

**Bebauungsplan mit
integriertem Grünordnungsplan
"Brühl - Erweiterung"**

Begründung zum Bebauungsplan

Anerkannt: Hüttlingen, 03.07.2020

Enslé, Bürgermeister

Gefertigt: Ellwangen, 22.04.2020 / 03.07.2020

Projekt: HÜ1909 / 485867
Bearbeiter/in: IH



stadtlandingenieure GmbH
73479 Ellwangen
Wolfgangstraße 8
Telefon 07961 9881-0
Telefax 07961 9881-55
office@stadtlandingenieure.de
www.stadtlandingenieure.de

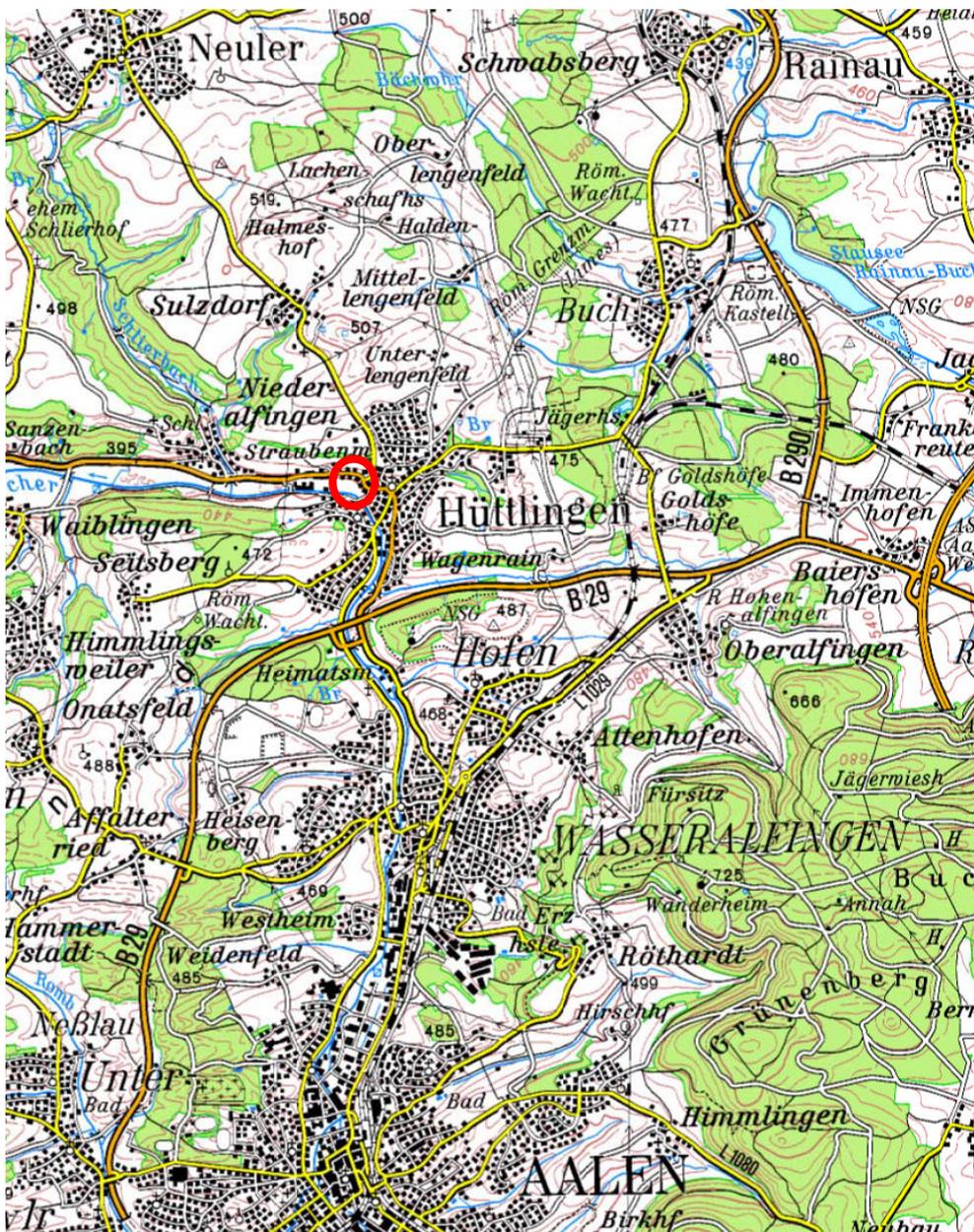
INHALTSVERZEICHNIS

ÜBERSICHTSLAGEPLAN (AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE)	3
1. Angaben zur Gemeinde Hüttlingen	3
2. Erfordernis der Planaufstellung und Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials	4
2.1. Erfordernis der Planaufstellung	4
2.2. Begründung des Bedarfes	5
2.3. Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials	5
2.3.1. Mobilisierungsstrategien der Gemeinde zur Aktivierung der Potentiale ..	5
2.3.2. Baulücken und innerörtliche Flächenpotentiale	6
2.3.3. Flächenpotentiale Außenreserven	7
3. Rechtsverhältnisse, bestehende Planungen	7
3.1. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)	7
3.2. Regionalplan	9
3.3. Flächennutzungsplan (FNP)	10
3.4. Bebauungspläne (BPL)	10
3.5. Schutzgebiete	11
4. Bestand innerhalb und ausserhalb des Planungsgebietes	11
4.1. Lage im Raum	11
4.2. Geltungsbereich	12
4.3. Nutzungen im Plangebiet	12
4.4. Nutzungen außerhalb des Plangebiets	12
4.5. Geologie	12
4.6. Altlasten	12
4.7. Grund- und Oberflächenwasser	12
4.7.1. Grundwasser	12
4.7.2. Oberflächenwasser	13
4.8. Erschließung	13
4.9. Ver- und Entsorgung	13
4.10. Land- und Forstwirtschaft	13
5. Städtebauliche Planung und Gestaltung	13
5.1. Planerisches Leitbild und Zielsetzung	13
5.2. Hochwasserschutz	14
5.3. Immissionsschutz	14
5.4. Erschließung	15
5.5. Ver- und Entsorgung	15
5.5.1. Wasserversorgung	15
5.5.2. Stromversorgung	15
5.5.3. Telekommunikation	16

5.5.4. Entsorgung.....	16
5.6. Grün- und Freiraumkonzept	16
6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	17
6.1. Art der baulichen Nutzung.....	17
6.1.1. Allgemeines Wohngebiet	17
6.2. Maß der baulichen Nutzung	17
6.3. Bauweise.....	17
6.4. Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage	17
6.5. Stellung baulicher Anlagen	18
6.6. Beschränkung der Zahl der Wohnungen	18
6.7. Nebenanlagen.....	18
6.8. Stellplätze, Garagen und Carports.....	18
6.9. Verkehrsflächen.....	18
6.10. Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Eingrünung-	19
6.11. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	19
6.11.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	19
6.11.2. Pflanzgebot	19
6.12. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.....	20
6.13. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenbaukörpers	20
6.14. Mit Leitungen zu belastende Flächen.....	20
7. Begründung der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes	20
7.1. Gestaltung von baulichen Anlagen	20
7.1.1. Dachform, Dachneigung	20
7.1.2. Dachaufbauten	20
7.1.3. Dachdeckung	20
7.2. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der der unbebauten Flächen sowie Zulässigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen.....	21
7.3. Stellplätze und Garagen.....	21
7.4. Antennen	21
7.5. Regenwasserrückhaltung, Drainagen	21
7.6. Ordnungswidrigkeiten	22
8. Hinweise	22
9. Umweltbelange	22
10. Flächenbilanz	23

ANLAGEN: Schalltechnische Stellungnahme der Steger & Partner
GmbH, Stand 12.03.2020

ÜBERSICHTSLAGEPLAN (AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE)



1. ANGABEN ZUR GEMEINDE HÜTTLINGEN

Die Gemeinde Hüttlingen ist Teil der Verwaltungsgemeinschaft Aalen im Ostalbkreis und liegt nördlich der Kreisstadt Aalen am Knotenpunkt der Bundesstraßen 19 (Eisenach-Oberstdorf) und 29 (Aalen-Nördlingen).

