

Bebauungsplan

mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

„Bürzel“

Alb-Donau-Kreis
Gemeinde Altheim/Alb
Gemarkung Altheim
Flur 0

B E G R Ü N D U N G

Stand: 09.12.2020

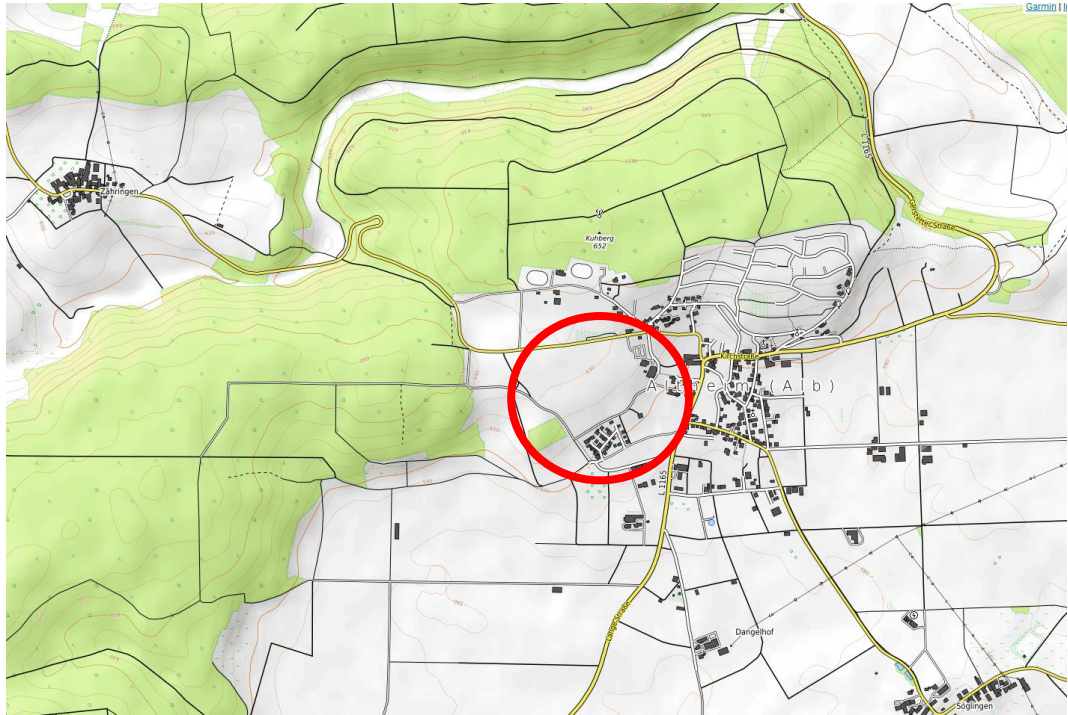
INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|------|---|----|
| 1. | Planaufstellung und Verfahren | 2 |
| 2. | Einfügung in übergeordnete Planungen | 2 |
| 2.1 | Flächennutzungsplan der Gemeinde Altheim/ Alb | 2 |
| 2.2 | LEP 2002 / Regionalplan Donau Iller..... | 3 |
| 2.3. | Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse | 3 |
| 3. | Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches | 3 |
| 4. | Der Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches | 3 |
| 4.1 | Nutzung, Lage und Topographie | 4 |
| 4.2 | Eigentumsverhältnisse | 4 |
| 4.3 | Vorhandener Baubestand..... | 4 |
| 4.4 | Vorhandene Erschließungsstraßen | 4 |
| 5. | Geplante Erschließung und Verkehr | 4 |
| 5.1 | Fließender Verkehr | 4 |
| 5.2 | Ruhender Verkehr | 5 |
| 5.3 | Fußgängerverkehr | 5 |
| 5.4 | Landwirtschaftlicher Verkehr | 5 |
| 5.5 | Abwasserbeseitigung und Niederschlagswasserbeseitigung..... | 5 |
| 5.6 | Hochwasserabfluss | 5 |
| 5.7 | Grundwasser | 6 |
| 5.8 | Wasserversorgung | 6 |
| 5.9 | Abfallentsorgung und Wertstoffe | 6 |
| 5.10 | Altlasten | 6 |
| 5.11 | Sonstiges Versorgungsnetz..... | 6 |
| 5.12 | Radwegkonzeption | 6 |
| 6. | Bauliche und sonstige Nutzung..... | 7 |
| 6.1 | Art der baulichen Nutzung | 7 |
| 6.2 | Grund- und Geschoßflächenzahl..... | 7 |
| 6.3 | Zahl der Vollgeschosse | 8 |
| 6.4 | Parzellierung und Bauweise | 8 |
| 6.5 | Flächen für Garagen und Stellplätze und deren Anschluss an die Verkehrsflächen .. | 8 |
| 6.6 | Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden | 8 |
| 6.7 | Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtfelder)..... | 8 |
| 6.8 | Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen | 8 |
| 6.9 | Verkehrsflächen..... | 9 |
| 6.10 | Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 9 |
| 6.10 | Pflanzgebote und Pflanzbindung | 9 |
| 6.11 | Böschungen und Stützbauwerke an Verkehrsflächen..... | 9 |
| 6.12 | Höhenlage der baulichen Anlagen..... | 9 |
| 6.13 | Besondere bauliche Vorkehrungen | 10 |
| 6.14 | Gebäudehöhen..... | 10 |
| 7. | Örtliche Bauvorschriften..... | 10 |
| 7.1 | Äußere Gestaltung von Dächern | 10 |
| 7.2 | Einfriedigungen..... | 10 |
| 7.3 | Aufschüttungen und Abgrabungen | 10 |
| 7.4 | Versorgungsleitungen..... | 11 |
| 7.5 | Stellplätze | 11 |
| 7.6 | Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser | 11 |
| 7.7 | Steingärten, Schotterflächen | 11 |
| 8. | Sonstige Nutzung | 12 |
| 8.1 | Öffentliche Einrichtungen | 12 |
| 8.2 | Grünflächen | 12 |
| 9. | Planungsstatistik..... | 13 |

