

IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Breiter Weg III – Beim St. Jakobsweg“ und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Breiter Weg III – Beim St. Jakobsweg“

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Die Einwohnerzahl der Stadt Langenau unterliegt einem kontinuierlichen Wachstum. Dies bringt einen Bedarf an Wohnraum mit sich, den die Stadt Langenau in den vergangenen Jahren durch die Wohnbebauung im Nordwesten der Ortslage befriedigt hat. Im Rahmen eines Gesamtkonzeptes (vgl. Ziffer 3.1) wurden bereits durch die Aufstellung von Bebauungsplänen große Teile für eine Wohnbebauung erschlossen. Zur Fortführung dieser baulichen Entwicklung, die die weiterhin hohe Nachfrage an Wohnraum decken soll, wird der vorliegende Bebauungsplan erarbeitet.

In jüngerer Vergangenheit hat die Stadt Langenau durch verschiedene Bauvorhaben der Innenentwicklung den Geschosswohnungsbau in den Vordergrund gestellt. Mit der Realisierung dieses Gebietes soll neben Bereichen für Geschosswohnungsbau auch der Eigenheimbau ermöglicht werden.

Der Gemeinderat der Stadt Langenau hat aus diesem Grund am 21.11.2016 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Breiter Weg III – Beim St. Jakobsweg“ gefasst.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplanung:

Die Stadt Langenau ist im Landesentwicklungsplan und im Regionalplan des Verbands Donau Iller als Unterzentrum dem Ländlichen Raum zugeordnet. Sie liegt an der überregionalen Entwicklungsachse ausgehend von Ulm nach Nordosten.

2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) des Verwaltungsverbandes Langenau sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans größtenteils als geplante Wohnbauflächen dargestellt. Im westlichen Bereich verläuft die Abgrenzung im Flächennutzungsplan diagonal über die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden bestehenden Grundstücksgrenzen.

Im Rahmen der 21. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sollen auf bislang landwirtschaftlichen Flächen zwischen Nordumfahrung und den bisher dargestellten geplanten Wohnbauflächen weitere geplante Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Zur Kompensation dieser Erweiterung verzichtet die Stadt Langenau auf 0,76 ha der bisher im FNP enthaltenen geplante Wohnbaufläche im Bereich Galgenberg/Pfannenstiel.

Nach Genehmigung dieser 21. Fortschreibung wird der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.

3 Bestehendes Planungsrecht

3.1 Außerhalb bzw. angrenzend an das Plangebiet

Nordöstlich des Plangebiets grenzt der Bebauungsplan „Breiter Weg II“ mit Rechtskraft vom 08.05.2014 direkt an den vorliegenden Planbereich.

Weiter östlich besteht der Bebauungsplan „Breiter Weg/Bei der Hutlade“, welcher seit dem 27.01.2011 rechtskräftig ist. Beide Bebauungspläne sind Teil der gesamten städtebaulichen Entwicklung im Nordwesten von Langenau.

Südöstlich grenzt der Bebauungsplan „Steingruben II“ (Rechtskraft vom 26.05.1994) an das Plangebiet an.

Im Westen verläuft der Bebauungsplan „Nordachse“ der mit Rechtskraft vom 06.03.1997 die rechtliche Grundlage der Nordumfahrung bildet.

Südlich bestehen keine Bebauungspläne.

3.2 Innerhalb des Plangebietes

Innerhalb des Plangebietes bestehen keine Bebauungspläne.

4 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet befindet sich im Nordwesten des Stadtgebiets und umfasst ca. 9,63 Hektar. Es wird im Süden durch die Straße „Beim St. Jakobsweg“ begrenzt. Im Westen bildet die Grundstücksgrenze zwischen den Parzellen 1768 und 1770 die Abgrenzung. Nördlich ist es die Nordumfahrung mit ihren begleitenden Anlagen und östlich das bestehende Siedlungsgebiet, bestehend aus der Bebauung innerhalb der in 3.1 aufgeführten Bebauungsplänen.

5 Bestand

5.1 Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Westlich und nördlich befindet sich die Nordumfahrung der Stadt Langenau, die gleichzeitig auch die Anbindung an den überörtlichen Verkehr darstellt. Über die Nordumfahrung hinaus befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen, deren Auswirkungen in der Planung zu berücksichtigen sind.

Östlich befinden sich bereits bestehende Wohngebiete. In diesen Wohngebieten sind unterschiedliche Nutzungsintensitäten vorhanden, zum großen Teil dominiert jedoch das Einfamilienhaus.

