

Bebauungsplan

und

Örtliche Bauvorschriften

„Alte Abtsgmünder Straße, 3. Erweiterung, Änderung

BEGRÜNDUNG

ingenieurbüro
matthias strobel

kolpingstraße 8
73453 abtsgmünd

fon [07366] 96 96 – 10
www.ms-ingenieure.de



| Inhaltsverzeichnis | | Blatt |
|---------------------------|--|--------------|
| 1 | Allgemeines | 3 |
| 1.1 | Verfahren | 3 |
| 1.2 | Lage, Bestand | 3 |
| 1.3 | Ziel und Zweck | 3 |
| 1.4 | Bisheriger Bebauungsplan | 4 |
| 1.5 | Konkrete Planänderungen | 4 |
| 1.6 | Angaben zum Plangebiet | 5 |
| 1.7 | Kosten, Finanzierung | 5 |
| 2 | Planungsrechtliche Festsetzungen | 6 |
| 2.1 | Art der baulichen Nutzung | 6 |
| 2.2 | Maß der baulichen Nutzung | 6 |
| 2.3 | Bauweise | 7 |
| 2.4 | Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen | 8 |
| 2.5 | Stellung der baulichen Anlagen | 9 |
| 2.6 | Stellplätze und Garagen | 9 |
| 2.7 | Nebenanlagen | 9 |
| 2.8 | Öffentliche Verkehrsflächen | 9 |
| 2.9 | Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen | 9 |
| 2.10 | Öffentliche Grünflächen | 10 |
| 2.11 | Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden und Starkregenereignissen | 10 |
| 2.12 | Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 10 |
| 2.13 | Geh-, Fahr- und Leitungsrechte | 10 |
| 2.14 | Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot) | 10 |
| 2.15 | Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers | 12 |
| 3 | Örtliche Bauvorschriften | 13 |
| 3.1 | Äußere Gestaltung | 13 |
| 3.2 | Werbeanlagen | 13 |
| 3.3 | Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen | 13 |
| 3.4 | Außenantennen | 14 |
| 3.5 | Niederspannungsfreileitungen | 14 |
| 3.6 | Stellplatzverpflichtung | 14 |
| 3.7 | Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser | 14 |

Anlagen:

keine

1 Allgemeines

1.1 Verfahren

Dieser Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt.

Er erfüllt die Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, da die im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 Quadratmeter beträgt und sich bereits um eine rechtskräftig überplante Fläche / Bebauungsplanänderung handelt.

Der Plan kann somit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden und ist von der Pflicht einer Umweltprüfung und einer naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung freigestellt.

Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzwecke der Natura 2000 – Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie Auswirkungen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind nicht erkennbar.

Ein wichtiger Grund, der eine Verlängerung der üblichen Auslegungsfrist (1 Monat, mind. 30 Tage) begründen könnte (außergewöhnliche Zahl der betroffenen Belange, besonders umfängliche oder komplexe Unterlagen etc.), liegt erkennbar nicht vor.

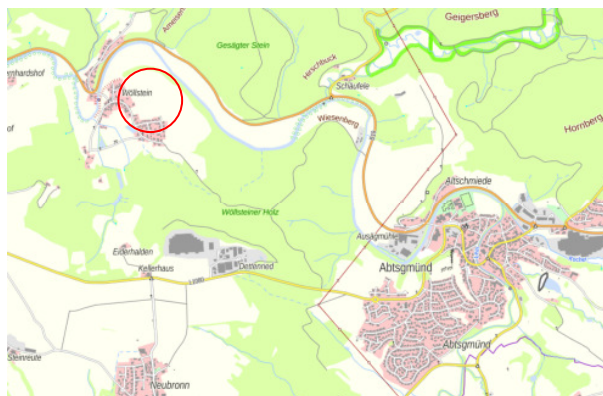
1.2 Lage, Bestand

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand des Teilortes Wöllstein.

Südlich befindet sich das bestehende Baugebiet „Alte Abtsgmünder Straße“, welches durch dieses Plangebiet erweitert wird.

Das Plangebiet umfasst vollständig den seit 2005 rechtskräftigen Bebauungsplan „Alte Abtsgmünder Straße, 3. Erweiterung“ und soll diesen ersetzen. Zusätzliche Flächen werden nicht einbezogen.