1. Planaufstellung und Verfahren

Die Gemeinde Altheim hat am 21.05.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Bürzel“ beschlossen. Der ca. 8,1 ha große Geltungsbereich liegt westlich der Altheimer Ortslage.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren

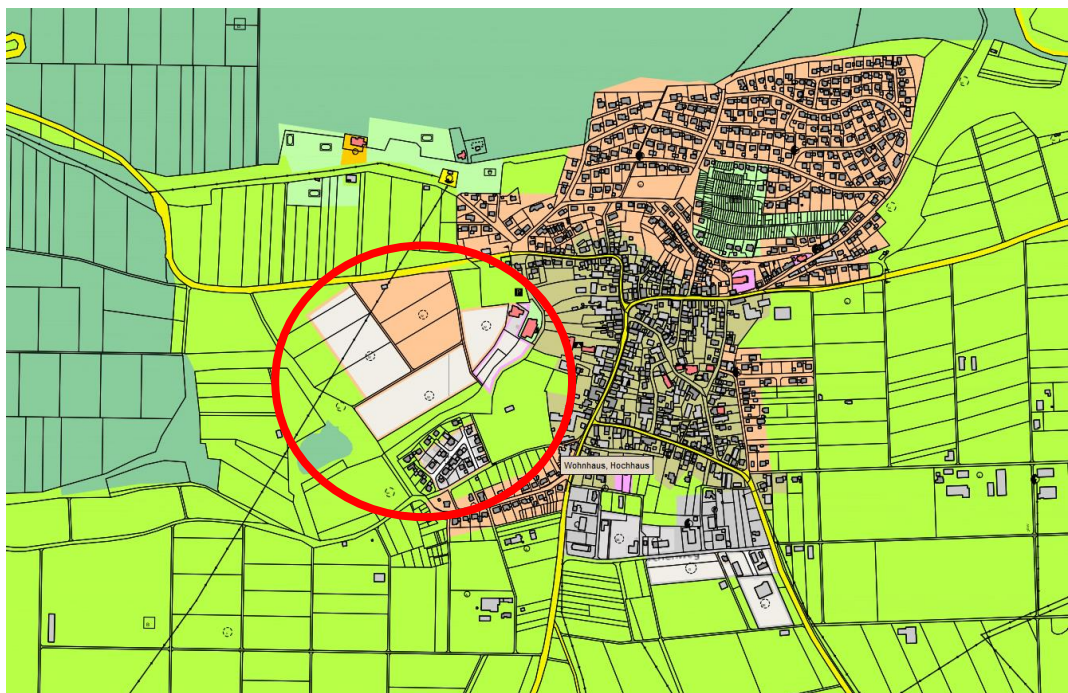


Übersicht: Lage des Geltungsbereichs

Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: ©OpenTopoMap (CC-BY-SA)

2. Einfügung in übergeordnete Planungen

2.1 Flächennutzungsplan der Gemeinde Altheim/ Alb



Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist daher weitgehend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das Plangebiet befindet sich dabei auf den noch letzten freien geplanten Wohnbauflächen des Flächennutzungsplans. Für die geplante Wohnbaufläche südlich der Planfläche existiert der rechtskräftige Bebauungsplan „Feldle“ und die Fläche ist bereits bebaut. Im Norden des Geltungsbereichs befindet sich noch eine kleinere Fläche, die im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt wird.