5.2 Topographie

Das Gelände hat die höchste Stelle im Bereich des vorhandenen Feldwegs Nr. 1978/3. Nach Nordosten und nach Südwesten fällt das Gelände ab. Insgesamt ist der Höhenunterschied relativ gering, während der höchste Bereich am Feldweg eine Höhe von ca. 489 müNN aufweist, liegt die südliche Ecke bei 479 müNN. Der Anschluss an den östlich angrenzenden Bebauungsplan weist eine Höhe von ca. 486 müNN auf.

5.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine naturschutzfachlichen Schutzausweisungen oder Naturdenkmale. Die vorhandenen Landschaftsschutzgebiete und Vogelschutzgebiete im Bereich von Langenau sind in größerer Entfernung. Südlich des Plangebiets befinden sich jedoch Offenlandbiotope und ein Naturdenkmal. Diese sind vom Plangebiet nicht betroffen.

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes „Donauried“ des Zweckverbandes Landeswasserversorgung. Siehe hierzu auch Nr. 4 der Hinweise.

5.4 Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich teils in privatem Eigentum und teils bereits im städtischen Besitz.

5.5 Verkehr, ÖPNV

Südlich des Plangebiets verläuft die Straße „Beim St. Jakobsweg“, welche im weiteren Verlauf Richtung Westen an die Nordumfahrung und damit an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden ist.

5.6 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen bekannt.

5.7 Denkmale

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt oder vermutet.

5.8 Gewässer/Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer. Außerhalb des Plangebietes im Süden verläuft die Nau. In dieses Gewässer soll die Regenwasserableitung erfolgen.

6 **Umweltbelange, Umweltbericht**

Durch die Umsetzung der Planung wird es zu unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft kommen (z.B. durch Baufeldfreimachung, Baumfällungen, Versiegelung von Flächen usw.).

Dem Bebauungsplan ist gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil ein Umweltbericht beizufügen. Dieser findet sich in der Anlage (Büro Zeeb & Partner, Ulm, vom 22.01.2020).

Der Umweltbericht untersucht die Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Schutzgüter (z. B. Naturhaushalt, Landschaftsbild, Schutzgüter Mensch und Kultur, Sachgüter usw.).

7 **Artenschutz**

Im Rahmen des Verfahrens wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt werden. Deren Ergebnisse werden bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt werden.

8 **Gutachterliche Grundlagen**

8.1 Verkehrslärm

Zur Beurteilung Verkehrslärmauswirkungen hat die Stadt eine Schallimmissionsprognose beauftragt. Diese wurde vom TÜV Süd Industrie Service GmbH mit Datum vom 08.02.2017 erstellt. Darauf aufbauend wurde aufgrund der veränderten Planung eine Überarbeitung vorgenommen, die mit Datum vom 15.01.2019 vorliegt.

Berücksichtigt wurden der Verkehr auf der Nordumfahrung (L 1170) und der Verkehr der Straße „Beim Sankt Jakobsweg“. Die ermittelten Schallimmissionen wurden den Orientierungswerten der DIN 18005 gegenübergestellt. Die Orientierungswerte bei Allgemeinen Wohngebieten liegen tags bei 55 dB(A) und nachts bei 45 dB(A).

Die Ausgangswerte für die Nordumfahrung lagen bei einer Verkehrsstärke von ca. 6.100 Kfz/d (DTV) und einer maximal zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h für PKW. Der LKW-Anteil tags lag bei 6%, ebenso der LKW-Anteil nachts.

Die Ausgangswerte für den Sankt Jakobsweg West lagen bei einer Verkehrsstärke von ca. 900 Kfz/d und einer maximal zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h. Der LKW-Anteil tags lag bei 3%, ebenso der LKW-Anteil nachts. Beim östlichen Bereich war kein LKW-Anteil, die Verkehrsstärke lag bei 600 Kfz/d.

Die Ergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005/1 sowohl tags als auch nachts in allen Stockwerken entlang der Nordumfahrung überschritten sind. Deshalb sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Für das östlich angrenzende Baugebiet wurde bereits ein 3,5 m hoher Lärmschutzwall errichtet. Dieser soll nach Westen fortgeführt werden, um den ausreichenden Schallschutz zu erhalten. Damit ist im Erdgeschoss der betroffenen Grundstücke eine uneingeschränkte Nutzung, auch der Außenbereiche, möglich.

