



**GEMEINDE
Dürnau**

**BEBAUUNGSPLAN
Flenner**

SATZUNGEN

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

Satzung vom 03.03.2014

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: 01.03.2010

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB: mit Schreiben vom 14.07.2010

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB: 15.07.2010 bis 16.08.2010

Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss: 11.03.2013

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: 02.04.2013 bis 02.05.2013

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB: mit Schreiben vom 04.04.2013

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB: 03.03.2014

Ausgefertigt:

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

Dürnau, den 06.03.2014

.....
Allmendinger,
stellvertretender Bürgermeister

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:

06.03.2014 im Mitteilungsblatt Nr. 10

ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(nach § 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

MI	<p>Mischgebiet (MI)</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind von § 6 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Wohngebäude, (2) Geschäfts- und Bürogebäude, (3) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens, (4) sonstige Gewerbebetriebe. (5) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, <p>Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind abweichend von § 6 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:</p> <ol style="list-style-type: none"> (6) Gartenbaubetriebe, (7) Tankstellen, (8) Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. <p>Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung ist gem. § 1 Abs. 6 nicht zulässig.</p>
-----------	--

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

z.B. 0,4	<p>Grundflächenzahl (GRZ) Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Grundflächenzahl wird jeweils für einzelne Bereiche im Plangebiet festgesetzt (siehe Nutzungsschablonen).</p> <p>Im MI D kann die maximale GRZ für Stellplätze auf 0,9 erhöht werden (§ 19 (4) BauNVO).</p>
z.B. II	<p>Zahl der Vollgeschosse Siehe Planeinschrieb</p>
	<p>Höhe der baulichen Anlage Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH). Die Bezugshöhe wird für die einzelnen Baufelder im zeichnerischen Teil festgesetzt und beschreibt die Höhenlage des Gesamtgebäudes über Normal Null (NN).</p>

Die Gebäudehöhe (GH_{max}) ist bei allen Dachformen als höchster Punkt des Gebäudes definiert. Die Traufhöhe (TH_{max}) ist gleich dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut (außer bei Flachdach).

Die maximal zulässige Traufhöhe gilt für mindestens 2/3 der Gebäudelänge. Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt für die gesamte Gebäudelänge.

Zur Gliederung des Baukörpers muss bei Pultdachgebäuden die Hauptfassade ab der max. zulässigen Traufhöhe um mindestens 1,5 m hinter die Hauptfassade zurückspringen.


3. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

O	<p>offene Bauweise Siehe Planeinschrieb</p> <p>Es gilt die offene Bauweise.</p>
	<p>Einzel- und Doppelhäuser Siehe Planeinschrieb</p> <p>Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, es gilt die offene Bauweise.</p>
a	<p>abweichende Bauweise Siehe Planeinschrieb</p> <p>Es gilt die offene Bauweise, die maximale Länge der Gebäude ist auf 20 Meter beschränkt. Sollten bestehende Gebäude ersetzt werden, kann auf den seitlichen Grenzabstand verzichtet werden (Raubeckstraße 10 bis 16) und kann die gesamte Länge der Gebäude über 20 Meter betragen.</p>


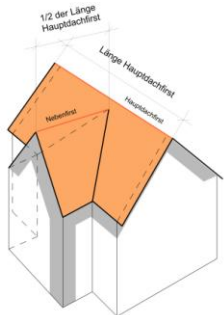
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p>Überbaubare Grundstücksflächen Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt (siehe Plan-darstellung).</p>
---	---


5. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) 2 BauGB)

	<p>Hauptgebäuderichtung Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von Hauptgebäude-richtungen festgesetzt.</p> <p>Querbauten sind zulässig, sofern die Länge der Querbauten maximal die Hälfte der Gebäudelänge nicht übersteigt.</p> <div style="text-align: center;">  </div>
---	--


6. Nebenanlagen

(§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m § 14 (1) BauNVO)

	<p>Gebäude als Nebenanlagen</p> <p>Im MI A und MI B sind Gebäude als Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis maximal 20 m³ umbauten Raum und einer Höhe von maximal 2,5 m zulässig. Pro Grundstück ist nur 1 Gebäude als Nebenanlage zulässig, dieses muss einen Abstand von mind. 2 Meter zur Straße einhalten.</p> <p>Im MI C, D und E richtet sich die Zulässigkeit von Nebenanlagen nach § 23 (5) BauNVO. Der Abstand von 2 Meter zur Straße ist auch hier einzuhalten. Innerhalb der Flächen, die bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis überflutet werden, können Nebenanlagen nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie den Belangen des Hochwasserschutzes nicht entgegenstehen.</p> <p>Die Zulässigkeit von Einfriedigungen wird in der örtlichen Bauvorschrift geregelt.</p>
---	--

7. Stellplätze und Garagen

(§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m § 12 (2) BauNVO)

	<p>Im MI A und B sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Offene Stellplätze und Zufahrten sind auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.</p> <p>Im MI C, D und E sind Garagen und überdachte Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Bei Senkrechtstellung von Garagen zur Straße muss ein Abstand von 5 m eingehalten werden.</p>
---	---





8. Wohneinheiten

(§ 9 (1) 6 BauGB)

<p>z.B 2 WE</p>	<p>Maximale Zahl der Wohneinheiten</p> <p><u>Ordnungsbuchstabe A und B:</u></p> <p>Die maximale Anzahl der zulässigen Wohneinheiten beträgt bei Einzelhäusern 2 WE pro Gebäude und bei Doppelhaushälften 1 WE pro Gebäude.</p> <p><u>Ordnungsbuchstaben E:</u></p> <p>Die maximale Anzahl der zulässigen Wohneinheiten beträgt 5 WE pro Gebäude.</p>
-----------------	---

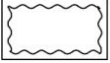
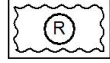
9. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 (1) 15 BauGB)

	<p>Öffentliche Grünfläche</p> <p>Siehe Planeinschrieb</p>
	<p>Spielplatz</p> <p>Die Fläche ist als Spielplatz anzulegen.</p>
	<p>Öffentliche Verkehrsgrünflächen</p> <p>Die Flächen dienen der Eingrünung des Straßenraums und sind als Grünflächen anzulegen. Es sind standortgerechte Gehölze entsprechend der Pflanzliste (Nr. 11) zu verwenden.</p>
	<p>Private Grünfläche</p> <p>Die bestehenden Bäume und Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust mit standortgerechten Bäumen und Gehölzen entsprechend der Pflanzliste, möglichst artgleich, zu ersetzen.</p> <p>In den privaten Grünflächen ist pro Grundstück nur ein Gebäude als Nebenanlage zulässig. Gebäude als Nebenanlagen sind nur bis max. 20m³ umbauten Raum und einer Höhe von maximal 2,5m zulässig.</p>





