



GEMEINDE Schlat

BEBAUUNGSPLAN Weilerbachweg

Satzung

SATZUNG vom 07.05.2012

Bebauungsplan

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:	07.02.2011
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom:	08.07.2011
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB:	vom 25.07.2011 bis zum 26.08.2011
Feststellung des Entwurfs und Auslegungsbeschluss:	17.10.2011
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:	vom 07.11.2011 bis zum 09.12.2011
Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:	03.11.2011
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:	07.05.2012

Ausgefertigt:

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

Schlat, den

.....
Bürgermeisterin Flogaus

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

A) Satzung über den Bebauungsplan „Weilerbachweg“

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. S. 466) m. W. v. 01. Mai 1993
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58, BGBl. III 213-1-6).
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25. Mai 2010 (GBl. S. 416)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), vom 01. März 2010
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. August 2009 (BGBl. I S. 2723)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 07.05.2012 maßgebend.

§ 2 Bestandteile und Anlagen

Die Bebauungsplan-Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 500	in der Fassung vom	07.05.2012
Planungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom	07.05.2012

Folgende Anlagen sind beigefügt, ohne Bestandteile der Bebauungsplan-Satzung zu sein:

Hinweise zum Bebauungsplan	in der Fassung vom	07.05.2012
Begründung	in der Fassung vom	07.05.2012
Umweltbericht	in der Fassung vom	06.03.2012

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Weilerbachweg“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.


Schlat, den 07.05.2012

(Bürgermeisterin Flogaus)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan „Weilerbachweg“ (nach § 9 BauGB)


1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

	Allgemeines Wohngebiet (WA) Siehe Planeinschrieb
---	--


2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

0,4	Grundflächenzahl (GRZ) Siehe Planeinschrieb
$TH_{max} = 4,50 \text{ m}$ $GH_{max} = 8,00 \text{ m}$	Höhe der baulichen Anlagen Siehe Planeinschrieb Die maximalen Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH). Die Bezugshöhe wird für die Baufelder im zeichnerischen Teil festgelegt und beschreibt die Höhenlage des Gesamtgebäudes über Normal Null (NN). Die Bezugshöhe (BH) ist nicht mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zu verwechseln. Die Firsthöhe (FH) ist gleich dem Schnittpunkt der Dachhautoberkanten (höchster Punkt des Gebäudes inkl. Dachaufbauten). Die Traufhöhe (TH) ist gleich dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut. Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt für die gesamte Gebäudelänge. Solaranlagen dürfen die maximale Gebäudehöhe (GH) nur bis max. 0,5 m überschreiten und sind nur parallel zu den Dachflächen zulässig.


3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

	Einzel- und Doppelhäuser Es gilt die offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
---	--

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.</p>
---	--

5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

	<p>Hauptgebäuerichtung Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von Hauptgebäuerichtungen festgesetzt.</p>
---	--

6. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 23 (5) BauNVO)

	<p>Stellplätze und Garagen</p> <p>Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.</p> <p>Offene Stellplätze können innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.</p>
--	---

7. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) und § 23 (5) BauNVO)

	<p>Nebenanlagen</p> <p>Im Plangebiet sind Nebenanlagen, sofern es sich um Gebäude handelt, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis maximal 25 m³ umbauten Raum zulässig. Auf Grünflächen und Flächen für Pflanzgebote sind diese nicht zulässig.</p> <p>Pro Grundstück ist maximal ein Gebäude als Nebenanlage möglich.</p>
--	---


8. Wohneinheiten

(§ 9 (1) 6 BauGB)

	<p>Maximale Zahl der Wohneinheiten</p> <p>Die maximale Zahl der zulässigen Wohneinheiten (WE) beträgt</p> <p>bei Einzelhäusern (E) = max. 2 WE bei Doppelhäusern (D) = max. 1 WE pro Doppelhaushälfte</p>
--	---

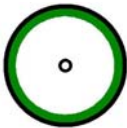
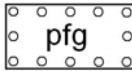
9. die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Fläche

(§ 9 (1) 21 BauGB)

	<p>(siehe Planeinschrieb)</p> <p>LR 1 = Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde für die Führung eines Entwässerungskanals.</p> <p>LR 2 = Leitungsrecht zugunsten von Privateigentümern für die Führung eines Entwässerungskanals.</p> <p>Im Bereich der Leitungsrechte sind ober- und unterirdische bauliche Anlagen (einschließlich Nebenanlagen) nicht zulässig.</p>
---	---