Der Wall hat jedoch keinen relevanten Einfluss auf die Obergeschosse, hier sind weiterhin Überschreitungen gegeben. Deshalb sind in diesen Bereichen in den Obergeschossen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Prognose zeigt maßgebliche Außenlärmpegel der einzelnen Geschosse auf, aus deren mit Hilfe der Tabelle 8 der DIN 4109/3 der Lärmpegelbereich und damit die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile abgeleitet werden kann.

Aufenthaltsräume sind daher in den lärmbelasteten Bereichen nur ausnahmsweise zulässig. Dabei muss ein entsprechender passiver Schallschutz vorgenommen und nachgewiesen werden.

Eine Erhöhung des Lärmschutzwalls, so dass auch die Obergeschosse geschützt wären, hätte gravierende städtebauliche Folgen, da dieser mindestens die Gebäudehöhe einhalten müsste. Daher ist der aktive Schutz für die Erdgeschosse und der passive Schutz für die Obergeschosse ausreichend.

8.2 Landwirtschaft

Westlich des geplanten Baugebiets befinden sich drei landwirtschaftliche Betriebe. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens muss nachgewiesen werden, dass die geplante Nutzung keine Konflikte mit bestehenden Nutzungen, hier der landwirtschaftlichen Nutzung, hervorruft. Alle drei Betriebe sind nach aktuellem Stand längerfristig ausgerichtet und gesichert.

Eine überschlägige Betrachtung des Landwirtschaftsamts beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis hat ergeben, dass die Geruchsstundenhäufigkeit von 10% für Wohngebiete am westlichen Rand des Plangebietes überschritten wird. Daher sind hier weitere Abstände zu schaffen oder entsprechende Hinweise im Bebauungsplan aufzunehmen. In den westlichen Bereichen im Bebauungsplan wird daher eine Geruchsstundenhäufigkeit von 15% geduldet werden müssen (Zwischenwertbildung). Damit wäre gewährleistet, dass die Betriebe mit dem heutigen Bestand keine Probleme bekommen und darüber hinaus noch Entwicklungsmöglichkeiten gegeben sind.

9 **Planungsziele und Planungskonzeption**

9.1 Verkehrliche Anbindung

Die Anbindung des geplanten Baugebiets an den überörtlichen Verkehr erfolgt über die nördlich und westlich gelegene Nordumfahrung (L 1170). Von dort aus geht es in Richtung Westen zur Bundesautobahn BAB A7. Die Anbindung an die Nordumfahrung erfolgt im südlichen Bereich des Baugebiets über die Straße „Beim St. Jakobsweg“. Diese soll im westlichen Bereich ausgebaut werden. Im Bereich der Nordumfahrung ist eine neue Linksabbiegespur geplant, um den Verkehr sicher in das Baugebiet zu führen.

Die Hupterschließungsstraße des geplanten Baugebiets ist die vorhandene und im Gebiet fortgeführte Storchenstraße. Diese wird im Bereich „Beim St. Jakobsweg“ übergeordnet bis zur Nordumfahrung geführt. Der östliche Abschnitt der Straße „Beim St. Jakobsweg“ wird untergeordnet angebunden, so dass die Motivation des Durchfahrens unterbunden werden soll. Dies hängt in erster Linie damit zusammen, dass die Straße „Beim St. Jakobsweg“ im weiteren Verlauf verkehrsberuhigt gestaltet und verkehrsrechtlich angeordnet ist.

Im Norden und Osten führt die Storchenstraße bis zur Panoramastraße und weiter bis zum Breiten Weg. Von dort aus besteht die Anbindung an die Nordumfahrung und die Stadtmitte.

9.2 Innere Erschließung/Fußwegeführung/ruhender Verkehr

Die innere Haupteerschließungsstraße ist die Storchenstraße, die mit einer Breite von 6,5 Meter (6,0 m zzgl. 0,5 m Schrammbord) ausgebildet werden soll. Diese Straße erhält innenseitig einen Längsparkstreifen mit 2,0 Meter und einen Gehweg mit ebenfalls 2,0 Meter. Punktuell im Bereich der verdichteten Bauformen sind auch Senkrechtstellplätze geplant.

Die Wohnstraßen gehen von der Storchenstraße ab und bilden jeweils Ringe. Diese Wohnstraße haben eine Fahrbahnbreite von 5,5 Meter und teilweise Längsparkstreifen mit 2,0 Meter.

An drei Bereichen werden die Wohnhäuser über kombinierte Fuß- und Radwege zusammen mit öffentlichen Grundstückszufahrten erschlossen. Dies hängt in erster Linie damit zusammen, dass in diesen Bereichen die Ringstraße sonst größere Bauplätze fordern würden.