Zum Gemeindegebiet gehören außer dem Hauptort Hüttlingen die Ortsteile Niederalfingen, Seitsberg, Sulzdorf, Lengenfelder Höfe sowie Zanken und Siegenbühl; die Gemeinde zählt insgesamt 6.099 Einwohner (Stand 2018, Quelle Stat. Landesamt BW).

Der Hauptort Hüttlingen liegt an einer Entwicklungsachse zwischen den Mittelzentren Ellwangen und Aalen im Verdichtungsbereich (gemäß Landesentwicklungsplan) und ist im Regionalplan als „Ort für den weiteren Siedlungsbereich“ festgelegt.

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND UNTERSUCHUNG DES INNERÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSPOTENTIALS

2.1. Erfordernis der Planaufstellung

Hüttlingen hat aufgrund seiner günstigen Lage einen durch Nachfrage belegten hohen Bedarf an Wohnbauflächen.

In der Gemeinde Hüttlingen stehen kaum noch Bauflächen zur Verfügung. Die durch den Bebauungsplan „Hochfeld“ und „Fuchsloch IV“ geschaffenen Bauplätze wurden innerhalb kürzester Zeit verkauft. Die innerhalb des Bebauungsplanes „Fuchsloch“ unbebauten Flächen sollen derzeit mit dem Bebauungsplan „Erlenweg“ nachverdichtet werden.

Darüber hinaus sind Baulücken und Brachflächen in der Ortslage von Hüttlingen nur in geringem Umfang zu verzeichnen, da in den letzten Jahren von der Gemeinde bereits mehrere Projekte zur Nachverdichtung verwirklicht werden konnten.

Da tagtäglich Bauplatzanfragen an die Gemeindeverwaltung gerichtet werden, möchte die Gemeindeverwaltung baldmöglichst das Wohngebiet „Brühl-Erweiterung“ realisieren, da die Fläche bereits im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche enthalten ist und die Gemeinde das private Grundstück mit der Flurstücksnummer Nr. 141/2 im Frühjahr 2019 erwerben konnte.

Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben sind die innerörtlichen Flächen vorrangig vor Ausweisung neuer Gebiete zu entwickeln. Am 11.06.2013 wurde vom Bundestag zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden ein Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung beschlossen.

Mit der Nutzung von bisher bereits bebauten und versiegelten Flächen kann den Vorgaben zum schonenden Umgang mit Grund und Boden entsprochen werden. In Ergänzung dazu wurde am 09. März 2017 die BauGB-Novelle 2017 vom Bundestag beschlossen. Zur Erleichterung des Wohnungsbaus wird darin unter anderem die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren befristet zugelassen. Das neue Baugesetzbuch ist am 13. Mai 2017 in Kraft getreten.

Der geplante Bebauungsplan „Brühl - Erweiterung“ soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB (in entsprechender Anwendung des § 13 a BauGB) aufgestellt werden. Dies ist rechtlich möglich, da

- sich die Fläche an einen „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ anschließt
- eine Wohnnutzung ausgewiesen wird
- die zulässige Grundfläche (überbaubare Grundstücksstückfläche und die weiteren versiegelten Flächen auf dem Baugrundstück) nach § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 10.000 m² beträgt
- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem UVP-Gesetz oder nach Landesrecht unterliegen
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind

- das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes vor dem 31.12.2019 förmlich eingeleitet wird
- der Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2021 gefasst wird

Mit diesem Bebauungsplanverfahren sind eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie die Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gewährleistet.

Bei einem Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB kann auf einen Umweltbericht verzichtet werden.

2.2. Begründung des Bedarfes

Wie oben bereits beschrieben gehen bei der Gemeinde Hüttlingen täglich Anfragen nach Mietwohnungen wie auch Eigentumswohnungen und Baugrundstücken ein und es können derzeit keine Bauplätze von Seiten der Gemeinde angeboten werden.

Eine detaillierte Bedarfsberechnung ist in den Unterlagen zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Aalen erfolgt.

Hier wurde ein absoluter Wohnbauflächenbedarf von 13,91 ha ermittelt.

2.3. Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials

2.3.1. Mobilisierungsstrategien der Gemeinde zur Aktivierung der Potentiale

Vom Regionalverband Ostwürttemberg wurden die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der Ortslage (Baulücken, Nachverdichtungs-, Umnutzungs-, und Flächenpotentiale) im Rahmen des Modellprojekts „Flächen gewinnen in Ostwürttemberg“ im Herbst 2011 für die Gemeinde Hüttlingen mit allen Teilorten erhoben und 2014 sowie 2017 fortgeschrieben.

Die nach dem BauGB und dem LEP vorrangige Nutzung von Innenentwicklungsflächen bzw. der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen wird in der Gemeinde Hüttlingen konsequent beachtet.

Bereits im Vorfeld zu o.g. Modellprojekt hat die Gemeinde für die Ortsteile Niederalfingen, Sulzdorf und Seitsberg städtebauliche Rahmenkonzeptionen zur Stärkung des Ortskernes und Eindämmung des Landschaftsverbrauches erstellt. In diesen Rahmenkonzeptionen wurden unter anderem die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der Ortslage (Baulücken, Nachverdichtungs-, Umnutzungs-, und Flächenpotentiale) ermittelt. Von der Gemeinde wurde ein Baulückenkataster (04.05.2010) erstellt. Dieses Baulückenkataster beinhaltet unbebaute oder nur geringfügig genutzte Grundstücke, bzw. Baulücken sowie Umnutzungspotentiale innerhalb der bebauten Siedlungsflächen. Im Baulückenkataster sind sowohl Grundstücke für eine mögliche Wohnbebauung, als auch für eine gemischte oder gewerbliche Nutzung enthalten.

Zur Aktivierung der Flächenreserven finden regelmäßig Anfragen durch die Gemeindeverwaltung statt.

Trotz der Schwierigkeiten mit Grundstückseigentümern und Angrenzern bei einer Nachverdichtung und Entwicklung von innerörtlichen Freiflächen bzw. Baulücken oder Leerständen in der Ortslage ist die Gemeindeverwaltung intensiv damit beschäftigt, jede sich bietende Möglichkeit planerisch zu begleiten und zu unterstützen.

In der Ortsmitte konnten in den letzten Jahren über das Landessanierungsprogramm (LSP) ca. 20 Baulücken geschlossen werden.

Auch die Gewerbebrache „Bullinger“ wurde für eine Wohnbebauung („Törleswiesen“) umgenutzt. In den Bebauungsplangebieten „Brühl“ und „Törleswiesen“ sind bereits alle Bauplätze verkauft.

In Folge einer vorausschauenden Grundstücks politik der Gemeinde sind auch nahezu alle privaten Bauflächen bebaut, da die Gemeinde den Großteil der Grundstücke in den Baugebieten erworben hat und für die Flächen, die den Landwirten zugeteilt wurden, eine Frist von 15 Jahren für Bebauung oder Verkauf eingeräumt wurde.