10. Pflanzgebote

(§ 9 (1) 25 a BauGB)

	<p><u>Pflanzen von Einzelbäumen</u></p> <p>An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Standorten sind standortgerechte, hochstämmige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, entsprechend der Pflanzliste des Umweltberichts, zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Die im Plan an Verkehrsflächen festgesetzten Bäume sind entlang der Straßenachse verschiebbar. Die Anzahl der Bäume ist dabei jedoch beizubehalten.</p>
	<p><u>Pflanzgebotsfläche pfg</u></p> <p>Auf der Pflanzgebotsfläche ist eine Grünzone mit extensiv bewirtschafteter Wiese entsprechend den Vorgaben des Umweltberichts zu säen, bepflanzen und zu pflegen.</p> <p>Die Pflanzgebotsflächen sind zudem auf ca. 30 % der Maßnahmenfläche mit Gehölzgruppen und Einzelbäumen zu bepflanzen, pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Hierfür sind standortgerechte Bäume und Sträucher entsprechend der Pflanzliste des Umweltberichts zu verwenden.</p> <p>Höhenveränderungen, bauliche Anlagen (auch genehmigungsfreie Nebenanlagen) oder Ablagerungen aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) sind nicht zulässig.</p>

11. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 (1) 26 BauGB i.V.m. § 126 BauGB)

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

B) Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Weilerbachweg“

Rechtsgrundlagen

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 17 Dienstrechtsreformgesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793) m. W. v. 01.01.2011

Aufgrund des § 74 (1) und (7) LBO Baden-Württemberg i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 07.05.2012 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Weilerbachweg“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Weilerbachweg“ deckungsgleich.

§ 2 Bestandteile und Anlagen

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Weilerbachweg“ besteht aus folgenden Unterlagen:

I. Örtliche Bauvorschriften

in der Fassung vom 07.05.2012

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Weilerbachweg“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung sind sämtliche Bauvorschriften von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Schlat, den 07.05.2012

(Bürgermeisterin Flogaus)

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan „Weilerbachweg“

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

	<p>Dachform, Dachneigung Siehe Planeinschrieb</p> <p><u>Hauptgebäude</u> Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als Sattel-, Pult- und Walmdächer zulässig. Die zulässigen Dachneigungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.</p> <p>Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen.</p> <p><u>Garagen und überdachte Stellplätze</u> Die Dächer der Garagen und überdachten Stellplätze sind auch mit anderen Dachformen zulässig. Bei Flachdächern und Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 8° ist das Dach vollflächig extensiv oder intensiv zu begrünen, sofern es nicht als Terrasse genutzt wird. Extensive Begrünungen sind mit einer Schichtstärke von mindestens 10 cm auszuführen.</p>
	<p>Dachdeckung</p> <p><u>Hauptgebäude</u> Es sind nur rote, rotbraune, braune und anthrazitfarbene Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig. Intensiv oder extensiv begrünte Dächer sind zulässig.</p> <p>Dächer von Doppelhäusern sind mit einheitlicher Dachdeckung und Dachfarbe auszuführen.</p> <p><u>alle baulichen Anlagen</u> Glasierte, glänzende und reflektierende Ziegel oder Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Energiegewinnung.</p> <p>Unbeschichtete Kupfer-, Zink- oder Bleidächer sind nicht zulässig. Auf die Zulässigkeit von Dachrinnen und Fallrohren hat dies keine Auswirkung.</p>
	<p>Dachaufbauten</p> <p>Zusammengefasst darf die Länge der Dachaufbauten 60 % der zugehörigen Hauptdachlänge nicht überschreiten.</p> <p>Der Abstand zur Giebelwand muss mind. 1,00 m betragen. Der obere Dachanschluss muss mind. 1,00 m unterhalb des Hauptdachfirstes liegen (gemessen auf der Dachschräge).</p> <p>Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind einheitlich zu gestalten und nicht kombiniert möglich.</p>

	<p>Anlagen zur Solarenergienutzung sind unabhängig von den Festsetzungen zu Dachaufbauten zulässig.</p>

2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)