Die Parkierung im gesamten Gebiet erfolgt überwiegend durch Längsparkierung und punktuell durch Senkrechtparker. Die gesamte Anzahl der öffentlichen PKW-Stellplätze liegt je nach endgültigem Ausbau und Grundstückszufahrten bei ca. 130 bis 140.

Die fußläufige Anbindung des Gebiets erfolgt in Richtung Osten über die Storchenstraße und gebietsinterne Fußwege. Im nordöstlichen Bereich existieren bereits Anbindung an den Dahlienweg und den Kornblumenweg. Diese Anbindungen werden aufgenommen und über einen Randweg angeschlossen. Im südöstlichen Bereich ist keine direkte Anbindung an den Bestand möglich, hier bestehen nur private Grundstücke.

Beim Ausbau der Linksabbiegespur an der Nordumfahrung wird eine Querungshilfe berücksichtigt, um den Naherholungssuchenden sicher die Straße queren zu lassen.

9.3 Bauabschnitte

Es ist vorgesehen, zwei Bauabschnitte zu bilden. Die Trennung der Bauabschnitte ist im Bereich des leichten Hochpunktes in Höhe des Feldwegs Nr. 1978/3 möglich, da von dort aus die Entwässerung einmal in Richtung Osten und einmal in Richtung Süden verläuft. Welcher Abschnitt zuerst realisiert wird, ist noch offen.

9.4 Bebauung/Gebäudetypologie

Um eine angemessene Verdichtung zu erreichen, wird in insgesamt drei Baufeldern eine größere Gebäudehöhe und eine andere Bauweise festgesetzt. Diese Bereiche mit Ordnungsbuchstaben B erlauben 3 Vollgeschosse, aber 4 Wohnebenen mit Flachdach. Die Bauweise erlaubt eine maximale Gebäudelänge von 50 Meter, so dass dort der Wohnungsbau entstehen kann.

In den übrigen Bereichen ist nur eine Zweigeschossigkeit vorgesehen. Die Bereiche mit Ordnungsbuchstaben A erlauben nur Einzel- und Doppelhäuser, während in den Bereich mit Ordnungsbuchstaben C auch Hausgruppen und Reihenhäuser zulässig sind.

Mit dieser Durchmischung wird der Bedarf des Querschnitts der Bevölkerung abgebildet, so dass sowohl das Einfamilienhaus erreicht werden kann, als auch die Geschosswohnung.

10 Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist im gesamten Gebiet ein Allgemeines Wohngebiet. Lediglich in den Bereichen mit Ordnungsbuchstaben A und C werden Nutzungen ausgeschlossen. Es sind die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Diese soll im Bereich mit Ordnungsbuchstaben B Platz finden, so dass die anderen Bereiche hauptsächlich für Wohnen vorgehalten bleiben.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der Regelung zur maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe und Gebäudehöhe) definiert.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen entsprechen in den Bereichen der Baufelder A und C den von der BauNVO vorgesehenen Obergrenzen von 0,4. Im Bereich der Baufelder B wird die GRZ auf 0,5 erhöht. Hintergrund ist die beabsichtigte Verdichtung in diesen Baufeldern. Hier soll bewusst verdichteter Wohnungsbau entstehen. Negative Folgewirkungen auf den Bestand oder die geplante angrenzende Bebauung werden nicht gesehen.

Die maximale Zahl der Vollgeschosse in den Bereichen A und C beträgt zwei. Damit soll nicht nur in den Baufeldern mit Reihenhäusern und Hausgruppen, sondern auch dort, wo Einzel- und Doppelhäuser entstehen, eine möglichst optimale Ausnutzung der Grundflächen möglich sein. Eine Dreigeschossigkeit wird in den Baufeldern B festgesetzt, um dort den barrierefreien Wohnungsbau zu ermöglichen.

Die maximalen Gebäudehöhen in den Baufeldern A und C sind identisch. Bei einer Traufhöhe von 6,5 Meter und einer Gebäudehöhe von 8 Meter ist eine optimale Ausnutzung der Obergeschosse gegeben, ohne negative Auswirkungen auf die jeweilige Nachbarschaft.

Im Baufeld B wird eine Gebäudehöhe von 11,5 Meter zugelassen. Diese erlaubt bei einem Flachdach eine Ausnutzung von 4 Wohnebenen. Nachdem die Geschossigkeit auf maximal drei Vollgeschosse festgesetzt ist, kann das oberste Geschoss nur ein Staffelgeschoss sein. Dadurch wirkt das Erscheinungsbild der Gebäude gefälliger und nicht zu dominant.