Für das derzeit geplante Baugebiet wird im Hinblick auf die gesetzlichen Vorgaben zur Reduzierung des Flächenbedarfs und einer großen Nachfrage nach Wohnraum die maximal mögliche Grundflächenzahl nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) für ein allgemeines Wohngebiet ausgeschöpft und auch eine Bebauung mit Doppelhäusern ermöglicht.

2.3.2. Baulücken und innerörtliche Flächenpotentiale

Im Rahmen des o.g. Modellprojektes wurden unbebaute oder nur geringfügig genutzte Grundstücke sowie Umnutzungspotentiale innerhalb der bebauten Siedlungsflächen berücksichtigt. Auf Basis dieser Daten wurden 2016 im Rahmen einer Machbarkeitsstudie die Flächenpotentiale und baulichen Entwicklungsmöglichkeiten von Hüttlingen untersucht. Im März 2017 erfolgte eine weitere Aktualisierung der vorhandenen Reserveflächen.

Eine detaillierte Aufstellung/Beschreibung ist in den Unterlagen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Aalen enthalten (derzeit im Verfahren). Hier wurden die einzelnen Flächen bezüglich ihrer Nutzbarmachung/Verfügbarkeit untersucht.

Momentan ist in Hüttlingen kein Bauplatz vorhanden, der sich im Eigentum der Gemeinde befindet. Die weiteren im Rahmen des Modellprojekts „Flächen gewinnen in Ostwürttemberg“ erfassten Baulücken sind in Privatbesitz und nicht aktivierbar.

Nach Aktualisierung der Reserveflächen im März 2017 wurden in Hüttlingen zwei Flächen für Innenentwicklung gekennzeichnet. Dabei handelt es sich um eine Fläche innerhalb eines Gewerbegebietes, die bereits bebaut ist und vom Eigentümer für gewerbliche Zwecke vermietet wird. Ein Teil dieser Fläche wird derzeit durch den Neubau des EDEKA-Marktes überplant. Bezüglich der Nutzbarmachung des westlichen Teilbereichs führt die Gemeinde intensive Gespräche mit dem Eigentümer bzgl. der weiteren Planung.

Die zweite gekennzeichnete Innenentwicklungsfläche liegt innerhalb des BPL „Fuchsloch“ am Ahornweg. Hier handelt es sich um eine Wohnbaufläche. Da sich diese in Privatbesitz befindet und eine Aktivierung unrealistisch ist, kann sie nicht als Reservefläche angesehen werden (kein Bauzwang vorhanden).

2.3.3. Flächenpotentiale Außenreserven

Im oben genannten Modellprojekt wurden drei Außenreserveflächen benannt. Die Fläche „Speidel“ ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht umsetzbar. Des Weiteren bestehen nördlich und südlich der Fläche landwirtschaftliche Hofflächen, sodass eine Entwicklung von Wohnbauflächen derzeit auch nur eingeschränkt möglich wäre.

Die zweite Außenreservefläche befindet sich westlich des Plangebiets „Brühl“ und ist Gegenstand des derzeitigen Verfahrens.

Die dritte Fläche am Kocher (innerhalb des Bebauungsplans „Kocherstraße“ ist als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt (im Eigentum der Gemeinde) und kann nicht für eine Wohnbauentwicklung herangezogen werden.

3. RECHTSVERHÄLTNISSE, BESTEHENDE PLANUNGEN

3.1. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)

Bei einer Entwicklung der geplanten Baufläche sind Plansätze des Landesentwicklungsplanes Baden Württemberg berührt:

Plansatz 3.1.9 LEP

„Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.“

Bei einer aktuellen Nachfrage bei allen privaten Besitzern von als Baulücken bzw. Flächen für die Innenentwicklung dargestellten Flächen hinsichtlich der Verkaufsbereitschaft konnte festgestellt werden, dass keine Baulücken zur Verfügung stehen und somit die Deckung des örtlichen Bedarfs durch eine Nachverdichtung nicht möglich ist.

Im Kapitel 1 wurde dargelegt, in welchen Bereichen die Gemeinde in den letzten Jahren Maßnahmen für die Innenentwicklung umsetzen konnte, um den Vorgaben des LEP gerecht zu werden. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Arrondierung. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan bereits als geplante Wohnbauflächen vorgesehen.

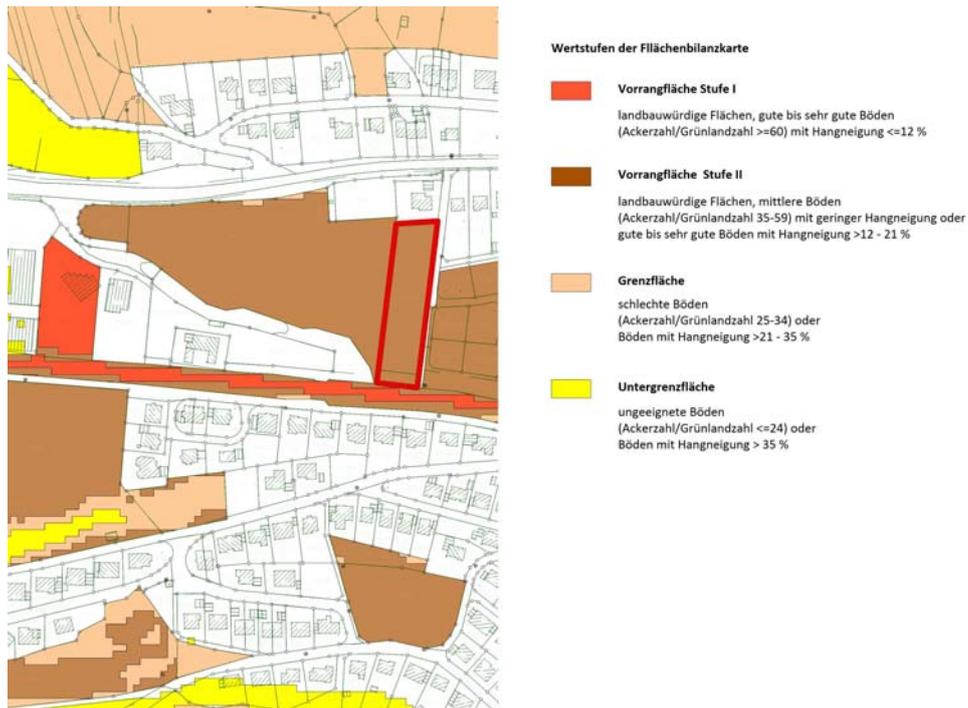
Plansatz 5.3.2 LEP

„Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomische und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.“

Die Erweiterungsfläche liegt am westlichen Ortsrand des Hauptortes Hüttlingen. Nach der geologischen Karte liegt das Plangebiet im Bereich des Stubensandsteins.

Nach der digitalen Flächenbilanzkarte sind keine Flächen der Vorrangstufe I betroffen, sondern Vorrangstufe II. In der Wirtschaftsfunktionenkarte ist aufgrund der innerörtlichen Lage keine Aussage enthalten.

Auszug aus der Flächenbilanzkarte



Erläuterungen zur Flächenbilanzkarte

Die Ertragsfähigkeit der Böden wird von den Bodenarten, dem geologischen Untergrund, den Grundwasserverhältnissen und den klimatischen Gegebenheiten entscheidend bestimmt. Die Summe dieser örtlichen Faktoren ergibt insgesamt die Bodengüte. Die Flächen werden auf der Grundlage der Reichsbodenschätzung (Acker- oder Grünlandzahl aus dem „Automatisierten Liegenschaftsbuch“) und der Hangneigung des Digitalen Geländemodells nach den heutigen Erkenntnissen und Bedingungen der Landbewirtschaftung flurstücksgenau bewertet.