10. Fläche für den Hochwasserschutz

(§ 9 (1) 16 BauGB)

	<p>Gewässerrandstreifen</p> <p>Der Gewässerrandstreifen dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion des Gewässers. Die bestehenden Bäume und Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust mit standortgerechten Bäumen und Gehölzen, welche ufersichernde Eigenschaften besitzen, möglichst artgleich, entsprechend der Pflanzliste (Nr. 11) zu ersetzen. Innerhalb dieser Flächen dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso sind der Umbruch dieser Flächen, die Lagerung von Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) sowie der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nicht gestattet. Die Ver- und Gebote nach § 68 b Wassergesetz Abs. 3 und 4 Baden-Württemberg sind einzuhalten.</p>
	<p>Regenrückhaltebecken</p> <p>Fläche für ein Regenrückhaltebecken (Erdbecken) des innerhalb des Gebiets anfallenden Oberflächenwassers.</p>

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

(§ 9 (1) 25a und b BauGB)

	<p>Maßnahmenfläche (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)</p> <p>Die gekennzeichnete Fläche wird nach einer Initialpflanzung mit autotypischen Gehölzen (siehe Pflanzliste) gemäß des Maßnahmenplan des Umweltberichts der natürlichen Vegetationsentwicklung überlassen.</p>
	<p>Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)</p> <p><u>Einzelbäume öffentlich</u> Im Bereich der Straßen und der öffentlichen Grünflächen sind auf den im Bebauungsplan dargestellten Standorten standortgerechte Laub- oder Obstbäume entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die dargestellten Standorte können aus erschließungstechnischen und gestalterischen Gründen geringfügig verschoben werden.</p> <p><u>Einzelbäume privat</u> Im MI A und MI B ist pro Grundstück ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum entsprechend der Pflanzliste anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p>
	<p>Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)</p> <p>Auf den gekennzeichneten Flächen sind Baum- und Strauchhecken gemäß der Pflanzliste anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Gehölze sind möglichst artgleich zu ersetzen.</p>
	<p>Pflanzbindungen Siehe Planeinschrieb</p> <p><u>Erhalt von Einzelbäumen</u> Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan sind die vorhandenen Bäume vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Bäume, möglichst artgleich, zu ersetzen.</p>

<p>Gehölzarten und Qualitäten, (Fettdruck: Arten des Hauptsortiments, bevorzugt zu verwenden)</p>	
<p>Bäume, Mindestqualität: 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm</p>	
<p>Acer campestre Acer platanoides Acer pseudoplatanus</p>	<p>Feld-Ahorn Spitz-Ahorn Berg-Ahorn</p>
<p>Carpinus betulus Fraxinus excelsior</p>	<p>Hainbuche Gewöhnliche Esche</p>
<p>Prunus avium Prunus padus</p>	<p>Vogel-Kirsche Trauben-Kirsche</p>
<p>Quercus robur Sobus aucuparia</p>	<p>Stiel-Eiche Eberesche, Vogelbeere</p>
<p>Tilia cordata</p>	<p>Winter-Linde</p>
<p>Sträucher, Mindestqualität : 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm</p>	
<p>Cornus sanguinea Corylus avellana</p>	<p>Roter Hartriegel Gewöhnliche Hasel</p>
<p>Crataegus monogyna Crataegus leavigata</p>	<p>Eingrifflicher Weißdorn Zweigrifflicher Weißdorn</p>
<p>Euonymus europaeus Ligustrum vulgare</p>	<p>Gewöhnliches Pfaffenhütchen Liguster</p>
<p>Lonicera xylosteum</p>	<p>Rote Heckenkirsche</p>
<p>Prunus spinosa Rosa arvensis</p>	<p>Schlehe Acker-Rose, Kriechrose</p>
<p>Rosa canina Viburnum lantana</p>	<p>Hunds-Rose Wolliger Schneeball</p>
<p>Pflanzliste für das Bachbegleitgehölz</p>	
<p>Alnus glutinosa Quercus robur</p>	<p>Schwarz-Erle Stiel-Eiche</p>
<p>Carpinus betulus Fraxinus excelsior</p>	<p>Hainbuche Gewöhnliche Esche</p>
<p>Prunus avium Prunus padus</p>	<p>Vogel-Kirsche Traubenkirsche</p>
<p>Frangula alnus Lonicera xylosteum</p>	<p>Faulbaum Rote Heckenkirsche</p>
<p>Salix sp</p>	<p>Weiden-Arten</p>
<p>Viburnum opulus</p>	<p>Gemeiner Schneeball</p>
<p>Ulmus glabra</p>	<p>Berg-Ulme</p>


12. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 (1) 26 BauGB)

<p>Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randeinfassungen, Schaltschränke für die Strom-, Telefon- und Breitbandversorgung sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.</p>
--

13. Schutzmaßnahmen

(§ 9 (5) 1 BauGB)

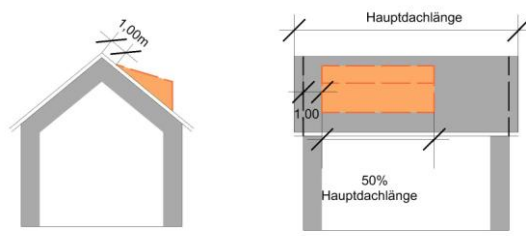
	<p>Hochwasserschutz</p> <p>Der gekennzeichnete Bereich befindet sich nach dem Entwurf der Hochwassergefahrenkarte im Überflutungsbereich bei einem sogenannten Jahrhundertereignis (HQ100) innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.</p> <p>Die bauliche Gestaltung und die Einrichtung der Gebäude sind daher der Überschwemmungsgefahr anzupassen. Hochwertige, nicht transportable Betriebseinrichtungen, die durch Wasser beschädigt werden, Räume für Energiezentralen oder wassergefährdende Stoffe sind entweder mindestens auf 0,2 m über dem HQ100 anzuordnen oder durch bauliche Maßnahmen bis zu dieser Kote gegen Hochwasser zu schützen.</p> <p>Kellerlichtschächte oder Kellereingänge sind bis auf Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) dicht hochzuziehen. Die Entwässerungsleitungen des Gebäudes sind gegen Rückstau zu sichern. Stromanschlusskasten, Zählerschränke und Stromkreisverteiler müssen oberhalb des Überflutungsbereiches liegen.</p>
---	--