Das Plangebiet ist von Ost nach West stärker geneigt und fällt von rund 385 m auf 365 m ü. NN um ca. 20 Höhenmeter ab.



1.3 Ziel und Zweck

Auslöser für die geplante Änderung des Bebauungsplanes ist die nun alsbald anstehende Erschließung und Baureifmachung dieses Gebietes.

Nachdem der Bebauungsplan aus dem Jahre 2004 nun fast 20 Jahre alt ist, entspricht er nicht mehr den aktuellen Anforderungen an moderne und zweckdienliche Baugebiete und soll daher grundlegend überarbeitet und optimiert werden.

Ziel der Planung ist es, aktuelle Bauformen im Plangebiet zu ermöglichen und die Wirtschaftlichkeit des Baugebietes deutlich zu erhöhen, indem insbesondere auf nicht benötigte Verkehrsflächen verzichtet und die verbleibenden notwendigen Verkehrsflächen auf eine zeitgemäße und bedarfsorientierte Breite reduziert werden.

Hierdurch ist es möglich, zusätzliche Bauflächen / weitere Bauplätze im Gebiet zu gewinnen ohne dass zusätzliche Flächen in Anspruch genommen werden müssen.

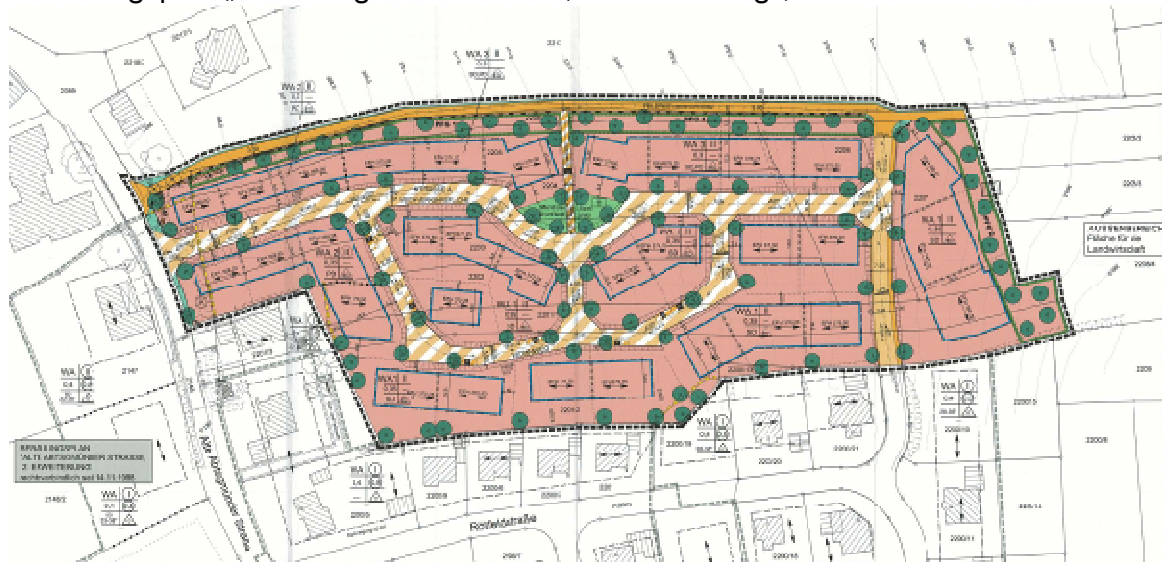
Hierdurch wird eine verträgliche Nachverdichtung erreicht sowie der Erschließungsaufwand deutlich reduziert.

Die bisher vorgesehenen Bepflanzungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet wurden nahezu unverändert beibehalten und in den neuen Plan übernommen.

Um den o.g. Anforderungen zu entsprechen, werden u. a. die Anpassung der Bauleitplanung an die Raumordnung, die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, die Belange der Wirtschaft und Landwirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung der Gesamtmaßnahme mit einbezogen.

1.4 Bisheriger Bebauungsplan

Bebauungsplan „Alte Abtsgmünder Straße, 3. Erweiterung“, Rechtskraft 2005.