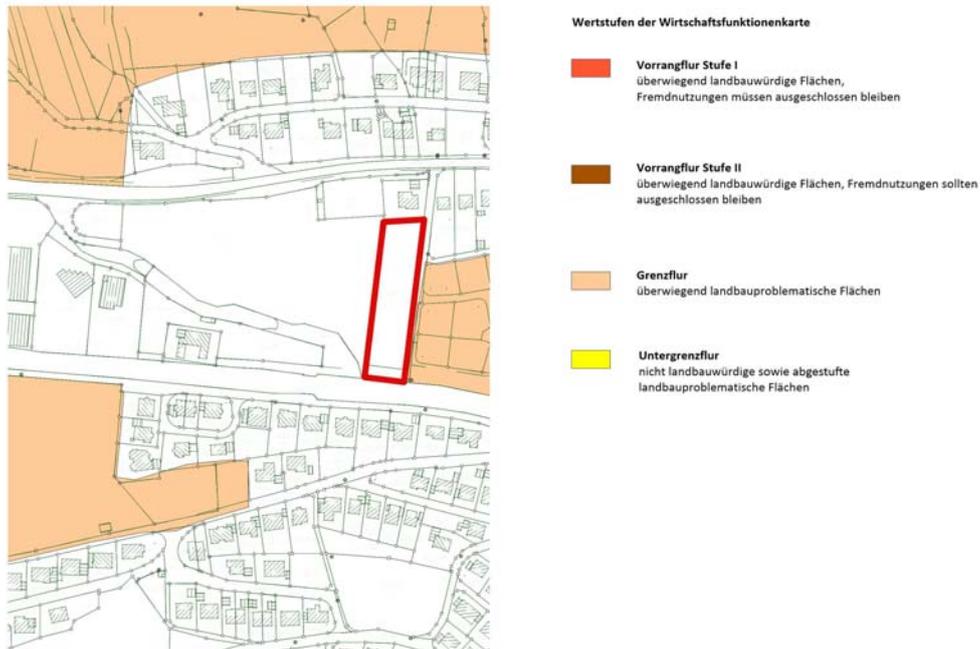
Die Einbeziehung der Hangneigung ist deshalb erforderlich, weil der wirtschaftliche Erfolg wesentlich von ihr mitbestimmt wird. Auf Grünland setzt sie dem Einsatz von Maschinen und Geräten Grenzen. Auf Ackerland wächst mit zunehmender Hangneigung die Erosionsgefahr.

Erläuterungen zur Wirtschaftsfunktionenkarte

Die Wirtschaftsfunktionenkarte der Flurbilanz grenzt Vorrangfluren ab, die langfristig der Gesellschaft und den landwirtschaftlichen Betrieben zur Bewirtschaftung vorbehalten bleiben müssen. Die Flächen bilden die ökonomische und strukturelle Grundlage einer nachhaltigen Landwirtschaft.

Welche landwirtschaftlichen Flächen zur Vorrangflur zusammengefasst werden, hängt von der natürlichen Bodengüte (Flächenbilanzkarte) und den Bewirtschaftungsmöglichkeiten ab. Zusätzlich spielen agrarstrukturelle Faktoren (z.B. Wegenetz, Grundstücksgrößen) eine wesentliche Rolle in der Abgrenzung. Hierzu werden Informationen zur Größe, Erschließung und landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen sowie ihre Bedeutung für die zukunftsfähigen landwirtschaftlichen Betriebe nach einer vorgegebenen Methodik erhoben und bewertet.

Auszug aus der Wirtschaftsfunktionenkarte

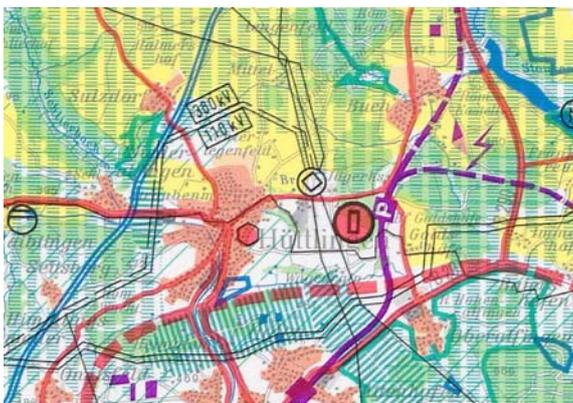


Die Bedeutung für die Landwirtschaft zeigt sich in der Darstellung der Wirtschaftsfunktionenkarte. Hier liegt keine Einstufung vor, da die Flächen seit längerer Zeit nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, sodass auch keine Beeinträchtigungen für landwirtschaftliche Betriebe gegeben sind. Die Flächen sind im Eigentum der Gemeinde.

3.2. Regionalplan

Für die Fläche selbst sind keine Festlegungen enthalten. Östlich grenzen bestehende Siedlungsflächen für Wohnen an, diese sind bereits bebaut.

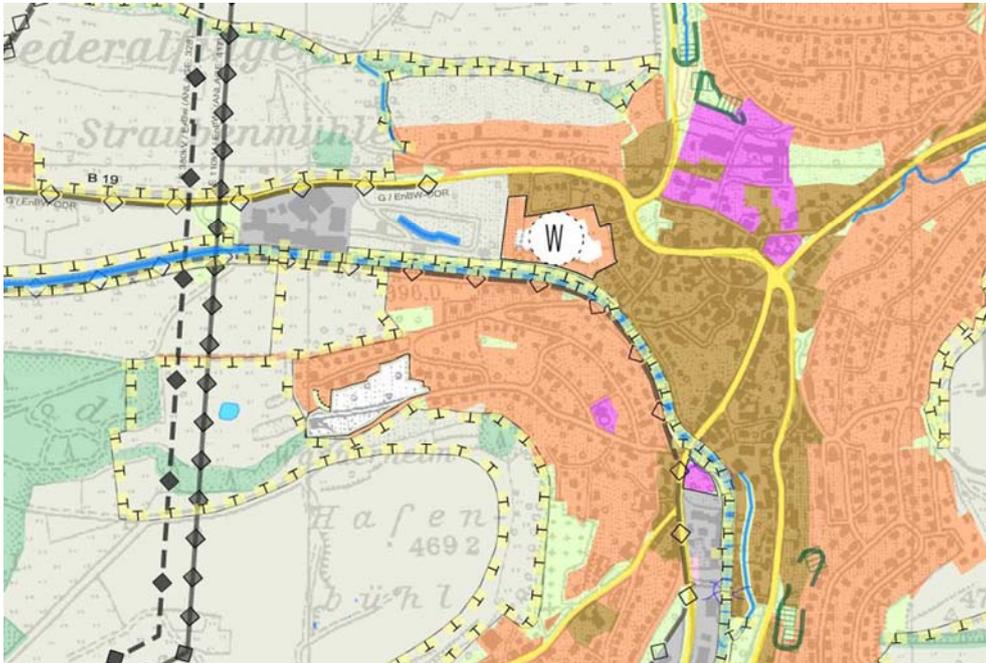
Auszug Regionalplan 2010 Raumnutzungskarte



3.3. Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Aalen – Essingen – Hüttlingen ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Im Süden grenzt eine Maßnahmenfläche an, diese umfasst den „Flusslauf des Kochers innerhalb der Ortslage von Hüttlingen“ (M HÜTT 01).

