



# STADT GROSSBOTTWAR

## BEBAUUNGSPLAN TEUFELSÄCKER II – 2. ÄNDERUNG

---

### Satzungen nach § 13a BauGB

- A) Bebauungsplan
- B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zum  
Bebauungsplan

### ENTWURF vom 23.11.2011

---

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: 23.11.2011

Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss: 23.11.2011

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:

Ausgefertigt:

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

Grossbottwar, den .....

.....  
Zimmermann  
Bürgermeister

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:

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

Datum: 23.11.2011

## A) **Satzung über den Bebauungsplan "Teufelsäcker II - 2. Änderung"**

### **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 2 des Gesetzes vom 06.10.2011 (BGBl. I S. 1986, 1190) m. W. v. 14.10.2011
- **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 maßgebend.

### **§ 2 Bestandteile und Anlagen**

Die Bebauungsplan-Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 500  
Planungsrechtliche Festsetzungen  
Hinweise zum Bebauungsplan  
Begründung

in der Fassung vom  
in der Fassung vom  
in der Fassung vom  
in der Fassung vom

### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

### **§ 4 Inkrafttreten**

Die Satzung über den Bebauungsplan "Teufelsäcker II - 2. Änderung" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten in Verbindung mit den Festsetzungen der Bebauungspläne „Teufelsäcker - 2. Abschnitt“ vom 08.12.1981 und „Teufelsäcker - 2. Abschnitt - 1. Änderung“ vom 29.03.1984.

Großbottwar, den

---

Zimmermann  
Bürgermeister

**1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

zum Bebauungsplan "Teufelsäcker II - 2. Änderung" (nach § 9 BauGB)

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Teufelsäcker - 2. Abschnitt - 1. Änderung“ (in Kraft getreten am 29.03.1984, siehe Anlage) wird wie folgt ergänzt:

**1.7 Nebenanlagen**

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

	<p><b>Nebenanlagen</b></p> <p><del>Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.</del></p> <p>Im Plangebiet sind Nebenanlagen, sofern es sich um Gebäude handelt, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis maximal 15m<sup>3</sup> umbauten Raum zulässig.</p> <p>Nebenanlagen haben generell einen Abstand von 1 Meter zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.</p> <p>Pro Grundstück ist maximal ein Gebäude als Nebenanlage zulässig.</p>
--	--


**1.13 Wohneinheiten**

(§ 9 (1) 6 BauGB)

	<p><b>Maximale Zahl der Wohneinheiten</b></p> <p>Im Mlz gilt: Die maximale Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude beträgt 2 WE.</p>
--	---

**1.14 Grünordnerische Festsetzungen**

(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

	<p><b>Pflanzgebote</b></p> <p><u>Einzelbäume privat</u></p> <p>Pro Grundstück ist 1 standortgerechter Baum anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Der im Plan dargestellte Baum (Pflanzbindung) ist darauf anrechenbar.</p>
	<p><b>Pflanzbindungen</b> siehe Planeinschrieb</p> <p><u>Erhalt von Einzelbäumen</u></p> <p>Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan sind die vorhandenen Bäume vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.</p> <p>Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Bäume, möglichst artgleich, zu ersetzen.</p>

## B) **Satzung über die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan "Teufelsäcker II - 2. Änderung"**

### **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 die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan "Teufelsäcker II - 2. Änderung" als Satzung beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung "Teufelsäcker II - 2. Änderung" deckungsgleich.

### **§ 2 Bestandteile und Anlagen**

Die Satzung über die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan "Teufelsäcker II - 2. Änderung" besteht aus folgenden Unterlagen:

I. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen in der Fassung vom

### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

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

### **§ 4 Inkrafttreten**

Die Satzung über die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan "Teufelsäcker II - 2. Änderung" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Die Festsetzungen dieser Satzung gelten in Verbindung mit den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften zu den Bebauungsplänen „Teufelsäcker - 2. Abschnitt“ vom 08.12.1981 und „Teufelsäcker - 2. Abschnitt - 1. Änderung“ vom 29.03.1984.