	<p>Erschließungsflächen</p> <p>Die Befestigungen der Erschließungsflächen (oberirdische Stellplätze, Hofbereiche, Garagenvorplätze und Zuwege) sind aus Gründen der Flächenversiegelung wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Schotterrassen, Sickersteine, Rasenpflaster).</p>
	<p>Einfriedigungen und Stützmauern</p> <p>Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen haben Einfriedigungen und Stützmauern einen Mindestabstand von 0,50 m zur Grenze der öffentlichen Fläche einzuhalten.</p> <p>Nicht eingegrünte Einfriedigungen wie Mauern und Zäune sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m (auf die angrenzende Verkehrsfläche bezogen) zulässig.</p>

3. Stellplätze (§ 74 (2) LBO)

	<p>Stellplatzverpflichtung</p> <p>Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen.</p>
--	--

HINWEISE

zum Bebauungsplan „Weilerbachweg“
und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Weilerbachweg“

1. Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) umgehend der Kreisarchäologie Göppingen (07161-50318-0 oder 5031817; 0173-9017764; r.rademacher@landkreis-goeppingen.de) und dem Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 86 Denkmalpflege zu melden.

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.

Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch/ paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

2. Grundwasserfreilegungen

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen zu rechnen ist, sind der unteren Wasserbehörde (Landratsamt Göppingen) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens für die Dauer der Bauzeit zulässig. Sie bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

3. Regenerative Energien (Erdwärme)

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 zur Oberkante der darüber liegenden Arietenkalk-Formation in ca. 100 Metern Tiefe reichen.

4. Dachflächen- und Fassadengestaltung

In den Bauzeichnungen zum Bauantrag sind Material und Farbgebung der Außenwände (Fassadengestaltung) und Dachflächen anzugeben. (§ 3 (6) BauVorIVO)

5. Regelung zum Schutz des Bodens

Die Hinweise und Regelungen des „Merkblatt Bodenschutz bei Bebauungsplänen“ des Landratsamtes Göppingen sind zu beachten.

6. Rückstauebene

Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauebene, Rückstauschleife).

7. Baugrunduntersuchungen

Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 durchführen zu lassen und eine Gründungsberatung in Anspruch zu nehmen.

8. Geländeveränderungen

Der Nachweis über Geländeveränderungen ist gemäß § 2 LBOVVO in den Planunterlagen darzustellen.

C) Begründung zum Bebauungsplan „Weilerbachweg“ und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Weilerbachweg“

I. Planerfordernis

Der Bedarf an Wohnbauland in der Gemeinde Schlat ist nach wie vor stark vorhanden. Die Gemeinde ist allerdings derzeit nicht in der Lage, Bauwilligen entsprechende Flächen anbieten zu können. Gleichzeitig ist der private Grundstücksmarkt aufgrund fehlender Flächen praktisch nicht existent.

Die Gemeinde sieht sich deshalb dazu veranlasst, weitere Flächen als Wohngebiet auszuweisen, um dem Bedarf gerecht zu werden. Für den Bereich „Weilerbachweg“ soll nun ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um das notwendige verbindliche Planungsrecht zu schaffen. Das Plangebiet befindet sich im Nordosten von Schlat und grenzt im direkten Anschluss an ein bestehendes Wohngebiet.

Geplant ist ein allgemeines Wohngebiet mit ca. 9 Bauplätzen für Einzel- und Doppelhäuser. Um eine städtebaulich geordnete Abfolge der Gebäude entlang der Straße zu erreichen und um eine umfassende Ortsrandeingrünung zu schaffen, ist eine Bebauung nur innerhalb eines Streifens entlang des Weilerbachwegs möglich. Im hinteren, nordöstlichen Bereich verhindert eine fünf Meter breite öffentliche Grünfläche mit einem flächenhaften Pflanzgebot eine bauliche Entwicklung und sorgt für die nötige Eingrünung.