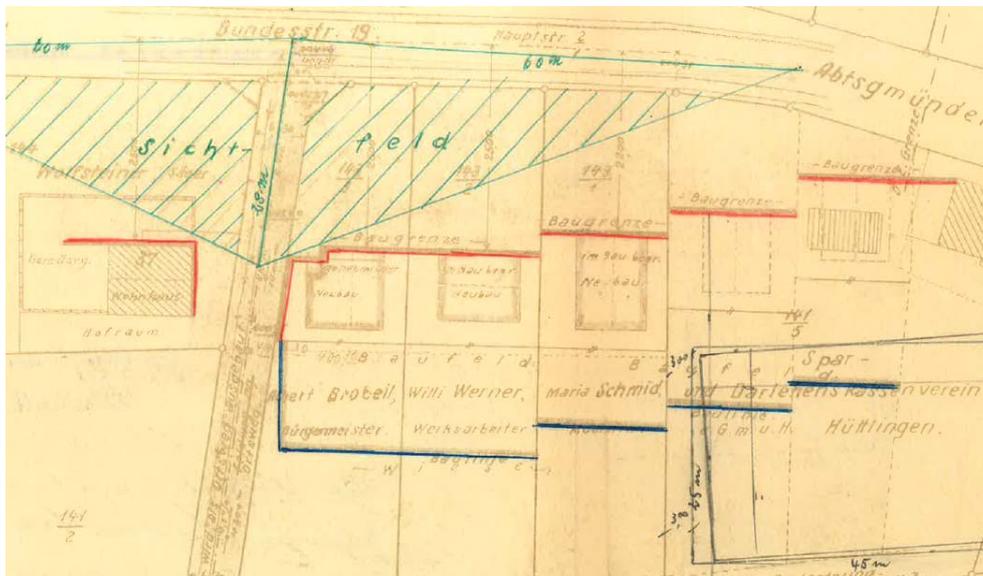
Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan



3.4. Bebauungspläne (BPL)

Direkt an das Planungsgebiet angrenzend liegt im Norden das Bebauungsplangebiet „Abtsgmünder Straße“, welches am 31.05.1957/14.09.1976 genehmigt wurde und im Osten der Bebauungsplan „Brühl“, welcher am 27.11.2010 rechtskräftig wurde. Im Überschneidungsbereich werden bisherige Grünflächen überplant.

Auszug aus dem Bebauungsplan „Abtsgmünder Straße“





3.5. Schutzgebiete

Ausgewiesene Schutzgebiete oder Naturdenkmale sowie nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

4. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES PLANUNGSGBIETES

4.1. Lage im Raum

Die Gemeinde Hüttlingen liegt in der naturräumlichen Einheit Östliches Albvorland im Ostalbkreis zwischen den Städten Aalen und Ellwangen.

Hüttlingen liegt an der Entwicklungsachse (Schorndorf-) Schwäbisch Gmünd – Aalen – Bopfingen (-Nördlingen) sowie an der Entwicklungsachse (Crailsheim-) Ellwangen – Aalen – Heidenheim – Giengen (-Ulm/Neu-Ulm) und ist somit gut an den überörtlichen Verkehr angebunden.

Die Gemeinde Hüttlingen grenzt im Nordwesten an die Gemeinde Neuler, im Nordosten an die Gemeinde Rainau und im Süden an die Kreisstadt Aalen.

Der geplante Erweiterungsbereich befindet sich am westlichen Ortsrand des Hauptortes Hüttlingen auf einem in südliche Richtung geneigten Hang nördlich des Kochers.

4.2. Geltungsbereich

Das Plangebiet „Brühl - Erweiterung“ liegt am westlichen Ortsrand von Hüttlingen.

Das geplante Baugebiet hat eine Größe von rund 3.591 m² und umfasst das Flurstück 141/2 sowie einen Teilbereich des Flurstückes 143 (Weg).

Die Flurstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Hüttlingen.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Westen durch das Flurstück 145

Im Norden durch die Flurstücke 144/1 und 143 (Weg)

Im Osten durch die Flurstücke 141, 141/23, 141/31, 142 (Weg), 143 (Weg)

Im Süden durch die Flurstücke 141/6 und 143

Der Geltungsbereich ist im Einzelnen durch das Planzeichen im Lageplan (Entwurf vom 22.04.2020 / 03.07.2020) begrenzt.

4.3. Nutzungen im Plangebiet

Auf den Flächen innerhalb des Plangebietes hat sich durch die frühere Nutzung als Baumschule ein Gehölzbestand entwickelt, welche der damaligen Eigentümer zwischenzeitlich gefällt hat. Derzeit handelt es sich um eine junge Rodungsfläche.

4.4. Nutzungen außerhalb des Plangebiets

Nördlich und östlich des Plangebietes sind Wohnhäuser mit Erschließungsflächen vorhanden. Im Süden und Westen grenzen die ehemaligen Gärtnerflächen an. Aktuell werden die westlichen Flächen als Acker und die im Süden als Lagerflächen genutzt. Weiter schließt sich im Süden der Kocher mit gewässerbegleitenden Gehölzen an.

4.5. Geologie

Nach der geologischen Karte liegt das Plangebiet im Bereich des Stubensandsteins. Nach der Bodenkarte BK 50 wird im Planbereich „Braunerde und Pelosol-Braunerde“ angetroffen.

Nach den Karten des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau sind in diesem Bereich keine Geotope vorhanden.

4.6. Altlasten

Im Plangebiet sind, nach derzeitigem Kenntnisstand, keine Altlasten, keine ehemaligen Auffüllplätze und keine Verunreinigungen mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt.

4.7. Grund- und Oberflächenwasser

4.7.1. Grundwasser

Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind im Bereich des Bauungsplangebietes nicht vorhanden. Die Planungsfläche befindet sich im Be-

reich der hydrogeologischen Einheit Jungquartäre Flusskiese (GWL), welche die Kocheraue bestimmt.

4.7.2. Oberflächenwasser

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Südlich des Planungsgebietes verläuft der Kocher mit gewässerbegleitendem Auwaldstreifen.

In der Hochwassergefahrenkarte ist im Planungsgebiet ein HQ_{extrem} mit einer Überflutungstiefe von 0,1 m dargestellt.

4.8. Erschließung

Die Flächen werden bisher über den von der B 19 (Abtsgmünder Straße) abzweigenden Weg „Im Brühl“ (nördlicher Grundstücksteil) bzw. über die Albert-Brobeil-Straße (südlicher Grundstücksteil) erschlossen. Eine durchgängige Verbindung von Norden ist nicht gewünscht, weshalb ein Teilabschnitt des Wegegrundstückes auch im Rahmen der Erschließung des Gebiets „Brühl“ bewusst nicht ausgebaut wurde.

4.9. Ver- und Entsorgung

In der bestehenden Erschließungsstraße sind bereits Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden.

4.10. Land- und Forstwirtschaft

Nicht betroffen

5. STÄDTEBAULICHE PLANUNG UND GESTALTUNG

5.1. Planerisches Leitbild und Zielsetzung

Die Erweiterungsfläche soll in Anlehnung an die umgebenden Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) ausgewiesen werden.

Nachdem in Hüttlingen keine öffentlich verfügbaren Bauflächen mehr vorhanden sind, soll mit dem Baugebiet „Brühl - Erweiterung“ der Bedarf an Bauplätzen kurzfristig gedeckt werden.