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

	<p>Dachform und Dachneigung Siehe Planeinschrieb</p> <p><u>Hauptgebäude</u></p> <p>Die Dächer der Hauptgebäude sind im MI C, D und E nur als Satteldach, im MI A und B als Flachdach, Pultdach, Satteldach, Walmdach oder Zelt Dach auszuführen. Die Dachneigung wird jeweils für einzelne Bereiche im Plangebiet festgesetzt (siehe Nutzungsschablonen).</p> <p>Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen.</p> <p>Flächige Anlagen zur Energiegewinnung müssen bei Satteldächern, Walmdächern, Zelt Dächern und Pultdächern die Dachneigung der zugehörigen Dachfläche aufnehmen und dürfen in ihrer Höhenlage nur konstruktionsbedingt über diese hinausragen.</p> <p>Bei Flachdächern sind Aufständereien mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Die Anlagen müssen dabei einen Abstand von mindestens 2,0 m zur Gebäudekante einhalten.</p> <p>Dachdeckung und Dachbegrünung</p> <p><u>Hauptgebäude</u> Bei geneigten Dächern ab 8° Dachneigung (SD, ZD, WD und PD) sind nur rote, rotbraune, braune, schwarze und anthrazitfarbene Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig, ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung. Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen sind mit einheitlicher Dachdeckung auszuführen.</p> <p>Bei Flachdächern (FD 0° bis 5°) ist das Dach zu mindestens 75% extensiv oder intensiv zu bepflanzen, Extensive Begrünungen sind mit einer Schichtstärke von mindestens 10 cm auszuführen.</p> <p><u>Garagen und überdachte Stellplätze</u> Bei Dächern von 0° bis 8° Dachneigung ist das Dach vollflächig extensiv oder intensiv zu bepflanzen, sofern es nicht als Terrasse genutzt wird. Extensive Begrünungen sind mit einer Schichtstärke von mindestens 10 cm auszuführen.</p> <p>Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Energiegewinnung.</p> <p>Unbeschichtete flächige Kupfer-, Zink- oder Bleidächer sind bei allen baulichen Anlagen nicht zulässig.</p> <p>Dachaufbauten</p> <p>Dachaufbauten sind nur bei Satteldächern mit einer Dachneigung $\geq 30^\circ$ und bis zu einer maximalen auch additiven Länge von 50% der zugehörigen Hauptdachlänge zulässig.</p> <p>Der Abstand zur Giebelwand darf 1,0 m nicht unterschreiten. Der obere Dachanschluss muss mindestens 1,0 m unterhalb dem Hauptdachfirst liegen (gemessen auf der Dachschräge).</p>
--	---

	 <p>Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind einheitlich zu gestalten und nicht kombiniert möglich.</p> <p>Fassadengestaltung</p> <p>Für Fassaden sind glänzende und reflektierende Materialien nicht zulässig.</p>
--	---

2. Werbeanlagen

(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

	<p>Werbeanlagen sind nur und an der jeweiligen Stätte der Leistung und als Hinweis auf Handwerk und Beruf am Betriebsgebäude zulässig.</p> <p>Sie dürfen eine maximale Ansichtsfläche von 1,0 m² nicht überschreiten. Die Oberkante der Werbeanlage darf bei geneigten Dächern (Satteldach, Walmdach, Zeldach, Pultdach) die Traufhöhe des Gebäudes, bei Flachdächern die Gebäudehöhe nicht überschreiten.</p> <p>Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände o.ä. sind nicht zulässig.</p>
--	---

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

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

	<p>Einfriedigungen</p> <p>Einfriedigungen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur bis maximal 1,0 m Höhe zulässig. Die Höhe wird dabei von der angrenzenden Verkehrsfläche gemessen. Entlang öffentlicher Verkehrswege ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten, welcher zu bepflanzen ist.</p> <p>Einfriedigungen zwischen den Grundstücken werden durch das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg geregelt.</p> <p>Stützbauwerke</p> <p>Stützmauern zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie zu Nachbargrundstücken hin sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,0m zulässig.</p>
--	--

4. Stellplätze

(§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

	<p>Stellplatzverpflichtung</p> <p>Je Wohneinheit von kleiner 70 m² ist mindestens 1 Stellplatz, je Wohneinheit größer 70 m² mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen.</p>
--	---

5. Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 (3) Nr. 1 LBO)

	<p>Vermeidung von unnötigem Bodenaushub (Erhaltung oder Veränderung der Höhenlage der Grundstücke)</p> <p>Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis maximal 1 m Höhenunterschied zum bestehenden Gelände zulässig. Im unmittelbaren Bereich des Hausgrundes ist bis auf mindestens 50 cm unterhalb der festgesetzten Bezugshöhe Erde anzuschütten.</p> <p>Auf Flächen mit Pflanzgebot sind keine Geländeänderungen zulässig.</p> <p>Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit auf dem Grundstück im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden.</p>
--	--

6. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

	<p>Für jedes Gebäude ist eine Zisterne zur Nutzung des Niederschlagswassers (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) und zur Rückhaltung des Niederschlagswassers herzustellen. Das Mindestvolumen der Rückhaltung muss mindestens 30 l/m² der projizierten Dachfläche betragen.</p> <p>Der Überlauf der Zisternen ist an den öffentlichen Regenwasserkanal oder Mischwasserkanal anzuschließen.</p>
--	--

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1. Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß §20 Denkmalschutzgesetz umgehend dem Landesdenkmalamt zu benachrichtigen. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z.B. historische Wegweiser, Bildstöcke, etc.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem zuständigen Landesdenkmalamt vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach den §§ 2 und 16 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen der Meldepflicht unterliegen.

Werden Baumaßnahmen innerhalb der in den Plangrenzen liegenden Bereiche des Spätmittelalterlichen Siedlungskerns (Prüffall der Archäologie des Mittelalters und der Neuzeit) geplant werden, ist das Referat 86/ Archäologische Denkmalpflege frühzeitig zu beteiligen.

2. Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.
3. Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).
4. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Entwässerung der Untergeschosse im Freispiegelgefälle bei einigen Bauplätzen im Gebiet nicht möglich ist, sofern die Erdgeschossfußbodenhöhe identisch mit der Bezugshöhe festgelegt wird. Bei diesen Grundstücken ist die Höhenfestsetzung der baulichen Anlagen aus städtebaulichen Gründen erforderlich.
5. Besonders im westlichen Teil des Baugebiets liegen sehr geländenahe Grundwasserstände vor, die besondere Maßnahmen beim Bauen erforderlich machen. Bei Baumaßnahmen ist damit zu rechnen, dass das Grundwasser oder der Grundwasserschwankungsbereich berührt werden. Es sind daher Wasserrechtsverfahren für sämtliche davon betroffene Baumaßnahmen durchzuführen.
6. Aufgrund des hohen Sulfatgehalts im Tonstein des Opalinustons werden abfallrechtliche Grenzwerte überschritten. Derartiger Aushub ist daher als Abfall auf Deponien zu verbringen, wenn keine Verwertung im Baugebiet erfolgen kann.
7. Eine Versickerung von Niederschlagswasser und Dränwasser ist in den gering wasser-durchlässigen oberflächennahen Schichten nicht möglich und aufgrund der geländenahe Grundwasserstände auch nicht zulässig.

8. Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 durchführen zu lassen.
9. Der Nachweis über Geländeänderungen ist gemäß § 2 LBOVVO in den Planunterlagen darzustellen.
10. Bei neuen Bauvorhaben sind im Rahmen der Baugenehmigungen artenschutzrechtliche Bestimmungen zu beachten. Besonderes Augenmerk ist dabei auf Bruthöhlen in vorhandenen Bäumen sowie Nist- und Fortpflanzungsstätten von Vögeln und Fledermäusen zu legen. Die untere Naturschutzbehörde muss in diesen Fällen beteiligt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass Eingriffe nur außerhalb der Vegetationsperiode (von November bis Februar) möglich ist.
11. Sollte während der Gründungs- oder Erschließungsarbeiten Grund- oder Schichtwasser angetroffen werden, sind diese Arbeiten unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Göppingen -Wasserwirtschaft- zu informieren. Eine dauerhafte Grund- oder Schichtwasserableitung und -absenkung ist nicht zulässig.
12. Das Plangebiet liegt im Zustrombereich des Göppinger Mineralwasservorkommens, welches durch verschiedene Brunnen genutzt wird. Der Schutz dieses Mineralwassers vor anthropogenen Verunreinigungen genießt oberste Priorität, die mineralwasserführende Gesteinsschicht (Angulatensandstein-Formation) darf nicht tangiert werden.

Sämtliche Maßnahmen zur Gewinnung von Erdwärme dürfen daher maximal bis Oberkante der darüber liegenden Arietenkalk-Formation in ca. 80 Metern Tiefe reichen.
Bei einer evtl. geplanten Nutzung von Erdwärme sind die Machbarkeit und die erforderlichen Voraussetzungen mit dem Landratsamt Göppingen -Wasserwirtschaft- abzustimmen.
13. Im Plangebiet ist mit Immissionen durch den Betrieb Häberle (Rinder- und Pferdehaltung) zu rechnen.

C) Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

I. Planerfordernis

Der südwestliche Randbereich der Gemeinde, südlich der Boller Straße und westlich der Raubeckstraße ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2015 des Gemeindeverwaltungsverbandes Raum Bad Boll als gemischte Baufläche zur weiteren Siedlungsentwicklung dargestellt (Flenner).

Die langfristige Konzeption zur Bereitstellung von Neubauflächen sah den Bereich „Morgen“ südlich der Gammelshäuser Straße und den Bereich südlich der ehemaligen Bahnlinie als Wohngebiete vor. Die beiden Gebiete wurden zwischenzeitlich realisiert und bereits größtenteils überbaut.

Die Gemeinde kann derzeit keine Bauplätze mehr im Ort anbieten. Außerdem sind die meisten der im Privatbesitz befindlichen Bauplätze in der Gemeinde entweder bereits bebaut oder stehen für eine Bebauung nicht zur Verfügung. Da allerdings weiterhin Bedarf an Bauflächen besteht, soll mit der Entwicklung eines weiteren Gebiets begonnen werden.

Das Gebiet Flenner ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt, wurde jedoch noch nicht realisiert und steht daher nach der Bedarfsermittlung des Flächennutzungsplans für eine Umsetzung zur Verfügung. Da der örtliche Bedarf an Mischbauflächen anderweitig nicht gedeckt werden kann, hat sich der Gemeinderat dafür ausgesprochen, das Baugebiet Flenner zu realisieren.

Um verbindliches Planungsrecht zu schaffen ist es notwendig, einen Bebauungsplan aufzustellen. Mit dem Bebauungsplan soll die Erschließung und Bebauung der Flächen gesichert werden. Zudem soll die vorhandene Bestandsbebauung mit berücksichtigt werden, um für den Gesamtbereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und den südwestlichen Ortsrand zu arrondieren.

II. Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

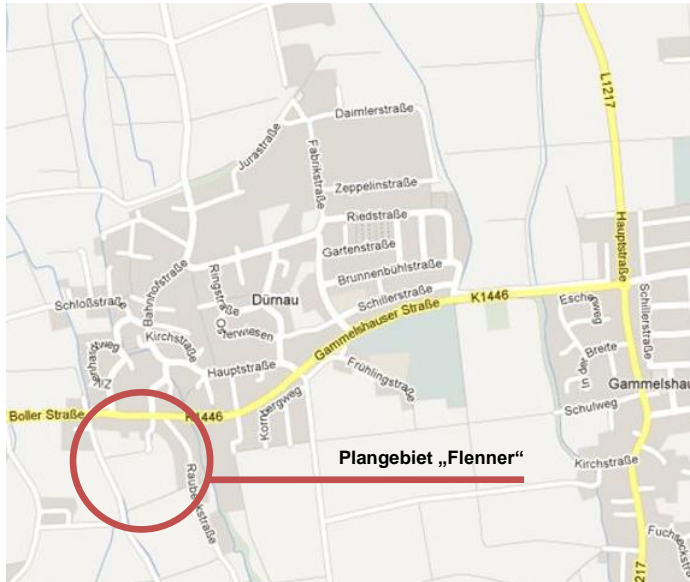
Der rechtskräftige Flächennutzungsplan 2015 des Gemeindeverwaltungsverbandes Raum Bad Boll stellt für den Bereich „Flenner“ gemischte Baufläche dar. Entlang des südlichen und westlichen Randbereichs sind Grünflächen dargestellt.

Der Bebauungsplan geht im westlichen Bereich mit der Mischgebietsfläche über die Darstellungen des Flächennutzungsplans hinaus. Gleichfalls wird der südliche Grünstreifen als privates Pflanzgebiet aufgenommen. Im Gegenzug wird jedoch der Übergangsbereich zwischen gewachsener und geplanter Bebauung nicht als Mischgebiet, sondern als private Grünfläche festgesetzt, so dass die Gesamtfläche der Mischgebietsnutzung die Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht übersteigt.