Um für die geplante Nutzung verbindliches Planungsrecht zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Durch das Bebauungsplanverfahren ist gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

II. Abgrenzung des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 7.694 m² (0,77 ha). Im Südwesten wird er durch den Weilerbachweg begrenzt, im Südosten schließt er direkt an vorhandene Wohnbebauung an und an den übrigen Seiten grenzt er an freie Landschaft. Der Geltungsbereich umfasst Teile der Flurstücke 223/4, 223/5, 223/6, 223/7 und 225 sowie des landwirtschaftlichen Weges (Flst. 223/1) und der Straße „Weilerbachweg“ (Flst. 225/1). Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

III. Übergeordnete Planungen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2010 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Göppingen-Schlat-Wäschenbeuren-Wangen sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

IV. Bestand

1. Örtliche Gegebenheiten

Bei dem geplanten Gelände handelt es sich derzeit größtenteils um Ackerflächen.

2. Bestehendes Planungsrecht

Im Südwesten überlagert der Bebauungsplan „Kirchweg“ vom 27.08.1982 das Plangebiet. Dabei befindet sich jedoch lediglich die Straße „Weilerbachweg“ im Geltungsbereich. Für den übrigen Teil des Plangebietes ist derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.

3. Schutzgebiete

Das gesamte Gebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten. Nordöstlich des Plangebietes, in einer Entfernung von etwa 110 Metern, befindet sich entlang des Weilerbaches das nach § 32 NatSchG Baden-Württemberg festgesetzte Biotop „Weilerbach II N Schlatt“. Wesentliche Auswirkungen auf dieses Biotop sind durch die geplante Nutzung jedoch nicht zu erwarten.

4. Eigentum

Das Plangebiet befand sich ausgenommen von Verkehrsflächen vollständig in Privateigentum. Inzwischen hat die Gemeinde sämtliche erforderlichen Grundstücke im Plangebiet aufgekauft.

5. Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

6. Erschließung

Das Plangebiet ist bereits vollständig über den Weilerbachweg erschlossen. Dieser führt über die Rommentaler Straße zum überörtlichen Verkehrsnetz.

V. Umweltbelange / Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht (gemäß § 2a BauGB) erstellt worden. In diesem wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet.

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Schlatt im direkten Anschluss an ein bestehendes Wohngebiet. Der überwiegende Teil des Gebiets besteht aus Ackerflächen. Maßgebliche Eingriffsflächen sind die neu entstehenden Bauflächen und Verkehrsflächen / Parkierung. Diese sind überwiegend durch Ackerflächen sowie geringen Anteilen an Wiese geprägt.

Durch die geplante Bebauung sind vorrangig die Schutzgüter Boden, Wasser, Vegetation und Fauna in ihrem Bestand und Funktionalität erheblich betroffen. Für die Schutzgüter Klima, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie sonstige Belange ist durch die Planung nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Die geplante Bebauung wurde im Planungsprozess optimiert, um Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild minimieren zu können. Durch die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation können negative Auswirkungen auf die Umweltbelange im Plangebiet deutlich reduziert und weitgehend kompensiert werden.

Die im Plangebiet nicht kompensierbaren Eingriffe in das Schutzgut Boden werden durch eine externe Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebiets kompensiert. Die erforderliche Kompensation erfolgt durch Bodenauftrag auf einer gemeindeeigenen Ackerfläche im Gewinn Gemeindeteile.

Nach Realisierung der Planung und der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Eingriffe verbleiben nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

VI. Planungsziele und Planungskonzeption

1. Bebauung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der bestehenden Wohngebiete nach Nordosten geschaffen werden. Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen werden parallel zum Weilerbachweg verlaufen. Dahinter soll es eine Grünzone als Puffer zur freien Landschaft hin geben. Dadurch soll das Gebiet eingegrünt und einen landschaftsplanerisch homogenen Ortsrand erhalten.

3. Ver- und Entsorgung

Das Gebiet wird gemäß AKP im modifizierten Mischsystem entwässert. Das häusliche Schmutzwasser sowie das Oberflächenwasser der Wege, Hofflächen und Parkplätze werden in den bestehenden Mischwasser-Kanal im Weilerbachweg geleitet.

Das unverschmutzte Dachflächenwasser wird über eine nördliche Entwässerungsleitung in einen Retentionsteich mit rund 60 m³ abgeleitet. Der Retentionsteich entleert sich über eine Drosselleitung in den Weilerbach.

4. Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die zukünftige Nutzung des Baugebietes soll in Anlehnung an die Umgebung und an den Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Dadurch soll der Charakter der angrenzenden Wohnbebauung aufgenommen und im Gebiet fortgeführt werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl sowie der maximalen Trauf- und Firsthöhe festgelegt.