Das Baugebiet stellt in seiner Form, anbindend an die bestehende Bebauung im Norden und Osten sowie im Süden auf der anderen Seite des Kochers eine sinnvolle Arrondierung dar.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten wird auf eine situationsbedingte Gebäudeausrichtung sowie Einbindung in das bestehende Ortsbild geachtet, weshalb sich die geplante Bebauung an den Festsetzungen des östlich angrenzenden Bebauungsplanes orientiert.

Unter Beachtung des im Süden verlaufenden Kochers wird hier im Übergangsbereich eine Grünfläche mit Pflanzgebot ausgewiesen.

Es wird auf eine bestmögliche Wiederverwendung des Aushubmaterials – soweit technisch und städtebaulich vertretbar – Wert gelegt, sodass der zu erwartende

Erdaushub auf den Grundstücken selbst Verwendung finden kann.

5.2. Hochwasserschutz

Die Hochwassergefahrenkarten sind im Planungsbereich verfügbar. Dort wird innerhalb des Erweiterungsbereiches ein HQ_{extrem} mit einer Überflutungstiefe von 0,1 m dargestellt.

Für die hier geplanten Bauflächen wird im Bebauungsplan– Entwurf eine Erdgeschoss-Fußbodenhöhe festgelegt, die über dem HQ_{extrem} -Niveau liegt.

In vergleichbaren Gebieten am Kocher wurden für den Bau von Kellergeschossen bauliche Schutzmaßnahmen empfohlen (z.B. weiße Wanne). Dieser Hinweis wurde in den Textteil des Bebauungsplan–Entwurfes aufgenommen.

Derzeit wird eine Machbarkeitsuntersuchung HWS Abtsgmünd im Auftrag Landesbetrieb Gewässer durchgeführt. Dabei können sich Veränderungen der errechneten Überflutungsflächen ergeben. Die Überprüfung der Relevanz der Meldung und eine mögliche resultierende Änderung der Darstellung finden im Rahmen der Fortschreibung der HWGK statt.

5.3. Immissionsschutz

Westlich des Plangebietes liegt das Gebiet „Straubenmühle“, das derzeit teilweise durch einen Lebensmittel- und Getränkemarkt gewerblich genutzt wird. Im Flächennutzungsplan sind diese Flächen als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Auch der „Maschinenring Ostalb e.V.“ ist dort ansässig. Diese Flächen wurden früher durch die Gärtnerei Schmid genutzt und sind im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Aufgrund der momentan ansässigen Betriebe, welche nicht dem produzierenden Gewerbe angehören, kann davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Wohnbebauung bestehen.

Dies wurde auch im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung bestätigt. Im Hinblick auf den Verkehrslärm der Bundesstraße 19 wurden entsprechende Festsetzungen aufgenommen. Zusammenfassend hat der Gutachter folgende Aussagen getroffen:

Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes "Brühl - Erweiterung" der Gemeinde Hüttlingen wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 5697/L1/plu vom 12.03.2020 erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Das Planungsgebiet ist der Verkehrsgeräuschbelastung durch die nördlich verlaufende Bundesstraße B 19 ausgesetzt.

Während des Beurteilungszeitraumes Tag wird im Planungsgebiet der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für Wohngebiete teilweise überschritten. Der Immissionsgrenzwert nach 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete wird im gesamten Planungsgebiet eingehalten.

Während des Beurteilungszeitraumes Nacht wird im Planungsgebiet der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für Wohngebiete nahezu im gesamten Planungsgebiet überschritten. Der Immissionsgrenzwert nach 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete wird ab einer Entfernung von ca. 60 m zur Mittenachse der B 19 eingehalten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder -Wällen innerhalb des Planungsgebietes sind aufgrund der Entfernung zur Bundesstraße in städtebaulich vertretbarer Höhe nicht im erforderlichen Maße wirksam. Aus diesem Grunde muss zur Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im bereits bebauten Planungsgebiet auf Festsetzung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz der Gebäude zurückgegriffen werden. Zur Übernahme dieser Anforderungen an den baulichen Schallschutz wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechende Textpassagen eingearbeitet.

Baulicher Schallschutz

Um einerseits den in Wohngebieten allgemein zulässigen gewerblichen Geräuschmissionen bis 55 dB(A) tagsüber und andererseits der Verkehrsgeräuschbelastung des gesamten Geltungsbereiches durch die Bundesstraße B 19 Rechnung zu tragen, wurden Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten. Aufgrund von in weiten Teilen des Planungsgebietes berechneten Beurteilungsspegeln über 45 dB(A) während der Nachtzeit, ab denen auch nur bei gekippt geöffnetem Fenster in der Regel ungestörter Schlaf nicht mehr möglich ist, wurde für Schlaf- und Kinderzimmer bis zu einer Entfernung von weniger als 120 m zur Mitlenachse der B 19 der Einbau von Einrichtungen zur Raumbelüftung festgesetzt, die auch bei geschlossenen Fenstern ausreichenden Luftwechsel sicherstellen.

5.4. Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt für die beiden nördlichen Baugrundstücke aus Norden über den Weg „Im Brühl“, der von der Abtsgmünder Straße (B 19) abzweigt.

Die südlichen Baugrundstücke werden über die Albert-Brobeil-Straße und den bestehenden Weg angebunden, der ausgebaut werden soll.

Auf Höhe des Wegegrundstückes 142 ist derzeit ein Poller vorhanden, dieser soll beibehalten werden, da eine Durchfahrt zur Abtsgmünder Straße nicht gewünscht ist. Diese Zwischenfläche wird als „Verkehrsgrün“ ausgewiesen. Ein Durchgang für Fuß- und Radverkehr ist aber möglich (keine PKW).

Die Fußwegverbindung entlang dem Kocher wird im Planungsbereich fortgeführt. Über diesen können die südlichen Grundstücke entlang des Kochers bewirtschaftet bzw. gepflegt werden.

In Verlängerung der Albert-Brobeil-Straße ist „Verkehrsgrün“ ausgewiesen, um hier eine spätere Erweiterung / Verbindung zu weiteren Wohnbauflächen im Westen ermöglichen zu können.

5.5. Ver- und Entsorgung

5.5.1. Wasserversorgung

Die Versorgung kann durch eine einfache Netzerweiterung erfolgen.

5.5.2. Stromversorgung

Die Versorgung kann durch eine einfache Netzerweiterung erfolgen.

5.5.3. Telekommunikation

Die Versorgung kann durch eine einfache Netzerweiterung erfolgen. Die Breitbandversorgung soll über die NetCom BW als FTTB / FTTH erfolgen.

5.5.4. Entsorgung

Die Fläche ist nicht im genehmigten AKP enthalten.

Die Neubauf Flächen sollen im modifizierten Mischsystem entwässert werden, d. h. das unverschmutzte Oberflächenwasser (Dachflächenwasser) wird über private Retentionseinrichtungen in den vorhandenen Regenwasserkanal geleitet, das Straßen- und Hofflächenwasser in den bestehenden Mischwasserkanal.

Die Ableitung von Schmutzwasser des Kellergeschosses ist nicht im Freispiegel möglich. Für die einzelnen Baugrundstücke ist frühzeitig die Anordnung und Höhenlage der Gebäude sowie der Entwässerungsanlagen zu prüfen, da die bestehenden Kanäle in geringer Tiefenlage verlegt sind.

Aufgrund der Höhenlage wird in den Hinweisen auch eine Rückstauklappe für den Mischwasserkanal und die Retentionseinrichtungen empfohlen.

Im nördlichen Teil des Plangebietes wird entlang der Erschließungsstraße auf den privaten Baugrundstücken ein Leitungsrecht für einen evtl. später erforderlichen Sammelkanal aus oberliegenden Grundstücken ausgewiesen.