Trotz der geringfügigen Überschreitungen und Ungenauigkeiten zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan wird der Bebauungsplan aus Sicht der Gemeinde gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt betrachtet.

III. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet bildet den südwestlichen Ortsrand von Dürnau. Im Norden des Plangebietes verlaufen die Boller Straße und die Gammelshauer Straße und im Osten die Raubeckstraße. Südlich grenzt an das Plangebiet die freie Landschaft an, im Westen reicht der Geltungsbereich bis zum Zwischenbach.



Die Abgrenzung des Geltungsbereichs verläuft im Norden entlang der Boller Straße und der Gammelshauer Straße. Im Osten wird das Plangebiet durch den Verlauf der Raubeckstraße abgegrenzt. Die südliche Abgrenzung verläuft entlang der Grundstücksgrenze des Feldweges Flst. Nr. 956 sowie fortlaufend entlang des Flst. Nr. 78/1. Die westliche Abgrenzung wird durch den Zwischenbach (Flst. Nr. 980/1) gebildet.

Die genaue Abgrenzung ist im zeichnerischen Teil dargestellt.

IV. Bestand

Örtliche Gegebenheiten

Der südliche Teil (Neubauland) des Plangebiets wird derzeit landwirtschaftlich als Acker und Wiesen genutzt. Auf den Wiesenflächen befindet sich teilweise Streuobstbestand. Im nördlichen Bereich entlang der Boller Straße und der Gammelshauer Straße sowie östlich entlang der Raubeckstraße befinden sich Bestandsgebäude, die im Bebauungsplanverfahren planungsrechtlich abgesichert werden sollen. Der Gebäudebestand umfasst sowohl Haupt- als auch Nebengebäude und ist geprägt von ehemaliger landwirtschaftlicher Nutzung.

Schutzgebiete

Vogelschutzgebiet

Dürnau ist im Süden und Westen von dem großflächigen Vogelschutzgebiet 7323-441 „Vorland der mittleren Schwäbischen Alb“ umgeben, das an den westlichen und zukünftigen südlichen Ortsrand angrenzt.

Im weiteren Umfeld gibt es einige amtlich kartierte und nach § 32 NatSchG Baden-Württemberg geschützte Biotope.

Eigentum, Bodenordnung

Annähernd alle Flächen des Baugebietes befinden sich in privatem Eigentum. Die Gemeinde wird zur Neuordnung der Grundstücke eine Bodenordnung durch eine Umlegung durchführen, um die notwendigen öffentlichen Flächen zur Verfügung gestellt zu bekommen.

Altlasten

Altlasten oder ähnliches sind nicht bekannt.

Hochwasser (HQ100)

Teile des Plangebietes befinden sich nach dem Entwurf der Hochwassergefahrenkarte im Überflutungsbereich bei einem sogenannten Jahrhundertereignis (HQ100). Die Abgrenzungen des Überflutungsbereichs sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.

Boden/ Grundwasser

Für das Plangebiet wurde ein Baugrundgutachten erstellt. Aus dem Gutachten ergeben sich folgenden Hinweise zur Bebauung des Gebietes:

Das geplante Neubaugebiet liegt in der Erdbebenzone 0 und außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Den Erkundungsergebnissen zufolge stehen oberflächennah unter lokalen, organoleptisch unauffälligen mineralischen Auffüllungen bindige und gemischtkörnige quartäre Deckschichten an (Hanglehm, stark lehmiger Hangschutt). Der tiefere Teil des Hangschutts ist weniger lehmig und grundwasserführend.

Der präquartäre Untergrund besteht aus zuoberst entfestigten und stark verwitterten Schichten der geologischen Formation des Opalinustons (Brauner Jura á, Unter-Aalenium al1) in Form von Verwitterungston und halbfestem Tonstein. Zur Tiefe hin nimmt der Tonstein mit abnehmendem Verwitterungsgrad feste Konsistenz an.

Besonders im westlichen Teil des Baugebiets liegen sehr geländenahe Grundwasserstände vor, die besondere Maßnahmen beim Bauen erforderlich machen. Bei Baumaßnahmen ist damit zu rechnen, dass das Grundwasser oder der Grundwasserschwankungsbereich berührt werden.

Es sind daher Wasserrechtsverfahren für sämtliche Baumaßnahmen durchzuführen.

Aufgrund des hohen Sulfatgehalts im Tonstein des Opalinustons werden abfallrechtliche Grenzwerte überschritten. Derartiger Aushub ist daher als Abfall auf Deponien zu verbringen, wenn keine Verwertung im Baugebiet erfolgen kann.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser und Dränwasser ist in den gering wasserdurchlässigen oberflächennahen Schichten nicht möglich und aufgrund der geländenahe Grundwasserstände auch nicht zulässig.

Immissionen

Im Südwesten außerhalb des Plangebiets befindet sich ein landwirtschaftlicher Hof. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung ist eine weitere Entwicklung des Hofes in Richtung Bestand nur eingeschränkt möglich, da ansonsten Nutzungskonflikte entstehen könnten. Das geplante Mischgebiet wird diese landwirtschaftliche Entwicklung nicht weiter einengen. Die Landwirtschaft wird daher nicht unangemessen beeinträchtigt.

Im Zuge der bisherigen Planung wurde zu möglichen Konflikten die Einschätzung des Landwirtschaftsamtes beim Landkreis Göppingen eingeholt. Nach Einschätzung der Behörde sind vo-

raussichtlich keine Immissionen zu erwarten, welche im Hinblick auf den Bebauungsplan planungsrechtlich zu berücksichtigenden wären. Voraussetzung ist jedoch, dass sich der landwirtschaftliche Betrieb ausschließlich mit Pferde- und Rinderhaltung weiterentwickelt und künftige Stallbauvorhaben nach Süden orientiert. Dieser Sachverhalt wird bei der Abwägung berücksichtigt.

Artenschutz

Nach § 2 BNatschG sind wild lebende Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden im Rahmen der Flächenumwandlung Eingriffe notwendig. Deshalb wurde eine tierökologische Voruntersuchung in Auftrag gegeben, die eine Bestandsaufnahme relevanter Habitatstrukturen durchgeführt hat.