Insgesamt lässt das zulässige Maß der baulichen Nutzung eine der Lage und städtebaulichen Prägung des Plangebietes entsprechende, verträglich dichte, auf den Bestand und die umgebende Bebauung abgestimmte, bauliche Nutzung bzw. Gebäudekubatur zu. Es ist gewährleistet, dass sich die neue Bebauung harmonisch in den bestehenden Siedlungskörper und die umgebende Landschaft einfügt.

10.3 Bauweise

In den Baufeldern A sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand im Sinne der offenen Bauweise zulässig. Damit soll der Charakter der angrenzenden Gebiete Rechnung getragen werden, die jeweils von dieser Körnung dominiert sind. Diese Bauweise findet sich vor allem an den Rändern des Gebiets, um einen nach Gebäudehöhe und Gebäudelänge, harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu bilden.

In den Baufeldern C sind zusätzlich zu Einzel- und Doppelhäuser auch noch Reihenhäuser und Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand im Sinne der offenen Bauweise zulässig. An diesen Stellen soll der individuelle verdichtete Bereich entstehen. Das bedeutet eine Bebauung auf kleiner Grundfläche.

In den Bereichen B sind Wohnformen auf 4 Geschossen möglich. Daher wird hier die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand und einer maximalen Gebäudelänge von 50 Meter möglich. Bewusst wird hier von weiteren Festsetzungen Abstand genommen, um der Flexibilität keine Einschränkungen entgegen zu halten.

10.4 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Damit kann hinreichend die städtebauliche Ordnung sichergestellt werden.

Sie erlauben eine großzügige Ausnutzung der Grundstücke, weshalb sie deutlich größer festgesetzt werden, als die Grundflächenzahl die Ausnutzung zulässt. Die Festsetzungen tragen dabei zur flexiblen Gestaltung bei.

Das klare städtebauliche Grundprinzip lässt diese flexible Gestaltung zu, ohne Beeinträchtigung derer.

10.5 Nicht überbaubare Grundstückflächen (Nebenanlagen)

Die Notwendigkeit von Unterstell- und Lagerflächen (für Rasenmäher, Terrassenutensilien, Brennholz und Kinderspielzeug) hat sich über lange Jahre gezeigt. Eine allgemeine Zulässigkeit von Geschirrhütten in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist jedoch im Hinblick auf die Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen, insbesondere dem Durchgrünungsgedanken nicht möglich.

Um übermäßige Überbauung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Nebenanlagen zu verhindern, wodurch die das Gebiet prägenden durchgrüneten Gebäudefreiflächen beeinträchtigt würden, sind diese in ihrer zulässigen Art, Anordnung, Lage und Kubatur begrenzt. Darüber hinaus muss berücksichtigt werden, dass bereits die großzügigen Baugrenzen großen Spielraum auf den Baugrundstücken zulassen.

Deshalb werden Gebäude als Nebenanlagen auf maximal 1 pro Grundstück und einer Kubatur von 20 m³ reglementiert. Damit es keine Missverständnisse bei der Zulässigkeit gibt, werden Terrassen explizit auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

10.6 Stellung der baulichen Anlagen, Hauptgebäuerichtung

Die Hauptgebäuerichtungen in den Randbereichen sowie im Bereich des verdichteten Wohnungsbaus sind wahlweise, parallel oder senkrecht zu den Erschließungsstraßen, festgesetzt. Das städtebauliche Grundprinzip lässt die Flexibilität zu, ohne negative Folgewirkungen auf die Nachbarschaft.

In einzelnen Bereichen ist die Wahl nicht gegeben, da hier die Gebäude aus der Südrichtung nach Südwesten gedreht sind. Dabei sollen insbesondere in den Baufeldern C die Hausgruppen oder Reihenhäuser im Sinne einer verdichteten Bebauung verkettet entlang der Erschließungsstraßen errichtet werden.

In den Baufeldern B gilt für das jeweilige Gesamtfeld eine wahlweise Gebäuerichtung. Hierdurch soll erreicht werden, dass der Wohnungsbau durch Gliederungen und der Stellung der Gebäude Freiräume schaffen kann, damit der Wohnwert erhöht wird.