1.5 Konkrete Planänderungen

Folgende Änderungen werden vorgenommen:

- Optimierung des Erschließungssystems durch Reduzierung der Verkehrsflächen (Entfall nicht benötigter Verkehrsflächen und Reduzierung der Straßenbreiten)
- Vereinheitlichung und teilweise Erhöhung der Grundflächenzahl auf das heutzutage übliche Maß in Wohngebieten für eine zeitgemäße Nachverdichtung und besser Ausnutzbarkeit der Bauflächen
- Anpassung der Bauweise, Trauf- und Gebäudehöhen an heute übliche Bauformen
- Einheitliche Definition Anzahl der Vollgeschosse und Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse in Teilbereichen des Plangebietes von einem auf zwei Vollgeschosse
- Modifizierung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster)
- Verzicht auf Regulierung der Anzahl der Wohneinheiten, dafür Beschränkung der städtebaulich gewichtigeren max. zulässigen Gebäudelängen
- Zulassung von sonstigen Dachformen (Flach-, Pult-, Walm- und Zeltdächern)

- Liberalisierung der Einschränkungen zu Nebenanlagen, Einfriedungen, Aufschüttungen etc. auf ein heute übliches / modernes Maß
- ...

1.6 Angaben zum Plangebiet

1.6.1 Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Abtsgmünd (siehe Lageplan)

vollständig: Flst. 220/13, 2201/1, 2201/2, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207

und teilweise: 2201/3, 22,17, 2089 + 2148 (Alte Abtsgmünder Straße). 2208 (Weg)

Das Plangebiet (Geltungsbereich) umfasst eine Fläche von ca. 2,27 ha.

1.6.2 Flächenbilanz

| | | | |
|-----------------|---------------------------|---|-------|
| Wohnbaufläche | ca. 18.200 m ² | = | 80 % |
| Grünflächen | ca. 700 m ² | = | 2 % |
| Verkehrsflächen | ca. 3.800 m ² | = | 17 % |
| Gesamtfläche | ca. 22.700 m ² | = | 100 % |

Durch die Optimierung der Verkehrsanlagen konnten rund 400 m² Verkehrsfläche eingespart werden.

1.7 Kosten, Finanzierung

1.7.1 Planungskosten

Die Planungskosten werden von der Gemeinde als Grundstückseigentümer getragen.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden im Bebauungsplan wie folgt nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung festgesetzt:

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das Plangebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen.

Durch die bereits in direkter Nachbarschaft vorhandene Wohnbebauung in Kombination mit den Zielen der Neubebauung bietet sich die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung an.

Die Regelung entspricht den bisherigen Festsetzungen.

Ausschluss von Betriebsarten

Die nach BauNVO im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ entsprechen nicht den städtebaulichen Zielen der zukünftigen Bebauung für diesen Bereich und werden daher als unüblich, störend und unerwünscht angesehen, weshalb sie nicht zugelassen sind.

Die Regelung entspricht den bisherigen Festsetzungen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Nach der Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) ist stets die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen. Dieser Bebauungsplan erfüllt diese Voraussetzungen.

Sämtliche festgesetzten Werte wie Grundflächenzahl und Gebäudehöhen sind jeweils Höchstwerte und bilden dadurch jeweils die Obergrenze. Einzelne Festsetzungen können sich teilweise ergänzen oder überlagern, bei Überlagerungen ist der geringere Wert maßgeblich, weshalb kein Anspruch auf die Ausnutzung der einzelnen Werte besteht. Die Höhenbeschränkung durch Festsetzung der max. Trauf- und Firsthöhen in Verbindung mit der Dachform und Dachneigung begrenzt den äußeren Rahmen des Gebäudes bzgl. der Höhenentwicklung auf ein städtebaulich vertretbares Maß.

Das Maß der baulichen Nutzung ist in Nutzungsschablonen festgelegt.

2.2.1 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

Bezugshöhe (BZH)

Die max. Trauf- und Firsthöhen / Gebäudehöhen der baulichen Anlagen beziehen sich im gesamten Gebiet auf die festgelegten und im Plan für jedes Baugrundstück eingetragenen Bezugshöhen in Meter über Normalnull (m ü. NN) im neuen Höhensystem und fixieren die Gebäudehülle in ihrer Höhe gegenüber dem Gelände.

Die Bezugshöhen stehen nicht in Verbindung mit der Höhenlage des Erdgeschosses (Erdgeschossfußbodenhöhe / EFH) sondern sind nur der jeweilige untere Bezugspunkt für die festgelegten Trauf- und Gebäudehöhen und beschränken somit die äußere Gebäudehülle auf das städtebaulich gewünschte Maß.