2.2 LEP 2002 / Regionalplan Donau Iller

Der Regionalplan 1987 der Region Donau-Iller weist im Geltungsbereich keine Vorrang- oder Vorbehaltsflächen aus. Auch laut der aktuellen und im Verfahren befindlichen Fortschreibung des Regionalplans stehen dem Bebauungsplan keine Belange entgegen.

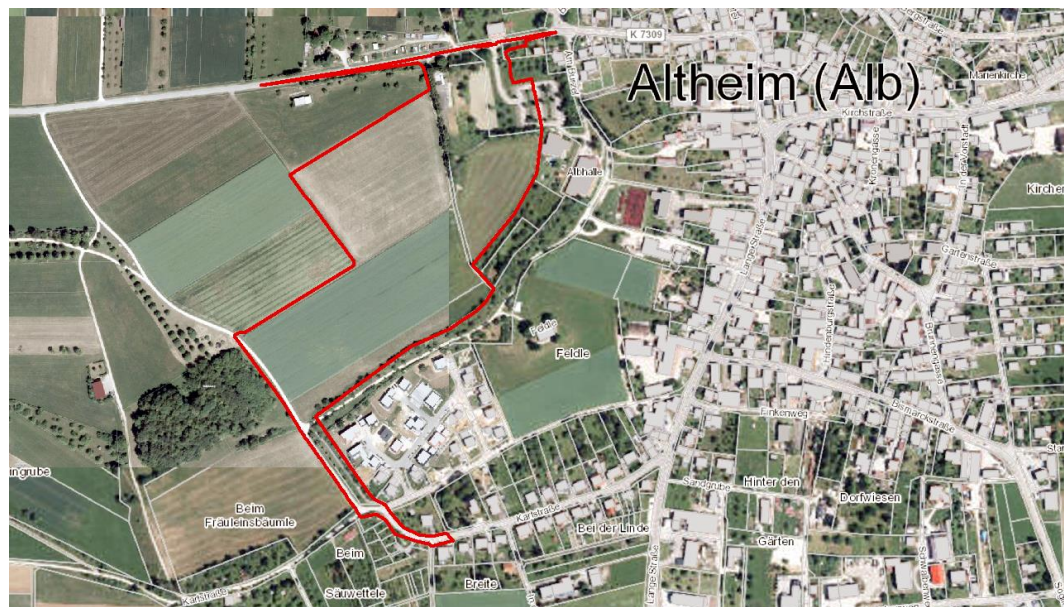
2.3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Auf die Einfügung in die bereits bestehende örtliche Bauleitplanung ist geachtet worden. Unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft wurde für die Bauflächen des Geltungsbereichs ein "Allgemeines Wohngebiet – WA" gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

3. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die Abgrenzung des Bebauungsplans ist im Lageplan ersichtlich.

4. Der Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches



Geltungsbereich (rote Linie), Luftbild (Quelle: LUBW, UDO-online)

4.1 Nutzung, Lage und Topographie

Das Gelände ist mit mäßiger Hangneigung nach Südosten exponiert und liegt zwischen etwa 612 und 637,5 m ü. NN. Die mittlere Hangneigung beträgt ca. 7,3% mit einer Exposition nach Südosten (145°), wobei die ortsnahen Bereiche nach Osten hin abfallen.

Der größte Teil des Geltungsbereichs wird derzeit intensiv als Acker bewirtschaftet. Die landwirtschaftliche Feldflur wird von einigen Graswegen erschlossen. Im Nord-Osten stehen einige Obstbäume sowie ein Wirtschaftsgebäude. Dort befindet sich auch ein Teil der Parkfläche des Kindergartens mit Zuwegungen.

Im Norden/Nordwesten des Plangebiets verläuft die Kreisstraße nach Zähringen (K7309). Im weiteren Verlauf folgen landwirtschaftliche Flächen, die – typisch für den Ortsrandbereich – mit Obstwiesen durchsetzt sind. Im Osten befindet sich das Altheimer Siedlungsgebiet mit Wohnbebauung, einem Kindergarten sowie der Albhalle. Noch weiter nach Osten in den Ort hinein finden sich ein Sportplatz sowie das Altheimer Schulgelände mit der Grundschule und der „Freien Realschule Altheim“.

Im Süden wird das Gebiet von der als Naturdenkmal geschützten Altheimer Klifflinie begrenzt. Im Bereich des Kliffs und westlich des Geltungsbereichs befinden sich naturschutzrechtlich geschützte Flächen (mehrere Biotope und Waldbiotope).

4.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich zum überwiegenden Teil im Eigentum der Gemeinde.