10.7 Stellplätze und Garagen

Die Garagen und überdachte Stellplätze sollen nicht nur innerhalb, sondern auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Dadurch wird eine größtmögliche Flexibilität erreicht. Um die Auswirkungen auf das Ortsbild und das Straßenbild nicht negativ zu beeinträchtigen, sind Mindestabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen. Offene Stellplätze werden nicht eingeschränkt, da es auch Ziel der Stadt ist, die Stellflächen auf den Privatgrundstücken unterzubringen.

Tiefgaragen sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch außerhalb dieser zulässig. Sie haben lediglich einen Abstand von mindestens zwei Meter zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

Siehe hierzu auch Nr. 11.6 der Örtlichen Bauvorschriften

10.8 Wohneinheiten

In den Baufeldern A und C wird eine maximale Anzahl von Wohneinheiten je Gebäude geregelt. Diese sind drei Wohneinheiten je Einzelhaus und zwei Wohneinheiten je Einheit bei Doppel- und Reihenhäusern sowie Hausgruppen. Durch die Beschränkung der Wohneinheiten soll die Gliederung der Verdichtung im Gebiet stattfinden. Nachdem im Bereich B keine Regelung zu den Wohneinheiten erfolgt, kann die Verdichtung gewährleistet bleiben.

10.9 Verkehrsflächen

Die Haupteerschließungsstraße (Storchenstraße) ist mit einer Breite von 6,0 Meter einschließlich Schrammbord von 0,5 Meter geplant. Die drei Ringstraße haben eine Breite von 5,5 Meter. Diese Flächen werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche definiert. Damit bei der späteren Ausbauplanung auch noch gestalterische Aspekte einfließen können, ist im Textteil geregelt, dass diese Verkehrsflächen noch mit Bepflanzungen oder Parkierung versehen werden können.

Einen öffentlichen Gehweg gibt es nur entlang der Storchenstraße. In den drei Ringstraßen soll darauf verzichtet werden, da der zu erwartende KFZ-Verkehr in diesem Teil des Gebietes so gering ist, dass ein Verzicht auf separate Verkehrsräume für die einzelnen Verkehrsteilnehmer als vertretbar erscheint.

Im Bereich der Parkierungsbereich für Senkrechtparker werden Zufahrts-Verbote festgelegt, um die Anzahl der dortigen öffentlichen Stellplätze nicht zu verringern. Zufahrtsmöglichkeiten stehen für die angrenzenden Baubereiche dennoch in ausreichendem Umfang zur Verfügung.

Im nordwestlichen Bereich ist ein Weg vorgesehen, welcher das Gebiet an den parallel zur Nordumfahrung bereits vorhanden Weg anbindet, der auch zur Unterhaltung des Lärmschutzwalls dient.

10.10 Öffentliche und private Grünflächen

Zur Gestaltung des zukünftigen Baugebiets ist in der Mitte eine größere öffentliche Grünfläche vorgesehen. Diese soll als Zentrum des Aufenthaltes für die Bewohner dienen. Vorbehaltlich der späteren Gestaltung sollen dort auch Spielflächen errichtet werden.

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

Auf den öffentlichen Grünflächen des Lärmschutzwalles ist die Anlage einer blütenreichen Wiese vorgesehen. Damit erfolgt planintern ein anteiliger Ausgleich der Eingriffe durch das künftige Baugebiet.

10.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets ist ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt für die Führung einer Trinkwasserleitung erforderlich. Diese durchschneidet ein Baugrundstück zwischen der Storchenstraße und dem Lärmschutzwall. Die vorgeschlagene Grundstücksaufteilung sieht vor, dass diese Leitung im westlichen Bereich des Grundstücks verläuft, da sich dort erfahrungsgemäß der Garten befindet und keine Garagen vorgesehen werden. Die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern ist in diesem Bereich nicht möglich.

10.13 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Entsprechend dem Ergebniss des in Ziffern 8.1 erläuterten Gutachtens werden Festsetzungen zum Schutz von Lärmeinwirkungen getroffen.

Hinsichtlich der Lärmimmissionen ist somit ein Wohnnutzung ohne Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm ermöglicht.

10.14 Pflanzbindungen/Pflanzgebote

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sollen Bäume gepflanzt werden, die gleichzeitig auch die Längsparkplätze gliedern. Die endgültige Lage der Bäume und der Parkplätze kann noch nicht definiert werden, weshalb die Festsetzung aufgenommen wurde, dass diese in der Lage entlang der Erschließungsstraße verschoben werden können. Um diese Reihenpflanzung fortzuführen finden sich einige wenige dieser Pflanzgebot auch auf privaten Grundstücksflächen.