Die Festlegung der Höhenlage des Erdgeschosses ist dem jeweiligen Bauherren freigestellt und erlaubt somit ein Maximum an gestalterischer Freiheit in Bezug auf die interne Stockwerkseinteilung.

Traufhöhe (TH)

Die Traufhöhe ist der maximal zulässige obere Bezugspunkt für die sichtbaren Wandhöhen und setzt diese auf ein städtebaulich vertretbares Maß fest.

Gebäudehöhe (GH)

Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Gebäudes bzw. der baulichen Anlage, dies ist in der Regel der First bzw. der oberste Punkt der Dachhaut bei anderen Dachformen.

Eine geringfügige Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe für notwendige technische Anlagen wie z. Bsp. Schornsteine oder Antennen soll möglich sein und erlaubt somit jedem Bauherren ein Höchstmaß an Flexibilität und architektonischer Freiheit bei Gestaltung der Gebäude.

2.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzung der Grundflächenzahl orientiert sich an der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenze von 0,4 für Wohngebiete.

Bei der Festsetzung der GRZ wurde davon ausgegangen, dass diese nach § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche erhöht werden kann.

Die Teilweise Erhöhung der Grundflächenzahl dient der Nachverdichtung der Bauflächen und wird durch die erhebliche Reduzierung der vollständig versiegelten Verkehrsflächen kompensiert.

2.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (VG)

Die Festlegung der Anzahl der Vollgeschosse dient der städtebaulichen Gestaltung, als zusätzliche Höhen- und Nutzungsbeschränkung der geplanten Gebäude insbesondere in Bezug auf die Ausbildung und Größe der Dachgeschosse sowie von evtl. sichtbaren Untergeschossbereichen (Wandflächen).

Darüber hinaus wird durch diese Festsetzung gewährleistet, dass die nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzten Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nicht überschritten werden können, da gem. § 20 Abs. 3 BauNVO die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln ist.

2.3 Bauweise

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise im Sinne offener Bauweise bzw. der offenen Bauweise mit seitlichen Grenzabständen und der Reduzierung der maximalen Gebäudelänge in Verbindung mit der Lage der Baufenster zu den Grundstücksgrenzen und Nachbargebäuden dient u. a. dem Brandschutz, der Belüftung, der Belichtung, dem Kraftfahrzeugverkehr, dem störungsfreien Wohnen und der städtebaulichen Gestaltung sowie insbesondere der verträglichen Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

Aufgrund der großzügig festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen ist in Teilbereichen die Reduzierung der max. zulässigen Gebäudelänge städtebaulich dringend angeordnet.

Die Abweichung von den in der Landesbauordnung (LBO) üblicherweise einzuhalten- den Anforderungen an Grenzbauten wie für Garagen / Carports üblich wird hier auf Grund der topographischen und technischen Gegebenheiten städtebaulich ausdrück- lich gewünscht.

Insbesondere entstehen bei geneigtem Gelände auf der Talseite von Verkehrsanlagen nach der Herstellung von oftmals bautechnisch über dem Urgelände liegenden Er- schließungsanlagen erhebliche Böschungen bzw. Höhenunterschiede zu den Bau- grundstücken.

Diese führen in der Folge jedoch bei der Planung / Genehmigung durch die zusätzli- chen Sockelflächen zu unerwünschten Härtefällen (Überschreitung der Wandhöhe und / oder Wandfläche).

Ein unverhältnismäßiges Absenken (Tieferlegung) der Grenzgaragen unter das Stra- ßenniveau bzw. Eingangshöhe des Hauptgebäudes mit ggf. steil abfallenden Zufahrts- rampen zur Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen soll hiermit vermieden / gemin- dert werden, um u.a. auch den gestiegenen Anforderungen an die Barrierefreiheit bzw. an seniorengerechtes Bauen inkl. der Einbindung von Garagen zu entsprechen.

Durch den im Bebauungsplan städtebaulich erforderlichen und unverzichtbaren Min- destabstand der Garagen zu den Verkehrsflächen in Verbindung mit der Hangneigung wird die Wandfläche entlang der Grenze umso größer, je weiter die Garage von der Verkehrsfläche entfernt ist und so die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben weiter er- schwert.