4.3 Vorhandener Baubestand

Im Geltungsbereich befinden sich nur einige kleinere Hütten.

4.4 Vorhandene Erschließungsstraßen

Im Gebiet selbst liegen noch keine Erschließungsstraßen. Eine sinnvolle verkehrliche Anbindung ist im Norden an die Kreisstraße K 7309 möglich. Zusätzlich wird die derzeit nur als Feldweg bzw. als ca. 4,50 m breite Straße existierende Verbindung nach Süden an den Ort bestehende Verbindung ertüchtigt.

5. Geplante Erschließung und Verkehr

5.1 Fließender Verkehr

Das Gebiet wird über mindestens 5,50 breite Straßen erschlossen. Damit ist ein reibungsloser Begegnungsverkehr zwischen zwei PKW und zwischen PKW und LKW gewährleistet. Die Begegnung zweier LKW ist möglich, wobei hier die Bewegungsspielräume bereits eingeschränkt sind, so dass sich zwei LKW langsam aneinander vorbei bewegen müssen. Allerdings ist davon auszugehen, dass der LKW-Verkehr nach Abschluss der Bauarbeiten gering sein wird. Im Zufahrtbereich im Norden und im Bereich der Busparkplätze wurden die Straßen auf 6,50 m aufgeweitet.

In die Straße sind verkehrsberuhigende Elemente eingebaut, die gleichzeitig als Parkplätze dienen.

Verkehr aus anderen Gebieten muss nicht abgewickelt werden.

5.2 Ruhender Verkehr

Auf den Grundstücken sind 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit vorgesehen. Dies dient dazu, dass ausreichend Stellplätze auf den Baugrundstücken geschaffen werden.

Außerdem sind entlang der Erschließungsstraßen öffentliche Parkplätze für Besucher vorgesehen. Der Parkplatz im Nordosten des Geltungsbereichs bleibt im Wesentlichen erhalten. In diesem Bereich wird Platz für 2 Busse (mit einer Länge von je 15 m) in Fahrtrichtung nach Norden und für 3 Busse in Fahrtrichtung nach Süden geschaffen. Dieser Platz kann insbesondere bei Veranstaltungen in der nahen Althalle genutzt werden.

5.3 Fußgängerverkehr

Entlang der Erschließungsstraßen ist jeweils ein Gehweg mit einer Breite von 2,0 m vorgesehen. Damit werden die Empfehlungen der RaSt 06 unterschritten. Die Breite reicht dennoch aufgrund des zu erwartenden geringen Verkehrs und der Einschränkung auf 30 km/h aus.

5.4 Landwirtschaftlicher Verkehr

Das Gebiet ist durch Graswege intern für die Landwirtschaft erschlossen. Da diese Wege an zwei Stellen an die Kreisstraße und an einer Stelle an einen weiter bestehenden landwirtschaftlichen Hauptweg angebunden sind, ist die Zugänglichkeit zu den Acker- und Wiesengrundstücken auch während der Inanspruchnahme der ersten Bauabschnitte gewährleistet.

5.5 Abwasserbeseitigung und Niederschlagswasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt in einem modifizierten Trennsystem mit Regenwasserbewirtschaftung.

Nach der „Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“, in Kraft getreten am 01.01.1999, ist die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser durch Versickerung oder Ableitung vorzunehmen, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Im WA2b sind deshalb für das Niederschlagswasser von den Dachflächen der Gebäude Retentionszisternen vorzusehen (Regenwasserbewirtschaftung). Der Überlauf und Grundablass werden den öffentlichen Systemen zugeführt.

Das Wasser wird in der Regenwasserbehandlungsanlage im Süden des Geltungsbereichs (auf einer Grünfläche zwischen Geh-/Radweg und Straße, westlich des Baugebiets „Feldle“) gesammelt. Dort erfolgen eine Behandlung und die gedrosselte Weiterleitung in den vorhandenen Regenwasserkanal südlich des Gebiets.

5.6 Hochwasserabfluss

Das Gebiet liegt nicht in einem hochwassergefährdeten Bereich.

5.7 Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebietes WSG 1 Zweckverband Landeswasserversorgung Stuttgart (WSG-Nr.: 425.001). Die Bestimmungen der Schutzgebietsrechtsverordnung vom 16.04.2015 sind zu beachten.

Die geplante kontrollierte Versickerung von Oberflächenwasser über Mulden mit ausreichend starker belebter Bodenschicht (mindestens 30 cm) ist mit den Wasserschutzgebietsbelangen vereinbar.

