeines Wohngebiet	23.350 m ²	70,8 %
Öffentliche Verkehrsfläche	4.714 m ²	14,3 %
Öffentliche Grünfläche	4.624 m ²	14,0 %
Private Grünfläche	269 m ²	0,9 %

12 Anhang: Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung

Bearbeitet:
Wick+Partner
Stuttgart