Dazu ist auch durch gesetzliche Vorgaben wie den nachzuweisenden Fahrradstellplät- zen der Platzbedarf in den Garagen gestiegen, so dass i.d.R. die Garagen heute länger gebaut werden müssen, was zu einer zusätzlich höheren Wandfläche führt.

Oftmals treten diese zusätzlichen Höhenversätze auch nur temporär bis zur beidseitigen Angleichung der Hausgärten / Garagen auf und entfallen nachträglich, wenn beidseits der Grenze Garagen errichtet sind bzw. die Hausgärten angeglichen werden.

Aus diesen Gründen sollen Grenzgaragen bei von der Verkehrsfläche abfallenden Bau- grundstücken zulässig sein, bei denen deren Wandfläche über dem Sockel max. 25 m² und inklusive des Sockels max. 30 m² beträgt und diese ab der Höhe der Verkehrsflä- che an der gemeinsamen Grundstücksgrenze max. 3,0 m beträgt.

Um ein unverhältnismäßiges Abrücken der Garagen von der Verkehrsfläche bis ggf. an die hintere Grundstücksgrenze unter Anwendung der zusätzlichen Wandfläche zu ver- meiden, müssen Garagen bei Inanspruchnahme der zusätzlichen Wandfläche im So- ckelbereich einen Mindestabstand von der hinteren Grundstücksgrenze einhalten.

2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist erforderlich, da der Bebau- ungsplan die Qualifikation nach § 30 BauGB (Qualifizierter Bebauungsplan) erhalten soll. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt und auf die umgebenden überbaubaren Grundstücksflächen abgestimmt.

Bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wurde davon ausgegangen, dass Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen nach § 5 Abs. 6 Nr. 1 LBO (Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüber- dachungen) um bis zu 1,5 m und Bauteilen nach § 5 Abs. 6 Nr. 2 LBO (Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten) bis zu einer Breite von 5,0 m um bis zu 1,5 m sowie Terrassen i.d.R. von der Baugenehmigungsbehörde regelmäßig als Abweichung im Zuge ihrer Ermessenentscheidung nach § 23 Abs. 3 Satz 2 zugelassen werden, sofern diese von den Grundstücksgrenzen mindestens 2,0 m entfernt bleiben

und keine Geh-, Fahr-, Leitungsrechte sowie Freihalte- oder Pflanzgebotsflächen etc. betroffen sind.

2.5 Stellung der baulichen Anlagen

Zur Schaffung eines harmonischen Orts- und Landschaftsbilds wurden aus städtebaulichen Gründen die Hauptgebäude- bzw. Hauptfirstrichtungen zwingend festgelegt. Die überwiegende Ausrichtung der Dachflächen nach Süden erlaubt eine optimale Nutzung der Sonnenenergie.

2.6 Stellplätze und Garagen

Garagen und Stellplätze

Die Mindestabstände der Carports und Garagen zu den Verkehrsflächen dienen der Aufrechterhaltung eines funktionierenden Verkehrssystems (Verkehrsraum, Sichtfelder, Einsehbarkeit des Straßenraumes) sowie zur Schaffung eines homogenen und harmonischen Straßenbildes.

2.7 Nebenanlagen

Nebenanlagen

Ein Anlass, Nebenanlagen einzuschränken oder für nicht zulässig zu erklären, besteht hier nicht. Nach Nr. 1 des Anhangs zu § 50 LBO sind Gebäude als Nebenanlagen bis 40 m³ umbauten Raum unter Beachtung von öffentlich rechtlichen Vorschriften ggf. verfahrensfrei möglich.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO dienen der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Ableitung von Abwasser (z.B. Maststandorte, Transformatorenhäuschen, Verteilerstationen, Schächte, Verstärkerkästen) und sind als Ausnahme zulässig.

2.8 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Ausweisung von Verkehrsflächen dient einer ausreichenden und ordnungsgemäßen Erschließung der Baugrundstücke und der Vernetzung des örtlichen Straßen- und Wegenetzes und ist städtebaulich unabdingbar.

Die Unterteilung der Verkehrsflächen in Fahrbahnen, Wege, Grünflächen und Stellplätze sind nachrichtliche Wiedergaben aus der Planung ohne eine zwingende Bindung.

Die interne Gliederung der festgesetzten Verkehrsflächen erfolgt im Vollzug des Bebauungsplanes bei der rechtlich nicht verbindlichen Ausbauplanung des jeweiligen Straßenbaulastträgers.