Durch die Festsetzungen wird die Bebauung in einer verträglichen Dichte auf die umgebende Bebauung abgestimmt. Zudem bilden die neuen Gebäude einen harmonischen Ortsrand zur freien Landschaft hin.

4.3 Bauweise

Im Plangebiet sind entsprechend der Zielsetzung der Planung sowie entsprechend der angrenzenden Bebauung nur Einzel- und Doppelhäuser im Sinne der offenen Bauweise zulässig.

4.4 Stellung der baulichen Anlagen

Die Hauptgebäuderichtungen sind parallel zur Straße „Weilerbachweg“ vorgesehen, um ein harmonisches Erscheinungsbild des Straßenraums zu gewährleisten.

4.5 Stellplätze und Garagen

Um einen größtmöglichen Gestaltungsspielraum hinsichtlich der Lage und Stellung der offenen Stellplätze zu ermöglichen, können diese innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Garagen und überdachte Stellplätze sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig. Dies verhindert eine übermäßige Bebauung des Gebietes und die damit einhergehende Beeinträchtigung der durchgrünteren Gebäudefreiflächen.

4.6 Nebenanlagen

Damit ein Spielraum hinsichtlich möglicher Standorte für Gebäude als Nebenanlagen im Plangebiet ermöglicht wird, sind diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Um ein Ausufer zu verhindern, wird die zulässige Anzahl und Größe pro Grundstück beschränkt.

4.7 Maximale Zahl der Wohneinheiten

Die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten wird bei Einfamilienhäusern mit 2 WE und bei Doppelhäusern mit 1 WE pro Doppelhaushälfte festgesetzt, um bewusst den Charakter des Einfamilien- bzw. Doppelhauses zu erhalten. Der Bestandscharakter der südwestlich angrenzenden Bebauung wird dabei berücksichtigt und im Gebiet fortgeführt.

4.8 Leitungsrecht

Im Bereich des Flst. 223/1 im Plangebiet ist ein Entwässerungskanal geplant und am Rande des Flst. 223/4 befindet sich ein Entwässerungskanal für ein dahinterliegendes Grundstück.

Eine Überbauung der Leitungen ist nicht möglich. Aus diesem Grund werden Leitungsrechte in den Bebauungsplan aufgenommen, welche die Korridore der Kanäle von Bebauung freihalten.

4.9 Pflanzung von Einzelbäumen

Um den Straßenraum einzugrünen und damit aufzuwerten, sind Baumpflanzungen festgesetzt. Um einen gewissen Spielraum hinsichtlich der Baumstandorte zu ermöglichen, sind die im Plan festgesetzten Bäume entlang der Straßenachse verschiebbar.

Um eine ortsbildgerechte Bepflanzung zu schaffen, sind Bäume aus der Pflanzliste des Umweltberichtes zu verwenden. Über ein attraktives Ortsbild hinaus wird so auch eine ökologisch wertige und standortgerechte Begrünung gewährleistet.

4.10 Pflanzgebotsfläche pfg

Der Übergang zur freien Landschaft soll begrünt werden, um einen städtebaulich homogenen und eingegrünteren Übergang zu den angrenzenden Freiflächen zu erhalten. Um einen standortgerechten und ökologisch möglichst wertvollen Bewuchs zu sichern und die Eingrünung dauerhaft zu erhalten, sind die Flächen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste des Umweltberichtes zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

5. Örtliche Bauvorschriften

5.1 Dachform, Dachneigung Hauptgebäude

Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen lassen eine große Gestaltungsfreiheit zu und gewährleisten dennoch eine harmonische Einbindung der geplanten Bebauung in das vorhandene Ortsbild.

5.2 Dachform, Garagen und überdachte Stellplätze

Bei Flachdächern und Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 8° ist das Dach vollflächig extensiv oder intensiv zu begrünen, sofern es nicht als Terrasse genutzt wird. Durch die Begrünung von Flachdächern kann somit zumutbarem Aufwand der Versiegelung entgegen gewirkt werden. Begrünte Dächer tragen zur Rückführung des Oberflächenwassers in den Wasserkreislauf bei.

5.3 Dacheindeckung

In Anlehnung an den Bestand sind für Dächer der Hauptgebäude nur rote, rotbraune, braune und anthrazitfarbene Dachdeckungselemente zulässig.