5.8 Wasserversorgung

Die vorhandenen Wasserhochbehälter gewährleisten auch für dieses Baugebiet einen ausreichenden Betriebs- und Wasserdruck zur Versorgung mit Trinkwasser. Das Wasserleitungsnetz wird im Zuge der Erschließung erweitert. Der südwestliche Bereich kann durch einen bestehenden Hydranten im bestehenden Baugebiet „Feldle“ mit Löschwasser versorgt werden, für die Versorgung des nordöstlichen Teils ist ein Löschwasserbehälter westlich des Kindergartenparkplatzes vorgesehen. Die Löschwasserversorgung ist durch den Versorgungsträger im Rahmen der technischen Planung zu überprüfen.

Westlich des Gebiets verläuft eine Hauptwasserleitung (DN 200 GGG).

5.9 Abfallentsorgung und Wertstoffe

Die Befahrbarkeit der Straßen mit Fahrzeugen der Müllabfuhr für den anfallenden Hausmüll ist gewährleistet.

Die Einrichtung von Wertstoffcontainern in diesem Gebiet ist nicht vorgesehen. Es sind ausreichende Einrichtungen in Altheim vorhanden.

5.10 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten, Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen solche angetroffen werden, ist nach § 3 Landes- Boden- und Altlastengesetz das Dezernat 3, Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz, des Landratsamts Alb-Donau-Kreis zu verständigen.

5.11 Sonstiges Versorgungsnetz

Der Anschluss an das sonstige Versorgungsnetz, insbesondere für Strom und Telekommunikation ist möglich. Die Versorgung mit Breitbandkabel sollte geprüft werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

5.12 Radwegkonzeption

In der Radwegkonzeption des Alb-Donau-Kreises ist ein Radweg von Zähringen nach Altheim/ Alb in der Dringlichkeit Stufe III enthalten.

5.13 Waldabstand

Das westlich angrenzende Flurstück (1315) befindet sich im Eigentum der Stadt Murrhardt. Dort befindet sich Wald, der durch Pflegemaßnahmen niedrig gehalten wird, sodass ein Waldabstand von 30 m unterschritten werden kann. Eine Gefahr durch umstürzende Bäume ist nicht gegeben.

5.14 Bauen und Wohnen am „Alzheimer Kliff“

Südlich des Geltungsbereichs verläuft die Klifflinie des „Heldenfinger Kliffs“ bzw. in diesem Bereich „Alzheimer Kliff“ genannt, einem Teil der Felsenküste des tertiären Molassemeeres. Die Geländestufe ist über die ganze Länge der Schwäbischen Alb als teils mehr oder weniger auffällige Geländestufe zu erkennen.

Das gesamte südlich an den Geltungsbereich angrenzende Flurstück (Flst. Nr. 968) im Bereich des Kliffs stellt ein flächenhaftes Naturdenkmal dar (Streuobstwiese an der Kliff-Linie, Schutzgebiets-Nr. 84250050010).

Zwischen Wohnbaufläche und Naturdenkmal wurde eine private Grünfläche mit einer Breite von 5 m festgesetzt. Zusätzlich hält die Baugrenze einen Abstand von 2,5 m zu dieser Grünfläche. Hauptgebäude sind daher mindestens 7,5 m vom geschützten Objekt entfernt, Nebengebäude 5 m. Zwar rückt die Bebauung nahe an das geschützte Objekt heran, jedoch wird es vollständig erhalten.

Zusätzlich zu der genannten Maßnahme die durch die verbindliche Festsetzung der Grünfläche einen ausreichenden Puffer garantiert, gilt zu beachten:

- Das Naturdenkmal wird im Zuge der Baumaßnahmen abgezaunt.
- Käufer der Grundstücke oberhalb des Kliffs werden auf die Bedeutung des Naturdenkmals hingewiesen (beispielsweise durch ein Hinweispapier oder eine gemeinsame Führung).

Weitere Informationen über das „Heldenfinger Kliff“ (Seit 2019 UNESCO Global Geopark Schwäbische Alb) sind im Internet unter:

<https://www.geopark-alb.de/de/Heldenfinger-Kliff> abrufbar.

6. Bauliche und sonstige Nutzung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Damit sich das Gebiet in die umgebende Struktur einfügt, wurde ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Im Osten und im direkten Anschluss an das bestehende Kindergartengelände wird eine Gemeinbedarfsfläche als Erweiterung für den Kindergarten vorgesehen. Dadurch kann der Fortbestand der bestehenden Einrichtung auch bei einem zukünftigen Erweiterungsbedarf gesichert werden.

6.2 Grund- und Geschoßflächenzahl

Als Grundflächenzahl wurde 0,4 gewählt. Damit kann eine flächensparende Bauweise realisiert und eine hohe Ausnutzung der Grundstücke sichergestellt werden.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird keine Grundflächenzahl festgesetzt. Es handelt sich jedoch um eine zentrale Einrichtung der Gemeinde. Hier sollte ein möglichst hoher Nutzungsgrad ermöglicht werden.