2.9 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Alle Baugrundstücke sind ausreichend über die geplanten Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebiets erschlossen.

Zufahrten über die vorgesehenen Verkehrsgrünflächen, öffentliche Stellplätze, Geh- und Radwege sowie der angrenzenden Wirtschaftswege sind aus Gründen der Verkehrssicherheit und städtebaulichen Ordnung an den im Lageplan gekennzeichneten Stellen unzulässig.

2.10 Öffentliche Grünflächen

Zur Erhaltung eines zentralen Grünbereichs sowie zur Bereitstellung von Spielmöglichkeiten für Kleinkinder sowie als Aufenthalts- und Treffpunkt für die Bewohner wird eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

2.11 Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden und Starkregenereignissen

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten durch die Neigung der unbebauten freien Feldlage zum Baugebiet hin, in Verbindung einem großen Einzugsbereich, ist bei Starkregenereignissen, Schneeschmelzen etc. ist auf den nördlichen und insbesondere östlichen Grundstücken am Gebietsrand mit eindringendem Niederschlags- und ansteigendem Grundwasser zu rechnen

Um das Baugebiet und insbesondere die an die freie Feldlage angrenzenden Baugrundstücke zu schützen, sind deren Außenanlagen so anzufüllen, dass diese gegenüber dem natürlichen Gelände der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke einen zusammenhängenden, geschlossenen Wall bilden, an dem eventuell auftretendes Oberflächenwasser nach Westen abfließen kann.

Dies ist zum Schutz der Baugrundstücke selbst als auch der sonstigen Infrastruktureinrichtungen städtebaulich dringend geboten und daher im Interesse des Allgemeinwohls und zumutbar.

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

Zur Minimierung des Eingriffes bzw. zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe in die Natur und Landschaft sowie zur Sicherstellung und Erhaltung eines angemessenen Lebensraumes für Tiere und Pflanzen ist die Umsetzung dieser Maßnahmen dringend geboten.

Durch diese Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen kann ein Eingriff deutlich reduziert bzw. kompensiert werden.

Dachbegrünungen verbessern die Rückhaltung und die Verdunstungsmöglichkeiten von Regenwasser nachhaltig, weshalb sie auch positive Auswirkungen auf das Kleinklima und den Lebensraum von Pflanzen und Tieren im Gebiet haben, weshalb sie städtebaulich dringend geboten sind.

2.13 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung einer geordneten Erschließung und zur Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. der Sicherung und Unterhaltung von bestehenden Leitungen und Kanälen sind Leitungsrechte festgelegt, welche aufgrund ihrer Funktion im Interesse des Allgemeinwohls stehen.

2.14 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)

Als Kompensation / Ausgleich für den Eingriff in die Natur und Landschaft sind die im Lageplan dargestellten heimischen Bäume neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Lage der Bäume im Lageplan ist nicht verbindlich, vertretbare Abweichungen sind möglich. Ihre Art und Anzahl ist jedoch zwingend einzuhalten.

Zur Eingrünung des Gebietes, zur Anpassung an das Orts- und Landschaftsbild und zur Schaffung eines verträglichen Übergangs in den Außenbereich sowie zur Gliederung

und Verbesserung des Siedlungsklimas und als Grundgerüst der Durchgrünung sind die Pflanzmaßnahmen unabdingbar notwendig.

Begrünte Dächer speichern Regenwasser (bis zu 80 %) und verdunsten es langsam wieder. Das entlastet Kläranlagen und sorgt für ein ausgeglicheneres Klima.

Sie produzieren Sauerstoff, filtern verschmutzte Luft, absorbieren Strahlung und verbessern dadurch insgesamt das Klima.

Sie wirken temperaturnausgleichend durch Wärmedämmung, dämpfen Lärm und schützen das Dach vor Witterungseinflüssen und mechanischen Verschleiß.

Während Kiesdächer und schwarze Bitumenpappe sich im Sommer auf bis über 80 °C aufheizen und im Winter bis über – 20°C abkühlen, betragen die maximalen Temperaturen bei bepflanzten Dächern nur etwa 0° – 25 °C. Die jährliche Temperaturschwankung beträgt somit ungefähr 100 Grad bei unbegrüntem und nur etwa 30 Grad bei begrünten Dächern.