Andere Farben, die dem Charakter des Ortsbildes widersprechen, werden ausgeschlossen. Eine intensive oder extensive Begrünung von Dächern ist jedoch zulässig. Dadurch wird der Flächenversiegelung entgegengewirkt, da begrünte Dächer zur Rückführung des Oberflächenwassers in den Kreislauf beitragen.

Flachdächer von Garagen und überdachten Stellplätzen sind zu begrünen. Hierdurch wird mit zumutbarem Aufwand der Wasserabfluss abgemindert, Lebensraum geschaffen und das Quartier weiter durchgrünt.

Unbeschichtete kupfer-, zink-, oder bleigedeckte Dächer sind aus Gründen des Grundwasserschutzes und des Ortsbildes nicht zulässig.

Um negative Fernwirkungen zu vermeiden (Reflexionen, Spiegel- und Blendeffekte), sind mit Ausnahme von Anlagen zur Solarenergienutzung glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente nicht zulässig.

5.4 Dachaufbauten (Dachgauben)

Um die Gebäude nicht zu hoch in Erscheinung zu treten lassen, wird das Ausmaß von Dachaufbauten eingeschränkt. So sind Dachaufbauten auf maximal 60 % der Länge des Hauptdaches beschränkt.

Um die Dachaufbauten untergeordnet erscheinen zu lassen und eine ausgewogene Proportion der Dächer und insgesamt 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 Hauptdachfirstes betragen. Aus demselben Grund sind Dachaufbauten einheitlich zu gestalten und nicht kombiniert möglich. Dies trägt zu einem homogenen Ortsbild bei.

5.5 Erschließungsflächen

Die Befestigungen der Erschließungsflächen (oberirdische Stellplätze, Hofbereiche, Garagenvorplätze und Zuwege) sind aus Gründen der Flächenversiegelung wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Schotterrasen, Sickersteine, Rasenpflaster).

5.6 Einfriedigungen und Stützmauern

Um einen geordneten Straßenraum zu erzielen, werden nicht eingegrünte Einfriedigungen wie Mauern und Zäune sowie Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsfläche in ihrer Höhe auf 1,0 m beschränkt und müssen einen Mindestabstand von 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

5.7 Stellplatzverpflichtung

Die Erschließungsstraßen im Plangebiet sollen in weiten Teilen von Parkierung auf den Straßenverkehrsflächen freigehalten werden. Die vorgesehenen öffentlichen Parkierungsflächen sollen vorwiegend dem zeitweiligen Mehrbedarf (z.B. Besucher) des Gebietes dienen. Aus diesem Grund wird gemäß § 74 (2) LBO von der nach § 37 (1) LBO vorgegebenen erforderlichen Stellplatzzahl von 1,0 pro Wohneinheit abgewichen und auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erhöht. Somit sind die Straßenverkehrsflächen mit zumutbarem Aufwand für die Grundstücks- und/oder Wohnungseigentümer von ruhendem Verkehr entlastet und können ihrer Erschließungsfunktion gerecht werden.

VII. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die geringe Größe des Plangebietes und die daraus resultierende verträgliche Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs sind negative Auswirkungen auf das gemeindliche Verkehrsnetz und die umliegende Wohnbebauung nicht zu erwarten.

Nordöstlich des Plangebietes, in einer Entfernung von etwa 110 Metern, befindet sich entlang des Weilerbaches das nach § 32 NatSchG Baden-Württemberg festgesetzte Biotop „Weilerbach II N Schlatt“. Wesentliche Auswirkungen auf dieses Biotop sind durch die geplante Nutzung nicht zu erwarten.

VIII. Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 7.694 m² (0,77 ha).

Gesamtfläche Bebauungsplan	7.694 m²	100 %
Öffentliche Verkehrsfläche	1.803 m ²	24 %
Öffentliche Grünfläche	1.333 m ²	17 %
Wohngebietsfläche	4.558 m²	59 %

Gefertigt:

**mquadrat** Dipl. Ing. (FH) Manfred Mezger
-Freier Stadtplaner-
kommunikative Stadtentwicklung
Hauptstraße 25 73087 Bad Boll
T. 07164/14718-0 F. 07164/14718-18