Im Untersuchungsraum liegen folgende Habitatstrukturen vor:

- Acker- und Grünlandflächen, die den größten Teil des Gebietes einnehmen, ihre Bedeutung für die Tierwelt ist vergleichsweise gering
- Bach mit Begleitgehölz und teils dichtem Unterholz, hohe Bedeutung für Gebüschbrüter
- Streuobstwiesen mit Bäumen eher jüngeren bis mittleren Alters und überwiegend intensiv genutztem Grünland, die Bedeutung liegt im mittleren Bereich
- Einzelne markante Gehölze z.B. große Walnussbäume und Koniferen, die als Teillebensräume und Trittsteine in Frage kommen, aber keine Baumhöhlen aufweisen
- Randlich Kleinstrukturen wie Gärten, Ruderalbereiche, Straßenbegleitgrün, Böschungsgrün, Trittrassen

Aufgrund der im Gebiet vorliegenden Habitatstrukturen kommt folgendes Artenspektrum näher in Betracht:

- Vögel/ Höhlenbrüter
- Vögel/ Gebüschbrüter
- Fledermäuse
- Reptilien
- Amphibien
- xylobionte Käfer/ Eremit

Auf Grund der ökologischen Gegebenheiten kommen als für das Gebiet relevante Artengruppen lediglich Vögel und Fledermäuse in Frage.

Vögel:

Höhlenbrüter finden in Streuobstwiesen normalerweise gute Bedingungen vor, vor allem wenn Altholz enthalten ist. Im vorliegenden Fall ist die Bedeutung aufgrund des geringen Alters der Bäume und der guten (auf Ertrag gerichteten) Pflege eher geringer.

Gebüschbrüter finden auf dem Gelände Nahrung und kleinflächig/ randlich, insbesondere in den bachbegleitenden Gehölzen auch Brutplätze, sie sind im Allgemeinen in ihrem Bestand weniger gefährdet als Höhlenbrüter.

Fledermäuse:

Im untersuchten Gebiet liegen für die Fledermäuse nur suboptimale Bedingungen vor, mit Quartieren ist nicht zu rechnen, als Jagdgebiet und Leitlinie könnte die Bachaue mit angrenzendem Grünland eine Rolle spielen.

Bessere Bedingungen liegen im Streuobstgebiet südlich Dürnau vor, wo der Altholzanteil wesentlich höher ist. Dort ist mit Spaltenquartieren zu rechnen. Ferner ist in der Siedlungslage von Dürnau mit Quartieren zu rechnen, diese sind jedoch von der Planung nicht betroffen.

Vorrangige Maßnahme zur Vermeidung von Verbotstatbeständen im vorliegenden Fall ist die Abstimmung der Planung auf die Biotopausstattung und möglichst der Erhalt des Bachbegleitgehölzes und eines angemessenen Grünstreifens (Gewässerrandstreifen). Dieser Bereich soll großzügig von der Planung ausgespart werden. Dies trägt zur Vermeidung eines Verbotstatbestandes für die heckenbrütenden Arten wie Haussperling, Fitis und Goldammer bei.

Als weitere wichtige Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen ist der Erhalt eines hohen Grünanteils im zukünftigen Siedlungsbereich (Nahrungsangebot für Brutvögel) zu nennen. Viele Arten nehmen auch Neubaugebiete mit entsprechender Biotopausstattung gerne an.

Unter Berücksichtigung der o.g. Maßnahmen können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

V. Planungsziele und Planungskonzeption

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Neubaugebiets mit gemischter Nutzung in zentraler Lage und gleichzeitig am Ortsrand geschaffen sowie der Bestand gesichert werden.

Verkehrliche Anbindung und Erschließung

Die Anbindung des Baugebietes erfolgt im Norden an die Boller Straße. Hierfür wurde das Gebäude Boller Straße 3 abgebrochen. Die innere Erschließung erfolgt über eine Straße in Nord-Süd-Richtung. In östlicher Richtung sind ausgehend von der internen Haupterschließung zwei Stichstraßen geplant, an deren Ende sich Quartiersplätze befinden. Die Plätze sind für Wendemanöver von LKW und PKW dimensioniert. In Richtung Westen sind zwei weitere Stichstraßen vorgesehen. Die Flächen sind für Wendemanöver von PKW dimensioniert. Diese Straße sind für LKW nicht zum Wenden geeignet, so dass den Eigentümern zugemutet wird, die Müllbehälter bis zur nächsten Straße zu bringen, die von LKW befahren werden kann. Die maximale Strecke beträgt dabei ca. 50 Meter.

Öffentliche Stellplätze sind im Eingangsbereich des Gebietes senkrecht zu der Erschließungsstraße vorgesehen. Ein begleitender öffentlicher Gehweg ist möglich. Weitere öffentliche Stellplätze sind im Gebiet vorgesehen. Eine langfristige verkehrliche Anbindung an die Raubeckstraße ist möglich, in dem eine öffentliche Verkehrsgrünfläche eine Lücke bildet.

Grünstruktur

Um einen harmonischen Siedlungsrand zu schaffen und den Eingriff in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten, sind im Westen öffentliche Grünflächen und im Süden private Pflanzgebote vorgesehen. Außerdem sind Pflanzgebote und Pflanzbindungen vorgesehen.

Wasserversorgung

Das Gebiet wird an die bestehende Wasserleitung DN 100 in der Boller Straße angeschlossen. Der Versorgungsdruck ist gesichert. Es wird eine Ringleitung angestrebt, um den hygienischen

Belangen der Trinkwasserversorgung gerecht zu werden. Hierfür wird eine Anbindung an die Raubeckstraße langfristig ermöglicht.

Entwässerung

Für den südlichen Teil des zu erschließenden Baugebiets wird ein modifiziertes Trennsystem gewählt. Das bedeutet, dass häusliches Schmutzwasser und Straßenwasser an den Mischwasserkanal angeschlossen werden. Der Anschluss des Mischwasserkanals erfolgt an den bestehenden Kanal in der Boller Straße. In diesem Zusammenhang kann der bestehende Kanal in der Boller Straße an den Kanal im „Von-Degenfeldweg“ angebunden werden. Dieser Kanal ist ausreichend dimensioniert, um das zusätzliche Mischwasser aufnehmen zu können. Gleichzeitig wird der bestehende Kanal in der Hauptstraße entlastet.

Das unverschmutzte Regenwasser der Dächer wird in Regenwasserkanälen abgeleitet und retentiviert und gedrosselt dem Bach zugeführt. Für die Privatbereiche sind Zisternen mit Rückhaltevolumen festgesetzt, um das unverschmutzte Wasser im Privatbereich nutzen zu können und die dezentrale Retention zu nutzen.