Dazu liegt der Abflussbeiwert von begrünten Dächern mit einer Substratschicht ab 10 cm gegenüber unbegrüntem Dächern (Ziegel, Dachpappe, Metall etc.) bei nur rund 1/3 der Regenmenge.

a) Ökologische Vorteile:

- sie verbessern die kleinklimatischen Verhältnisse (Abmilderung von Temperaturextremen im Jahresverlauf, Verbesserung der Luftqualität durch Bindung und Filterung von Luftverunreinigungen, Erhöhung der Verdunstung)
- sie speichern Regenwasser, reduzieren Niederschlagsabflussspitzen und führen zu einer zeitverzögerten Abgabe an die Kanalisation
- sie sind Standorte für zahlreiche Pflanzen
- sie sind Nahrungs-, Brut- und Ruheplatz für zahlreiche Tiere
- sie dämpfen Geräusche und Lärm
- sie verbessern das Arbeits- und Wohnumfeld des Menschen (Wohlfahrtswirkung)

b) bautechnische Vorteile:

- Verlängerung der Lebensdauer von Dächern (UV- und Temperatureinfluss)
- Verbesserung der Wärmedämmung im Winter
- geringere Innentemperaturen in den Gebäuden im Sommer

c) zusätzlicher Nutzen:

- Verbesserung der Effizienz von Photovoltaikanlagen (hoher Leistungsgrad bleibt durch Kühlwirkung der Gründächer erhalten)
- Erhöhung der Wirtschaftlichkeit von Klimaanlagen auf Dachflächen wegen der geringeren Aufheizung der Umgebungsflächen
- Anerkennung als ökologische und artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme möglich

d) mögliche Nachteile:

- erhöhte technische Anforderungen und damit auch höhere Kosten bei bestimmten Dächern (z. B. bei großen freitragenden Dächern)
- geringfügig erhöhter Verfahrensaufwand (Beratung, Bauantrag, Kontrolle)
- Kunststoff-Folien (Durchwurzelungsschutz) erforderlich
- erhöhter Pflegeaufwand

2.15 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Die Herstellung bzw. der Ausbau der Verkehrsflächen könnte eine Anpassung an die Topographie und damit die Herstellung von Böschungen erfordern. Die Abgrenzungen der Verkehrsflächen erfordern die Einbetonierung von Randeinfassungen. Die Betonrückstütze befindet sich bei öffentlichen Verkehrsflächen in der Regel auf dem privaten Grundstück und ist entschädigungslos zu dulden.

3 Örtliche Bauvorschriften

3.1 Äußere Gestaltung

3.1.1 Dächer

Zur Wahrung einer Übereinstimmung und Anpassung an das Orts- und Landschaftsbild sind nur in Teilbereichen nur bestimmte Dachformen mit einer Dachneigung innerhalb des Toleranzbereiches zulässig.

Dachaufbauten sind im bestimmten Umfang zulässig.

Die Farbe und die Art der Dachdeckung ist nur in ortsüblichen Materialien und Farben zulässig.

3.1.2 Fassaden

Zur Wahrung eines Mindestmaßes an Einheitlichkeit und zur Einpassung in das Orts- und Landschaftsbildes wurden Regelungen zur Fassadengestaltung getroffen.

Längere Fassaden müssen aus städtebaulichen Gründen deutlich gegliedert werden, um optisch unangemessen eintönige und klotzförmige Gebäude zu vermeiden.

3.2 Werbeanlagen

Zur Erhaltung eines harmonischen Orts- und Landschaftsbildes werden verunstaltende Werbeanlagen ausgeschlossen.

3.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

3.3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen

Um innerhalb des Gebietes möglichst große unversiegelte Freiflächen zu erhalten und eine großzügige Durchgrünung zu gewährleisten sowie ein harmonisches Straßenbild gem. den städtebaulichen Zielen zu erhalten, sind gewisse Anforderungen an die Gestaltung der Freiflächen festgelegt.

Zur Reduzierung der Versiegelung und zur Aufrechterhaltung des Grundwasserhaushaltes sind Stellplätze nur aus wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

Je mehr Flächen versiegelt werden, desto stärker und nachhaltiger werden die ökologischen Funktionen und Prozesse beeinträchtigt. Dies umfasst u.a. die Funktionen des Bodens als Lebensgrundlage, die natürliche Bodenfruchtbarkeit, den Wasser- und Nährstoffkreislauf sowie den Boden als Puffer und Schadstofffilter.