6.3 Zahl der Vollgeschosse

Es sind durchweg maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Damit fügt sich das Gebiet in die bestehende Baustruktur der benachbarten Wohngebiete ein und berücksichtigt die landschaftliche Situation.

6.4 Parzellierung und Bauweise

Im Bebauungsplan ist das zugrunde liegende städtebauliche Konzept mit Parzellierung und möglicher Stellung der Gebäude dargestellt. Die Aufteilung ist jedoch nicht verbindlich.

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht den Erfordernissen eines Wohngebiets in ländlicher Lage. Hier sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Im Osten des Gebiets wird eine Bebauung mit einer erhöhten Wohndichte angestrebt (WA 2a und WA 2b). In der Nähe der zentralen Alheimer Einrichtungen (Kindergarten, Schule, Halle) sind Mehrfamilienhäuser oder Reihen-/Kettenhäuser städtebaulich richtig positioniert. Sie tragen erheblich zu einer flächensparenden Ausnutzung des Gebiets bei.

6.5 Flächen für Garagen und Stellplätze und deren Anschluss an die Verkehrsflächen

Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Um ausreichend Stellplätze im Baugebiet zu schaffen und um gefährliche Verkehrssituationen beim Ausfahren zu vermeiden, müssen sie zwingend 6,0 m von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche abgerückt sein.

Carports sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen, da sie in der Regel in einer leichten Bauweise ausgeführt werden. Daher genügt für Carports ein Abstand von 1,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche.

6.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die bauliche Nutzung des Geltungsbereichs soll wirtschaftlich und flächensparend erfolgen.

Es soll daher eine angemessene Dichte angestrebt werden, die einerseits die dörflichen Alheimer Strukturen aufgreift und andererseits einer ausreichend großen Zahl an Wohnungen Raum bietet. Eine durchgehend verdichtete Bebauung mit Geschoßwohnungsbau ist im Plangebiet nicht zweckmäßig, da auch die Verkehrsanlagen nicht dafür konzipiert sind.

Die Zahl der Wohnungen wird nicht beschränkt.

6.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtfelder)

Damit der Verkehrsraum für Fahrer von Kraftfahrzeugen überschaubar und sicher bleibt, werden kleinere Flächen ausgewiesen, auf denen die Höhe von möglichen Sichthindernissen auf max. 80 cm beschränkt ist.

6.8 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Um im Rahmen der zur Verfügung stehenden Verkehrsfläche die Aufteilung in Fahrflächen, Gehflächen, Parkflächen und Grünflächen vornehmen zu können, ist die Zufahrt zu den Grundstücken im Bereich der geplanten öffentlichen Parkplätze und Grünflächen untersagt.

6.9 Verkehrsflächen

Die Aufteilung der Verkehrsflächen wurde, dem Stand der Planung entsprechend, im Bebauungsplan dargestellt.

Belange des Winterdienstes, der Müllabfuhr und des Rettungswesens sowie des ÖPNV werden bei der vertiefenden Straßenplanung berücksichtigt.

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

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Regelungen zur Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung des Regenwassers im Baugebiet getroffen worden.

Bei der Verwendung von unbeschichteten Blechdächern kann es zu einer Aufkonzentration von verwendeten Metallen (z.B. Kupfer, Zink) im Boden kommen. Daher dürfen nur beschichtete Bleche für die Dacheindeckung verwendet werden.

6.11 Pflanzgebote und Pflanzbindung

Zur Durchgrünung des öffentlichen Raumes im Straßenbereich und als Ausgleichsmaßnahme ist im Straßenraum auf den öffentlichen Verkehrsgrünflächen ein Pflanzgebot („Pfg 1“) festgesetzt.

Das Pflanzgebot „Pfg 2“ dient einer Sicherstellung der Durchgrünung der Baugrundstücke. „Pfg 3“ dient der Sicherstellung der Durchführung einer Heckenpflanzung.

Um vorhandene Lebensräume für die vorkommenden Pflanzen- und Tierarten zu sichern, wurden Bäume im Bereich der öffentlichen Grünfläche im Südwesten und auf der Verkehrsgrünfläche im Bereich des bestehenden Parkplatzes im Nordosten mit einer Pflanzbindung belegt. Diese Bäume gilt es zu erhalten oder bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

6.12 Böschungen und Stützbauwerke an Verkehrsflächen

Die beim Bau der Erschließungsstraßen entstehenden Böschungen gehören zum Baugrundstück und müssen in die Gartengestaltung einbezogen werden. In der Regel werden die angrenzenden Grundstücke der Verkehrsfläche angeglichen, so dass im Endzustand keine Böschungen sichtbar sind.