Der nördliche Teil des zu erschließenden Baugebietes wird im Mischsystem entwässert.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung soll in Anlehnung an die bereits bestehende Nutzung und an den Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen werden. Im Mischgebiet sind die nach § 6 (2) Nr. 6-8 BauNVO zulässigen Nutzungen sowie die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil der Planung. Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplans sollen hier Wohn- und Geschäftshäuser entstehen. Der Ausschuss resultiert aus den Schutzansprüchen der umliegenden Nutzungen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl, einer Geschossigkeit und der Gebäude- und Traufhöhen (bezogen auf die Bezugshöhe) festgelegt. Die Festsetzungen lassen eine der Lage des Plangebietes entsprechende, verträglich dichte, auf den umgebenden Bestand abgestimmte, bauliche Nutzung zu.

Dabei werden die Gebäudehöhen am südlichen und am westlichen Rand niedriger festgesetzt als im Innern des Gebiets. Dadurch soll ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft erreicht werden.

Bauweise

Im bestehenden Mischgebiet (MI C und MI D) entlang der Boller Straße werden entsprechend des Bestandes offene Bauweise und entlang der Raubeckstraße im Bereich MI E abweichende Bauweise festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise soll eine maximale Länge von Gebäuden von 20 Meter nicht überschritten werden, um eine Angleichung an den Siedlungsbestand zu erreichen. Dabei soll aber auch berücksichtigt werden, dass bereits bestehende geschlossene Bauweise bei Neunutzung beibehalten werden kann.

Im Innenbereich (MI A und MI B) werden entsprechend der Zielsetzung der Planung Einzel- und Doppelhäuser im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baugrenzen festgesetzt, die einen Spielraum hinsichtlich der bestehenden Gebäudekubaturen ermöglicht. Die Festsetzung von Baustreifen und nicht von Einzelbaufenstern erlaubt eine flexible Aufteilung der Grundstücke, wie sie im Mischgebiet erforderlich ist. Somit können sowohl Wohnhäuser als auch gewerbliche Nutzungen entstehen.

Stellung der baulichen Anlagen

Im Plangebiet wird die Stellung der baulichen Anlagen durch die Festsetzung der Gebäuderichtungen bestimmt. Durch diese Festsetzung wird dem jeweiligen Planer und Architekten möglichst viel Planungsfreiheit gegeben, ohne dabei die städtebauliche Ordnung zu stören. Bei der Festlegung wurde darauf geachtet, dass die Gebäude möglichst nach Süden ausgerichtet sind, so dass eine optimale Nutzung der Sonnenergie erreicht werden kann.

Nebenanlagen

Um ein Spielraum hinsichtlich möglicher Standorte für Nebenanlagen im Plangebiet zu ermöglichen, sind Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Um ein Ausufern im neuen Quartier (MI A und MI B) jedoch zu verhindern, wird die zulässige Anzahl, Höhe und Größe dort beschränkt.

Stellplätze und Garagen

Um ein geordnetes Siedlungsbild zu erhalten sind Garagen und überdachte Stellplätze im MI A und B nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig. In den Bestandsgebieten (MI C, D und E) sind entsprechend der bestehenden Bebauung Garagen und überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Um einen weiteren Stellplatz auf den Grundstücken zu ermöglichen, ist bei einer Senkrechtstellung der Garage ein Abstand von 5 Metern einzuhalten.

Wohneinheiten

Um den Bezug zum Bestand herzustellen und keine zu hohe Verdichtung zu erhalten, wird die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten im WA A und B Gebäude auf 2 WE, bei Doppelhaushälften auf 1 WE pro Gebäude und im MI E auf 5 WE pro Gebäude beschränkt.

Grünordnerische Festsetzungen

Öffentliche Grünflächen (Spielplatz)

Die Flächen sind als Spielplatz anzulegen.

Öffentliche Verkehrsgrünflächen

Die Flächen dienen der Eingrünung des Straßenraums und sind als Grünfläche anzulegen. Es sind standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Private Grünfläche

Die bestehenden Bäume und Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust mit standortgerechten Bäumen und Gehölzen, möglichst artgleich zu ersetzen. Um das Ausufern von Nebenanlagen zu verhindern sind diese in ihrer Größe und Anzahl begrenzt.

Gewässerrandstreifen

Entlang des bestehenden Baches wurde ein Gewässerrandstreifen vorgesehen. Dieser Gewässerrandstreifen dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion des Gewässers.

sers. Die bestehenden Bäume und Gehölze sind zu erhalten. Innerhalb dieser Flächen dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen werden noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso sind der Umbruch dieser Flächen, die Lagerung von Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) sowie der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen auf diesen Flächen nicht gestattet. Die Ver- und Gebote nach § 68 b Wassergesetz Abs. 3 und 4 Baden-Württemberg sind einzuhalten.

Regenrückhaltebecken

In der öffentlichen Grünfläche ist im südlichen Bereich ein Regenrückhaltebecken (Erdbecken) vorgesehen.

Pflanzgebot/ Pflanzbindung

Maßnahmenfläche

Um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren wurde im Bereich des Baches eine Maßnahmenfläche vorgesehen. Diese Fläche wird nach einer Initialpflanzung mit autotypischen Gehölzen der natürlichen Vegetationsentwicklung überlassen.

Flächenhaftes Pflanzgebot

Um den Übergang zwischen dem Ortsrand und der offenen Flur möglichst harmonisch zu gestalten, ist in diesem Bereich ein flächenhaftes Pflanzgebot, welches die Anlage von Baum- und Strauchhecken aus einheimischen Gehölzen, vorgesehen.

Pflanzgebot Einzelbaum/ Pflanzbindung Einzelbaum

Auf den Flächen des Plangebiets befindet sich derzeit teils ökologisch wertiger Streuobstbestand. Trotz des Erfordernisses der baulichen Nutzung des Gebietes soll die Beeinträchtigung des Baumbestandes weitgehend minimiert werden. Wo es vertretbar und praktikabel war, wurden bestehende Bäume erhalten. Der Erhalt dieser Bäume trägt zu einer Durchgrünung des Gebietes bei. Ein Erhalt aller bestehenden Bäume ist nicht möglich. Als Ersatz für die nicht zu erhaltenen Bäume ist je Grundstück einer neuer Laub- oder Obstbaum und entlang der Straßen an den im Plan festgesetzten Standorten Bäume anzupflanzen.

Hierdurch kann das Plangebiet zumindest in Teilen seine derzeitige Funktion als Lebensraum der ansässigen Tiere weiterhin erfüllen. Die Anpflanzungen tragen zur Durch- und Eingrünung des Quartiers bei.