Ergänzend sollen zur innere Durchgrünung weitere Einzelbaumpflanzungen vorgenommen werden. Bezugsgröße für die Anzahl der erforderlichen Bäume ist die jeweilige Grundstücksgröße.

Private Eingrünung erfolgt am westlichen und südlichen Rand durch ein Pflanzgebot (PFG 1). Dort sollen heimische Gehölze zur Ortsrandeingrünung vorgesehen werden. Weiterhin ist festgesetzt, dass die Grundstücke eine Baumpflanzung, je nach Grundstücksgröße, vornehmen müssen.

Entlang der Süd- bzw. Innenseite des Lärmschutzwalles soll ein breiter Gehölzbereich (PFG 2) entstehen, der durch die Anlage von Hecken zu mindestens 50 % der Fläche bepflanzt werden muss. Alternativ zur Heckenanlage kann auch die Gestaltung als wärmeliebender Saum gewählt werden.

Entlang des Beim St. Jakobsweges finden sich ältere Bestandsbäume, welche ebenso, wie die jüngeren Laubbäume entlang der Umgehung als Pflanzbindung gesichert werden. Um insbesondere den Erhalt der Bäume Beim St. Jakobsweg zu ermöglichen wurde die ursprüngliche Straßenplanungen Richtung Norden verschoben.

11 Örtliche Bauvorschriften

11.1 Dachform, Dachneigung

Im Plangebiet soll eine insgesamt abwechslungsreiche und vielfältige Dachlandschaft entstehen, die sich jedoch in die vorhandene Dachlandschaft integriert und trotz der verschiedenen Dachformen ruhig in Erscheinung tritt. Daher sind in den Bereichen A und C keine Dachformen festgesetzt, lediglich die Neigung ist definiert. So können neben klassischen Satteldächern auch Pultdächer oder andere Formen entstehen.

Im Bereich B hingegen soll nur die Flachdachform gelten, diese muss eine Dachbegrünung haben. In diesen Bereichen ist die verdichtete Bauweise vorgesehen. Um die Gebäude bei der geplanten Nutzung aufgrund der Dachneigung nicht höher in Erscheinung treten zu lassen, wird die Flachdachform gewählt. Aufgrund der beabsichtigten Regenwasserbewirtschaftung ist eine intensive oder extensive Dachbegrünung obligatorisch.

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind generell auch mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern zulässig, da der Einfluss dieser in Hinblick auf das Erscheinungsbild der Dachlandschaft von untergeordneter Bedeutung ist. Diese sind ebenfalls zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassenflächen genutzt werden.

11.2 Dachdeckung und Dachbegrünung

In Anlehnung an den Bestand sind für die Dächer nur rote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene Ziegel, Dachsteine und sonstige Dachdeckungselemente zulässig. Andere Farben, die dem Charakter des Ortsbildes widersprechen, werden ausgeschlossen.

Unattraktive Kiesschüttungen oder bituminöse Eindeckungen sind sehr störend für das Ortsbild. Nicht zuletzt aus diesem Grund sind Flachdächer intensiv oder extensiv zu bepflanzen. Hierdurch wird darüber hinaus mit zumutbarem Aufwand der Wasserabfluss abgemindert, Lebensraum geschaffen und das Quartier weiter durchgrünt.

11.3 Dachgauben, Anlagen zur Solaren Energienutzung

Solange Dachaufbauten nicht überhandnehmen, sind diese im vorliegenden Ortsbild durchaus verträglich. Dachgauben werden deshalb in ihrer maximal zulässigen Ausgestaltung geregelt, um diese auf ein ortsbildverträgliches Maß zu begrenzen. Insbesondere die Lage innerhalb der Dachfläche, die Ausdehnung und die Form zu regeln ist aus ortsbildgestalterischer Sicht erforderlich, um bei einer städtebaulich verträglichen Vielfalt dennoch eine harmonische Dachlandschaft zu bewahren.

Hierzu ist die zulässige Länge der Dachgauben beschränkt. Um diese als solche in Erscheinung treten zu lassen und eine ausgewogene Proportion der Dächer und insgesamt der Dachlandschaft zu schaffen, muss der Abstand vom Ortgang mindestens 1,0 m und der Abstand vom oberen Dachanschluss (Hauptdachfirst) mindestens 1,0 m (gemessen auf der Dachschräge) betragen.

Um ein ausgewogenes Erscheinungsbild der Bebauung zu gewährleisten, sind Dachaufbauten in Form und Dimension einheitlich zu gestalten und nicht kombiniert möglich und auf jeder Dachseite entweder Dachgauben oder Dacheinschnitte zulässig.