Damit die öffentliche Verkehrsfläche auf volle Breite bis auf die Grundstücksgrenze ausgebaut werden kann, ist es notwendig, den Abgrenzungsstein direkt an die Grundstücksgrenze zu setzen. Die erforderliche Betonstütze hat der jeweilige Grundstücksbesitzer ebenfalls zu dulden.

6.13 Höhenlage der baulichen Anlagen

Durch die Festsetzung von Erdgeschossfußbodenhöhen (EGFH = OK Fertigfußboden) wird eine gleichmäßige Bebauung erreicht. Außerdem werden die Grundlagen für die Kanalplanung und eine geordnete Regenwasserbewirtschaftung mit Rückhaltung, Verdunstung, Versickerung und Ableitung geschaffen.

Bei Verschiebung der Lage des Gebäudes innerhalb des Baustreifens kann die Erdgeschossfußbodenhöhe entsprechend der Hangneigung geändert werden.

In Teilen des „Allgemeinen Wohngebiets WA 2b“ (östlich der geplanten Bushaltestellen) wurde aus städtebaulichen Gründen keine EGFH festgesetzt.

6.14 Besondere bauliche Vorkehrungen

Die Untergeschosse sind gegen eindringendes Wasser zu sichern.

Hausdrainagen sind prinzipiell dazu geeignet, Niederschlagswasser zu sammeln und bei Anschluss an die Kanalisation wieder der Kläranlage zuzuführen. Dies ist nicht erwünscht.

6.15 Gebäudehöhen

Die Ortsansicht wird wesentlich durch die Trauf- und Firsthöhen beim Sattel- und Walmdach und die Gebäudehöhe beim Pultdach bestimmt. Daher wird eine Maximalhöhe für den First und die Traufe festgesetzt. Die Höhen beziehen sich auf die tatsächliche Erdgeschossfußbodenhöhe (= OK Fertigfußboden).

Bei Gebäuderücksprüngen darf die Traufhöhe bei Gebäuden mit Sattel- oder Walmdächern auf maximal 1/3 der Gebäudelänge überschritten werden. Dadurch ist eine größere architektonische Gestaltungsvielfalt möglich.

Die o.g. Höhenvorgaben gelten nicht für die Gebiete größerer Dichte im Osten. Hier werden diesbezüglich keine Maße vorgegeben, da die abweichenden Nutzungen, je nach Bauform auch andere Abmessung erfordern. Damit können diese Gebäude etwas höher ausfallen, als die westlich angrenzenden Gebäude.

Andererseits ist nicht von einer völligen Freigabe der Höhe auszugehen, da die Begrenzung auf maximal zwei Geschosse beibehalten wird. In Kombination beider Vorgaben kann erwartet werden, dass sich die angestrebten Wohnformen gut zwischen den öffentlichen Baukörpern und den Einfamilienhäusern einfügen werden.

7. Örtliche Bauvorschriften

7.1 Äußere Gestaltung von Dächern

Um den Bauherren größtmögliche Freiheit bei der Dachgestaltung zu lassen, wurden großzügige Festsetzungen für die Gestaltung der Dächer getroffen. Lediglich die Größe der Dachaufbauten wurde begrenzt.

7.2 Einfriedigungen

Um eine harmonische Gestaltung des Straßenbildes zu erreichen, sind entlang der Straßenfront Einfriedigungen und Hecken auf einem Streifen von 3,0 m des Grundstücks, gemessen vom Fahrbahnrand, nur bis zu einer Höhe von max. 0,80 m über der Verkehrsfläche zugelassen. Diese Festsetzung dient besonders der Verkehrssicherheit bei Garagenausfahrten auf die öffentliche Erschließungsstraße.

7.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Im Interesse einer höhenmäßig ausgewogenen Gestaltung des Baugebietes sind die Aufschüttungen und Abgrabungen, die nicht im Zusammenhang mit baulichen Anlagen stehen sowie Stützbauwerke mit mehr als 1,0 m Höhe unzulässig.

7.4 Versorgungsleitungen

§ 74 (1) 5 LBO ermöglicht durch Satzung die Festsetzung einer Bauvorschrift über die Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen. Unter die genannten Leitungen fallen Leitungen mit Nennspannungen bis 1000 Volt (Wechselstrom) bzw. 1500 Volt (Gleichstrom). Es handelt sich hier um ein schutzwürdiges Gebiet, welches Einfluss auf die Ortsansicht nimmt. Dachständer und Freileitungen wirken sehr störend, deshalb wurden diese untersagt. Im Interesse der Sicherheit und der Gestaltung sind die Versorgungsleitungen nicht über Dachständer, sondern als Erdkabel zu führen.