Hochwasserschutzmaßnahmen

In den gekennzeichneten Bereichen sind Gebäude und Betriebseinrichtungen gegen mögliche Hochwasserereignisse zu schützen, sind hochwertige, nicht transportable Betriebseinrichtungen, Räume für Energiezentralen oder wassergefährdende Stoffe entweder mindestens auf 0,20 m über dem HQ100 anzuordnen oder durch bauliche Maßnahmen bis zu dieser Kote gegen Hochwasser zu schützen. Aus dem gleichen Grund sind Kellerlichtschächte oder Kellereingänge bis auf Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) dicht hochzuziehen und die Entwässerungsleitungen des Gebäudes gegen Rückstau zu sichern. Stromanschlusskasten, Zählerschränke und Stromkreisverteiler müssen oberhalb des Überflutungsbereiches liegen.

Um potentiellen Gefahren bei einem Hochwasserereignis auf das Grundwasser vorzubeugen, ist die Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten gegen Auftrieb zu sichern und die Entlüftungsleitungen der Tanks mindestens bis 1,50 m über der EFH hochzuziehen. Das Grundwasser soll dauerhaft geschützt werden. Aus diesem Grund sind bei Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten in unterirdischen Lagerbehältern diese wegen des zeitweise hohen Grundwasserbestandes auf die dabei entstehenden Auftriebskräfte zu bemessen.

Örtliche Bauvorschriften

Dachform, Dachneigung Hauptgebäude

Die Dächer der Hauptgebäude sind im MI C, D und E, entsprechend des Bestandes, nur als Satteldach und mit einer Dachneigung von 20° – 40° zulässig. Dadurch soll der städtebauliche Charakter des Bestandes im Plangebiet gewahrt werden.

Im MI A und B sind für die Dächer der Hauptgebäude Flachdach, Pultdach, Satteldach, Walm-
dach oder Zeltdach auszuführen. Die Dachneigung wird für die einzelnen Dachformen unter-
schiedlich festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird den Bauherren und den Architekten
größtmögliche Planungsfreiheit gegeben.

Bei Flachdächern und Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 5° ist das Dach zu min-
destens 75% extensiv oder intensiv zu begrünen. Gleiches gilt auch für Garagen mit Flachdach,
sofern es nicht als Terrasse genutzt wird. Durch die Begrünung von Flachdächern kann mit zu-
mutbarem Aufwand der Versiegelung entgegengewirkt werden. Begrünte Dächer tragen zur
Rückführung des Oberflächenwassers in den Wasserkreislauf bei.

Dachdeckung und Dachbegrünung

In Anlehnung an den Bestand sind nur rote, rotbraune, braune und anthrazitfarbene Tonziegel
sowie Betonbausteine in Form von Dachziegeln zulässig. Andere Farben und Formen, die dem
Charakter des Ortsbildes widersprechen, werden ausgeschlossen. Eine intensive oder extensi-
ve Begrünung von Dächern ist jedoch zulässig. Dadurch wird der Flächenversiegelung entge-
gengewirkt.

Um negative Fernwirkungen zu vermeiden (Reflexion, Spiegel- und Blendeffekte), sind mit Aus-
nahme von Anlagen zur Solarenergienutzung glänzende und reflektierende Dacheindeckungs-
elemente nicht zulässig.

Dachaufbauten

Das Ausmaß von Dachaufbauten wird eingeschränkt, um die Gebäude nicht zu hoch in Er-
scheinung treten zu lassen. So sind Dachaufbauten nur bei einer Dachneigung $\geq 30^\circ$ zulässig
und sind auf maximal 50% der Länge des Hauptdaches beschränkt. Um die Dachgauben als
solche in Erscheinung treten zu lassen und eine ausgewogene Proportion der Dächer und ins-
gesamt der Dachlandschaft zu schaffen, muss der Abstand von der Giebelwand mindestens 1,0
m und der Abstand vom oberen Dachanschluss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptdachfir-
stes (gemessen auf der Dachschräge) betragen. Aus demselben Grund sind Dachaufbauten
einheitlich zu gestalten und nicht kombiniert möglich.

Werbeanlagen

Werbeanlagen werden in ihrer Ausgestaltung beschränkt, damit die Erscheinung des Gebietes
nicht übermäßig durch diese belastet wird. Die Oberkante von Werbeanlagen darf die Trauf-
höhe nicht überschreiten. So wird eine die Umgebung belastende Fernwirkung verhindert.

Einfriedigungen/ Stützbauwerke

Damit die für das Gebiet charakteristischen Grün- und Freiraumbeziehungen nicht massiv ein-
geschränkt werden sind Mauern, Zäune und Stützbauwerke entlang der öffentlichen Flächen
nur bis max. 1,0 m Höhe zulässig. Um eine Begrünung der Mauern und Zaune zu gewährleis-
ten, ist ein Mindestabstand von 0,5 zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten

Stellplätze

Die Erschließungsstraße im Plangebiet soll in weiten Teilen von Parkierung auf den Straßenverkehrsflächen freigehalten werden. Die vorgesehenen öffentlichen Parkierungen sollen vorwiegend dem zeitweiligen Mehrbedarf (z.B. Besucher) des Gebietes dienen. Aus diesem Grund ist die zu erstellende Anzahl an Stellplätzen je Wohneinheit größer 70 m² auf 1,5 erhöht. Somit sind die Straßenverkehrsflächen mit zumutbarem Aufwand für die Grundstücks- und/ oder Wohnungseigentümer von ruhenden Verkehr entlastet und können ihrer Erschließungsfunktion gerecht werden.

Aufschüttungen und Abgrabungen

Um einen unnötigen Bodenaushub außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu verhindern und den Erhalt der Höhenlage der Grundstücke zu sicherzustellen sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur bis max. 1,0 m Höhenunterschied zum bestehenden Gelände zulässig.

Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Um möglichst wenig Wasser aus dem Gebiet abzuleiten, wird die Errichtung von Zisternen zur Nutzung des Niederschlagswassers festgesetzt. Hierbei sind je 1 m² versiegelter Dachfläche mindestens 30l Stauvolumen vorzusehen.

VI. Städtebauliche Kenndaten

Gesamtfläche	38.555 m ²	
Bestehenden Bebauung	12.305 m ²	
Verkehrsflächen Raubeckstraße	595 m ²	
Bruttobauland (Bbl)	25.655 m²	100 %
Verkehrsflächen	2.850 m ²	11,1 %
Verkehrsgrün (incl. Versorgungsfläche)	385 m ²	1,5 %
Fuß-/Radweg	375 m ²	1,4 %
Private Grünfläche	2.890 m ²	11,3 %
Öffentliche Grünfläche	3.330 m ²	13,0 %
Nettobauland	15.825m²	61,7 %