5.6. Grün- und Freiraumkonzept

Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche am Südrand kann dort eine Eingrünung erfolgen. Außerdem ist durch die bestehenden Gehölze entlang der Bundesstraße und dem angrenzenden Baugrundstück auch aus Nordwesten eine gewisse Eingrünung gegeben.

Auf den Baugrundstücken werden Baumpflanzungen für Laubbaum-Hochstämme festgelegt, um eine weitere Durchgrünung zu erreichen.

Artenschutz:

Das Plangebiet wurde am 02.03.2020 begangen und zeigte sich als eine junge Rodungsfläche am Siedlungsrand. Die vorhandenen Baumstümpfe und einzeln liegende Baustämme lassen auf einen ursprünglich aus jüngeren Laubgehölzen mit sehr wenigen älteren Bäumen zusammengesetzten Gehölzbestand schließen. Baumhöhlen wurden in den liegenden Baumstämmen nicht entdeckt.

Durch den vorliegenden Verlust an potentiellen Höhlenbäumen in Zusammenhang mit einer langen Baumhöhlenentwicklungsdauer wird die Befestigung von zehn Brutvogelnistkästen und zehn Fledermausflachkästen an den Bestandsgehölzen entlang des Kochers empfohlen.

6. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

6.1. Art der baulichen Nutzung

6.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Die Baufläche ist entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen und den umgebenden Bauflächen als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen, wobei aufgrund der Lage und der Struktur des Gebietes und auch bezüglich der angrenzenden Umgebung, die ausnahmsweise nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an den angrenzenden Bebauungsplan „Brühl“ und im Hinblick auf eine flächensparende Siedlungsentwicklung wird die nach BauNVO maximal vorgesehene Grundflächenzahl von 0,4 vorgesehen. Insgesamt ist auf einen sparsamen Verbrauch von Grund und Boden zu achten. Aus diesem Grund wird auch wie im bestehenden Baugebiet eine 2-geschossige Bebauung zugelassen. Die Geschossflächenzahl wird nicht mehr festgelegt, da durch die maximale Gebäudehöhe und die Geschossigkeit ausreichende Vorgaben getroffen sind.

6.3. Bauweise

Im angrenzenden Bebauungsplan „Brühl“ wurden teilweise nur Einzelhäuser und zum Teil Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Aufgrund der relativ kleinen Grundstücksgrößen sind im vorliegenden Bebauungsplan nur Einzelhäuser zugelassen. So kann gewährleistet werden, dass auf den einzelnen Grundstücken ausreichend Flächen für Stellplätze zur Verfügung stehen, da diese Vorgabe von 1,5 auf 2 Stellplätze pro Wohnung im Hinblick auf den angrenzenden Bebauungsplan erhöht wurde.

6.4. Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage

Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen sichert in Kombination mit dem Maß der baulichen Nutzung eine flächensparende Grundstruktur der Gebäude. Für geneigte Dächer orientiert sich die max. Gebäudehöhe am angrenzenden Baugebiet. Da im Bebauungsplan „Brühl – Erweiterung“ auch Flachdächer zulässig sind, wurde für diese eine separate Begrenzung der Gebäudehöhe festgelegt.

Die einzuhaltenden Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhen (EFH) orientieren sich ebenfalls an den bestehenden Gebäuden im Osten. Nach Norden werden die EFH im Zuge der ansteigenden Straße ebenfalls leicht angehoben.

6.5. Stellung baulicher Anlagen

Die Festlegung der Stellung der Gebäude erfolgt in Anlehnung an das bestehende Baugebiet „Brühl“, der geplanten Erschließung und den topographischen Gegebenheiten sowie an den Bedürfnissen zur Sonnenenergienutzung.

6.6. Beschränkung der Zahl der Wohnungen

In Anlehnung an den bestehenden Bebauungsplan „Brühl“ wird die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude beschränkt, da Mehrfamilienhäuser aufgrund der relativ kleinen Grundstücke nicht zugelassen werden sollen. Die erforderliche Stellplatzanzahl kann dann auf den Grundstücken untergebracht werden, sodass der Straßenraum nicht mit ruhendem Verkehr belastet wird.

6.7. Nebenanlagen

Die bebaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind aus gestalterischen Gründen und zur Reduzierung von Versiegelung im Bereich der Gärten in den nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke nur zulässig, wenn sie die Größe von 20 m³ umbauten Raum nicht überschreiten. Dies dient auch dem Schutz der angrenzenden Baugrundstücke, da die zulässigen Nebenanlagen direkt an der Grundstücksgrenze angeordnet werden können. Die vorgesehenen Mindestabstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend einzuhalten.

Um eine individuelle Gestaltung und Abgrenzung des Grundstückes zu ermöglichen, werden Einfriedungen und Stützmauern auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen. Weiterhin sind zur Gewährleistung einer gesicherten Erschließung auch Einrichtungen für die Straßenbeleuchtung oder der öffentlichen Ver- und Entsorgung dienende Nebenanlagen auf den privaten Grundstücken zulässig und zu dulden.

Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit wurde festgelegt, die entsprechenden Sichtfelder an den Grundstücksausfahrten freizuhalten.

6.8. Stellplätze, Garagen und Carports

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor einer Garage oder einem Carport ist bis zur Straßenbegrenzungslinie ein Stauraum von mind. 5 m freizuhalten. Durch die vorgesehenen Mindestabstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen werden die erforderlichen Sichtfelder berücksichtigt sowie ein Warten von Fahrzeugen vor der Garage vermieden.

Stellplätze können individuell auf den Grundstücken angeordnet werden. Zufahrtswege sind zur Erschließung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich.

6.9. Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen werden als gemischt genutzte Flächen i.S. von überfahrbaren Wohnwegen ausgewiesen. Diese sollen den Charakter von verkehrsberuhigten

Wohnstraßen (niveaugleich) mit einer Breite von 5,50 m erhalten, wie in vergleichbaren Baugebieten der letzten Jahre.

6.10. Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Eingrünung-

Im Süden ist entlang dem Kocher eine „öffentliche Grünfläche“ ausgewiesen, die als Abstandsfläche zum Gewässer und zur Einbindung / Eingrünung des Gebietes dient. Innerhalb dieser Grünfläche sind bauliche Anlagen nicht zugelassen. Soweit erforderlich, dürfen lediglich Geländemodellierungen zur Ableitung des Oberflächenwassers durchgeführt werden. Um einen harmonischen Übergang von der Siedlungsstruktur zum Gewässergrundstück zu erreichen wird innerhalb dieser Grünflächen ein Pflanzgebot festgesetzt.

6.11. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.11.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.11.1.1 Befestigte Flächen

Zur Minimierung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser soll die Versiegelung so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb sind für PKW-Stellplätze wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben.

6.11.1.2 Regenwasserbehandlung

Um eine Verschärfung der Hochwassersituation durch neue, versiegelte Flächen so gering wie möglich zu halten, ist das Niederschlagswasser der Dachflächen zu sammeln und zu puffern und verzögert in den vorhandenen Regenwasserkanal einzuleiten. Zur weiteren Entlastung des Kanals dient die Versickerung im Bereich der wasserdurchlässigen Beläge.

6.11.2. Pflanzgebot

6.11.2.1 Pflanzgebot auf den Baugrundstücken

Zur Durchgrünung des geplanten Baugebietes sind Pflanzung / Pflege / Erhalt von gebietsheimischen Obst- und / oder Laubbaum-Hochstämmen festgesetzt.