Das Kleinklima wird ebenso nachhaltig negativ beeinflusst, indem Kaltluftproduktionsflächen verloren gehen und durch die Aufheizung der versiegelten Flächen durch die Sonneneinstrahlung Hitzeinseln entstehen.

Aus diesem Grund sind u.a. auch flächenhafte Schotterungen (Schottergärten etc.) unzulässig.

3.3.2 Gestaltung der Stellplätze

Je mehr Flächen versiegelt werden, desto stärker werden die ökologischen Funktionen und Prozesse beeinflusst. Aus diesem Grund sind die Stellplätze mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.

Ein wichtiger und unabdingbarer Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes des Baugebietes beruht auf einer nachhaltigen ökologischen Ausrichtung. Dies umfasst insbe-

sondere den Umgang und die Nutzung von Regenwasser. Daher sind Versiegelungen nur mit einer höheren Wasserdurchlässigkeit zulässig, um die Bildung bzw. Auffüllung der Grundwasservorkommen zu unterstützen und die Kanal- und Gewässernetze zu entlasten.

3.3.3 Einfriedungen, Stützmauern, Auffüllungen und Abgrabungen

Um die natürliche Geländeform weitestgehend zu erhalten und Konflikte zwischen Nachbarbebauungen zu minimieren, sind Auffüllungen und Abgrabungen nur in gewissen Umfängen zulässig.

Der Standort, die Höhe und die Art von Einfriedungen wurden nur entlang der öffentlichen Verkehrsflächen geregelt um städtebaulich ein homogenes und sich dem Ortsbild anpassendes Straßenbild zu erreichen sowie um den Straßenraum übersichtlich und funktionsgerecht zu gestalten.

Durch die Beschränkung der Höhen von Einfriedungen und Stützmauern im Nahbereich der Verkehrsflächen sollen Gefahren durch den Verkehr und für Fußgänger und Radfahrer, insbesondere für / durch aus den Privatgrundstücken auf die Verkehrsflächen ausfahrenden / ausparkenden Verkehr reduziert werden, weshalb diese Bereiche von Sichthindernissen freigehalten werden sollen.

Zur Vermeidung von unvorhersehbaren Härten oder ungewollten Einschränkungen der Bebauung sind Ausnahmen möglich.

3.4 Außenantennen

Zur Wahrung eines einheitlichen und harmonischen Orts- und Landschaftsbildes sind Außenantennen und Parabolspiegel nur im festgelegten Umfang zulässig.

3.5 Niederspannungsfreileitungen

Aus gestalterischen Gründen, insbesondere auch aus der Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes sind Niederspannungsfreileitungen aller Art nicht zulässig.

3.6 Stellplatzverpflichtung

Aufgrund der zu erwartenden, heute üblichen hohen Motorisierungsdichte bei der Bevölkerung wird mit einem erheblichen Bedarf an Stellplätzen gerechnet. Um die Verkehrsflächen möglichst von einer Parkbelastung freihalten zu können, wurde beschlossen, die Anzahl der Stellplätze gegenüber dem in der LBO festgelegten Mindestmaß auf den Baugrundstücken zu erhöhen.

Hiermit soll die Funktionsfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen gesichert werden und Gefahren für die Anwohner möglichst gering gehalten werden.

Die Anzahl der vorgeschriebenen Stellplätze orientiert sich an der Anzahl der Wohnungen, welche einen Rückschluss auf die Menge der zu erwartenden Bewohner und somit auf die Anzahl der zu erwartenden Fahrzeuge zulässt.

3.7 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Zur Schonung des Wasserhaushalts, zur Entlastung des örtlichen Kanalnetzes sowie zur Reduzierung von Überschwemmungsgefahren sind auf den privaten Baugrundstücken Zisternen mit einem dauerhaft gedrosselt abfließenden Puffervolumen zur Entlastung des nachfolgenden Entwässerungsnetzes in den aktuell und zukünftig immer häufigeren Starkregenereignissen als Folge des Klimawandels vorgeschrieben.

Die Begründung in vorliegender Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom __. __.2021 zugrunde.

Abtsgmünd, den __. __.2021

Armin Kiemel, Bürgermeister