Anlagen zur Solarenergienutzung sind im Plangebiet zulässig und gewünscht. Weitere Einschränkungen sind nicht vorgesehen.

11.4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Zum Erhalt der Durchgrünung des Gebietes sind alle nicht bebauten Flächen als Grünflächen anzulegen. Dies trägt auch zur Einbindung des Plangebiets in den umgebenden sensiblen Landschaftsraum bei. Daher sind auch Steingärten nur als gestalterisches Element bis zu einer maximalen Größe zulässig.

Die Gestaltung der privaten Erschließungsflächen ist ebenfalls geregelt, indem hier die Wasserdurchlässigkeit festgesetzt ist.

11.5 Einfriedungen

Damit der öffentliche Raum möglichst wenig von Einfriedungen geprägt wird und weitgehend offen in Erscheinung tritt, sind Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen in ihrer zulässigen Höhe beschränkt. Es ist zusätzlich ein Mindestabstand zu öffentlichen Straßen und Wegen einzuhalten.

11.6 Niederspannungsfreileitungen

Aus Ortsgestalterischen Gründen sollen sämtliche Leitungen unterirdisch verlegt werden. Da dies dem gängigem Vorgehen entspricht und auch bei einer frühzeitigen Abstimmung mit den Versorgungsträgern realisierbar umzusetzen ist, werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

11.7 Stellplätze

Das Straßensystem des Bestandes und die im Plangebiet geplante Straßen funktioniert nur dann, wenn der öffentliche Raum nicht in übermäßigem Maße durch privat abgestellte Fahrzeuge belastet wird. Die Verkehrsflächen sollen überwiegend dem fließenden und Fußgängerverkehr vorbehalten bleiben. Aus diesem Grund wird gemäß § 74 Abs. 2 LBO von der nach § 37 Abs. 1 LBO vorgegebenen erforderlichen Stellplatzzahl von 1,0 pro Wohneinheit abgewichen und auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erhöht, so dass die Fahrzeuge weitgehend auf den privaten Grundstücken untergebracht werden.

Ergänzend hierzu wird festgelegt, dass bei den Bereichen B – also dem Geschosswohnungsbau – mindestens 2/3 der Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht werden müssen. Dies stellt eine Durchgrünung auch dieser Bauflächen sicher.

11.8 Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Topographie im Plangebiet stellt sich als weitgehend homogen und eben dar. Das Gelände soll so weit als möglich in seiner derzeitigen Erscheinung erhalten werden. Deshalb sind flächenhafte Aufschüttungen und Abgrabungen in ihrer maximalen Höhe auf ein verträgliches Maß beschränkt.

11.9 Zisternen

Um das Niederschlagswasser im Baugebiet nutzen zu können, werden Retentionszisternen festgesetzt. Diese sollen eine Größe entsprechend der versiegelten Dachfläche erhalten.

12 Bodenordnung

Die Stadt wird nach Erwerb der Flächen eine Neuvermessung durchführen lassen, um die Grundstücke bebauungsplangemäß bebauen und nutzen zu können.

13 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 96.285 m² (ca. 9,63 ha).

Im neu zu erschließendem Bereich des Plangebietes sind 92 Grundstücke geplant, von denen 3 zum Bau von Geschosswohnungsbau vorgesehen sind. Mit der geplanten Bebauung werden ca. 436 Wohneinheiten (WE) entstehen. Entsprechend den derzeitigen durchschnittlichen Bewohnerzahlen je Wohneinheit von 2,1 (Stand 31.12.2018, Statistisches Landesamt BW) werden im Gebiet ca. 916 Einwohner (EW) wohnen.

Der Anteil der Verkehrsflächen des Plangebietes beträgt 1,85 ha (19 %) wovon 0,41 ha auf den Um- und Ausbau der Straße „Beim St. Jakobsweg“ und der Einmündung in die Nordumfahrung entfallen.

Die Grünflächen – öffentlich sowie privat – umfassen 1,34 ha (14 %). Darin enthalten sind 0,34 ha im Umbaubereich der bestehenden Straßenflächen.

Abzüglich dem vorgenannten Um- und Ausbaubereich ergibt sich ein Bruttobauland von 8,88 ha. In Verbindung mit der angestrebten Zahl an Wohneinheiten ergibt sich eine Einwohnerdichte von ungefähr 103 EW/ha Bruttobauland.

Somit ergibt sich ein Anteil an 6,44 ha (67 %) Nettobauland.

Gefertigt: 12.01.2020



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18