7.5 Stellplätze

Aufgrund der ländlichen Lage des Planungsgebietes werden von den Grundstückseigentümern regelmäßig mehr als ein Fahrzeug pro Wohnung gehalten. Die öffentlichen Straßen sind nicht für diesen übermäßigen ruhenden Verkehr ausgelegt, daher werden die Bauherren verpflichtet, aus städtebaulichen Gründen 2,0 Stellplätze auf dem Grundstück je Wohneinheit nachzuweisen.

7.6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche wird durch die Erschließungs- und Bautätigkeit in Teilen versiegelt. Die Folge ist eine vermehrte Niederschlagswasserableitung und eine höhere Belastung des Kanalnetzes. Dies bedeutet, dass bei Niederschlägen die Regenüberlaufbauwerke immer häufiger anspringen und Mischwasser schubweise in den Vorfluter abgegeben und wird.

Mit der gesonderten Fassung des Niederschlagswassers von Dachflächen, der Rückhaltung in Retentionszisternen (WA 2b) wird eine schubweise Ableitung minimiert.

Die Pflicht zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen sowie die Pflicht, Niederschlagswasser von befestigten Flächen wie Terrassen, Wegen usw. breitflächig zu versickern, dient der Grundwasseranreicherung.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers darf nur unbedenkliches Baumaterial verwendet werden, damit keine Auswaschung und Anreicherung von Schadstoffen in Boden und Grundwasser erfolgt.

7.7 Steingärten, Schotterflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Satz 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Jedoch sind gem. § 21a NatSchG BW Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne der oben zitierten Norm.

Damit wird klargestellt, dass Schotter- und Kiesgärten mittlerweile unzulässig sind.

8. Sonstige Nutzung

8.1 Öffentliche Einrichtungen

Es ist davon auszugehen, dass mittelfristig eine Erweiterung des Kindergartens erforderlich wird, möglich sind auch ähnliche Nutzungsformen wie z.B. Kinderhort. Eine Fläche hierfür wird vom Bebauungsplan bereitgestellt. Sonstige öffentliche Nutzungen werden nicht berührt.

8.2 Grünflächen

Im Bereich der Erschließungsstraßen werden Randstreifen und die Bauminseln als Verkehrsgrünflächen ausgewiesen. Im Bereich des bestehenden Parkplatzes nördlich des Kindergartens wird ebenfalls eine Verkehrsgrünfläche festgesetzt.

Öffentliche Grünflächen liegen um die Kindergartenfläche und westlich des bestehenden Baugebiets Feldle.

Private Grünflächen wurden ganz im Süden als Abstandstreifen zum Altheimer Kliff festgesetzt.

9. Planungsstatistik

| Planungsstatistik | | | | |
|---|-----|-------|----------------|---------|
| Gesamtfläche (Bruttobaufäche) | ca. | 81313 | m ² | 100 % |
| Baufläche WA1, WA2a und WA2b (Nettowohnbaufläche) | ca. | 55506 | m ² | 68,26 % |
| private Grünfläche | ca. | 1991 | m ² | 2,45 % |
| öffentliche Grünfläche | ca. | 2189 | m ² | 2,69 % |
| Kindergartenerweiterung | ca. | 1542 | m ² | 1,90 % |
| sonst. Verkehrsgrünfläche | ca. | 2728 | m ² | 3,35 % |
| Straßenverkehrsfläche mit Parkbuchten | ca. | 12710 | m ² | 15,63 % |
| Gehweg | ca. | 3902 | m ² | 4,80 % |
| Parkfläche, Busbucht | ca. | 720 | m ² | 0,89 % |
| Fläche für Ver- und Entsorgung | ca. | 25 | m ² | 0,03 % |
| | | | | |
| | | | | |
| Parzellenzahl WA westlicher und südlicher Bereich | ca. | 74 | Parzellen | |
| Wohneinheiten (WE) je Parzelle im WA westlicher und südlicher Bereich | ca. | 1,5 | WE/Parz. | |
| Vorgesehene Wohneinheiten WA westlicher und südlicher Bereich | ca. | 111,0 | WE | |
| Wohneinheiten (WE) im nördlichen Bereich | ca. | 90,0 | WE | |
| zugrunde gelegte Belegungsdichte WA westlicher und südlicher Bereich | | 2,3 | EW/WE | |
| zugrunde gelegte Belegungsdichte WA nördlicher Bereich | | 1,5 | EW/WE | |
| voraussichtliche Zahl der Einwohner (EW) | ca. | 390 | EW | |
| Bruttowohndichte | ca. | 48 | EW/ha | |
| Nettowohndichte | ca. | 70 | EW/ha | |

G:\DATEN\18xx923\B200727_E.doc