6.11.2.2 Pflanzgebot auf der öffentlichen Grünfläche

Durch die öffentliche Grünfläche soll ein harmonischer Übergang zum Gewässerstrandstreifen des Kochers erreicht werden.

Es sind nur standortgerechte und heimische Sträucher und Bäume zu verwenden. Außerdem ist eine Mischung aus Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Insgesamt sind mindestens 50 % der Fläche zu bepflanzen. Die nicht bepflanzten Flächen sind mit standortgerechtem, kräuterreichem Landschaftsrasen zu begrünen.

6.12. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Aufgrund des Verkehrslärms der nördlich gelegenen Bundesstraße kommt es beinahe im gesamten Gebiet zu einer Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005, weshalb eine entsprechende Festsetzung zum Schutz der geplanten Wohngebäude bzw. schutzbedürftiger Räume aufgenommen wurde (siehe auch Erläuterungen unter Ziffer 5.3 der Begründung).

6.13. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenbaukörpers

Zur Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen müssen die entstehenden Böschungen sowie unterirdischen Stützbauwerke im festgesetzten Rahmen auf den Privatgrundstücken geduldet werden.

6.14. Mit Leitungen zu belastende Flächen

Zur langfristigen Sicherung und Erweiterung des Kanalnetzes kann es erforderlich werden, dass ergänzende Leitungen zu verlegen sind. Dies wurde im Rahmen einer Voruntersuchung zur Fortschreibung des Allgemeinen Kanalisationsplanes festgestellt. Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs wird deshalb eine Fläche mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Hüttlingen festgesetzt.

7. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN DES BEBAUUNGSPLANES

7.1. Gestaltung von baulichen Anlagen

7.1.1. Dachform, Dachneigung

Als Dachform für Hauptgebäude werden Pult-, Zelt-, Walm- und Satteldächer sowie Flachdächer zugelassen, um eine individuelle Gestaltung zu ermöglichen. Diese „Offenheit“ spiegelt die heterogenen Ansprüche und Vorstellungen der Bauinteressenten wieder.

Für ein harmonisches Ortsbild wird in Anlehnung an den bestehenden Bebauungsplan „Brühl“ eine einheitliche Ausrichtung beim Bau von Pultdächern vorgegeben.

7.1.2. Dachaufbauten

Die Dachaufbauten werden in Anlehnung an das bestehende Baugebiet bzgl. der Größe und der Anordnung begrenzt, um das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen.

7.1.3. Dachdeckung

Um ein einheitliches Erscheinungsbild zu erreichen und zur Minimierung der Eingriffe durch die Bebauung werden auch hier die Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes im Hinblick auf Gestaltung und Begrünung übernommen. Zu-

sätzlich wurde „anthrazit“ als Dachfarbe aufgenommen, da dies den Vorgaben in aktuellen Baugebieten entspricht.

7.2. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der der unbebauten Flächen sowie Zulässigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Für die Einfriedungen sind transparente Gestaltungen vorgegeben, um einen harmonischen Übergang zum Kocher und zwischen den Baugrundstücken zu schaffen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird eine Höhen- und Abstandsbeschränkung im Bereich von Straßen vorgegeben.

Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe wird für die einzelnen Grundstücke aufgrund der Topographie unterschiedlich festgelegt. Aufgrund des geneigten Geländes muss ein Auftrag bzw. Abgrabungen bis 1,0 m zugelassen werden.

Aus Gründen des Nachbarschutzes darf der Geländeausgleich zu Nachbargrundstücken nur mit Böschungen mit Neigung von max. 1:2 ausgeführt werden. Stützmauern sind unzulässig. Dies entspricht auch den Festlegungen im angrenzenden Bebauungsplan.

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen werden zusätzliche Vorgaben zur Begrünung aufgenommen.

7.3. Stellplätze und Garagen

Die Erschließungsstraßen sollen nicht mit ruhendem Verkehr belastet werden. So können unübersichtlich Bereiche durch parkende Autos (Unfallschwerpunkte) vermieden und ein flüssiger Verkehr gewährleistet werden. Aus diesem Grund müssen Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken nachgewiesen werden.

7.4. Antennen

Aus gestalterischen Gründen wird eine Vorgabe zur Anzahl der Antennen je Gebäude getroffen.

7.5. Regenwasserrückhaltung, Drainagen

Zur Nutzung von unverschmutztem Oberflächenwasser und zur Reduzierung des Abflusses in den Kanal wird die Pufferung in geeigneten Rückhalteeinrichtungen (z.B. Zisternen) mit Angabe eines entsprechenden Fassungsvermögens und gedrosseltem Ablauf auf dem Baugrundstück festgesetzt. Bei den nördlichen drei Baugrundstücken ist zu beachten, dass der Anschluss einer Zisterne aufgrund der Höhenlage des Regenwasserkanals nur eingeschränkt möglich ist, hier werden alternative Rückhalteeinrichtungen wie eine offene Mulde oder Dachbegrünung empfohlen.

Sofern Maßnahmen nicht wirtschaftlich vertretbar sind, können Ausnahmen zugelassen werden.

Um Fremdwasser im Kanalsystem zu vermeiden, dürfen Drainagen nicht an das Kanalisationssystem angeschlossen werden. Um eine Beeinträchtigungen für angrenzende Grundstücke zu vermeiden sind angeschnittene Drainagen neu zu fassen und an den Regenwasserkanal anzuschließen.

7.6. Ordnungswidrigkeiten

Die baurechtlichen Vorschriften besitzen Satzungscharakter. Wer diesen auf der Grundlage von §74 LBO erlassenen Vorschriften zuwiderhandelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des §75 LBO.

8. HINWEISE

In dem Kapitel „C“ der textlichen Festsetzungen sind einige Hinweise aufgenommen worden, die eine sichere Durchführung der Bauvorhaben ermöglichen. Diese Hinweise beinhalten

die Meldepflicht bei Auffinden von unbekanntem Funden,

die Behandlung des Oberbodens sowie Meldepflicht bei Auffinden von Verunreinigung des Bodens mit umweltgefährdeten Stoffen,

die Erstellung einer Baugrunduntersuchung für Bauwillige, Erfahrungen aus benachbartem Baugebiet / Angaben RP Freiburg,

Pflichten des Eigentümers zur Ableitung von Oberflächenwasser,

die wasserdichte Kellerausbildung / Grundwasser,

Angaben zur Entwässerung des Kellergeschosses,

Vorgaben zur Regenwassernutzung,

die Aufhebung bestehender Bebauungspläne,

die Grundlagen der schalltechnischen Untersuchung / Immissionsschutz und

die Planung der Freiflächen mit Geländegestaltung und Bepflanzung.

9. UMWELTBELANGE

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b in Anlehnung an § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt nicht.

Entsprechend den Ausführungen in der vorliegenden Begründung sind durch die Umsetzung der Planung keine Natura 2000-Gebiete und deren Erhaltungsziele oder Schutzzweck betroffen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe und Auswirkungen auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, weshalb ein Ausgleich über die im Bebauungsplan enthaltenen, verschiedenen Maßnahmen nicht erforderlich ist.

Im Verlauf des Verfahrens war eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erforderlich, diese liegt als Anhang 1 der Begründung bei.

10. FLÄCHENBILANZ

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	2.962 m ²
Verkehrsfläche (Straße)	ca.	144 m ²
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)	ca.	86 m ²
Verkehrsgrün	ca.	265 m ²
<u>Öffentliche Grünfläche</u>	ca.	<u>134 m²</u>
Gesamtes Plangebiet	ca.	3.591 m ²