Großbottwar, den

---

Zimmermann  
Bürgermeister

## 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Teufelsäcker - 2. Abschnitt - 1. Änderung“ (in Kraft getreten am 29.03.1984, siehe Anlage) werden wie folgt ergänzt:

### 2.2 Dachgestaltung, Dachform, Dachneigung

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

	<p><b>Dachdeckung</b></p> <p><del>Es dürfen nur Ton- oder Zementziegel, Natur- oder Asbestschiefer verwendet werden.</del></p> <p>Für Hauptgebäude gilt: Es sind nur rote, rotbraune, braune und anthrazitfarbene Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig. Glasierte und reflektierende Ziegel oder Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Energiegewinnung.</p> <p>Die Dächer der Garagen und überdachten Stellplätze sind vollflächig extensiv oder intensiv zu begrünen, wenn sie nicht als Terrassen genutzt werden. Extensive Begrünungen sind mit einer Schichtstärke von mindestens 10 cm auszuführen.</p> <p>Für alle baulichen Anlagen gilt: Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind nicht zulässig. Auf die Zulässigkeit von Dachrinnen und Fallrohren hat dies keine Auswirkung.</p>
	<p><b>Dachaufbauten</b></p> <p><del>Dachaufbauten sind nicht zugelassen.</del></p> <p>Zusammengefasst darf die Länge der Dachaufbauten 60% der zugehörigen Hauptdachlänge nicht überschreiten.</p> <p>Der Abstand der Giebelwand muss mind. 1,0 m betragen. Der obere Dachanschluss muss mind. 1,0 m unterhalb des Hauptdachfirstes liegen.</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>

### 2.5 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

	<p><b>Befestigungen der privaten Erschließungsflächen</b></p> <p>Die Befestigungen der Erschließungsflächen (oberirdische Stellplätze, Hofbereiche, Garagenvorplätze und Zuwege) sind aus Gründen der Flächenversiegelung wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Schotterrasen, Sickersteine, Rasenpflaster).</p>
--	---

**2.9 Stellplätze**

(§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

	<p><b>Stellplatzverpflichtung</b></p> <p>Pro Wohneinheit kleiner 50 m<sup>2</sup> ist mindestens 1 Stellplatz herzustellen, pro Wohneinheit größer 50 m<sup>2</sup> mindestens 2 Stellplätze.</p>
--	---

### **3. HINWEISE**

zum Bebauungsplan und zu den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan

#### **3.1 Denkmalschutz**

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz umgehend die Obere oder Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 25-Denkmalpflege) mit Verkürzung der Frist einverstanden ist. 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 Ahndung von 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 auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 (16) des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen der Meldepflicht unterliegen.

#### **3.2 Grundwasser, Geologie**

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen zu rechnen ist, sind der unteren Wasserbehörde 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.

#### **3.3 Bodenschutz**

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen.

Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial zu verwenden. Erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Ein weitgehender Massenausgleich im Baugebiet ist anzustreben. Auf die allgemeinen Grundsätze für die technische Ausführung von Kulturbodenarbeiten (vgl. Umweltministerium BW 1991 und 1993) wird hingewiesen.

Flächen für die Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze sind auf das absolut notwendige Mindestmaß zu beschränken und sollen nicht in ökologisch empfindlichen Bereichen angeordnet werden.

Falls im Hinblick auf die vorherige Nutzungen der Flächen im Baugebiet Bodenbelastungen bekannt sind, vermutet oder wieder Erwarten angetroffen werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenbefestigungen sollten, dort wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellten Materialien in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten etc. werden Rassengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

Weiterhin sind folgende Hinweise zum Bodenschutz bei Bauvorhaben zu beachten:

1. Der Verbleib des Bodens auf den Baugrundstücken ist – soweit baurechtlich zulässig – einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens (Erdaushubbörse) angestrebt werden.
2. Vor Abtrag des Bodens müssen oberirdische Pflanzenteile entfernt werden.
3. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden müssen beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.
4. Der Bodenaushub und der Einbau sollten nicht im nassen Zustand erfolgen.
5. Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, u.a.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.
6. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden (§ 2 (4) BodSchG).
7. Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.
8. Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben u.a.) benutzt werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).
9. Für nicht überbaute Flächen sind während der ganzen Baumaßnahme Bodenverdichtungen, verursacht z.B. durch häufiges Befahren, auf das unabdingbare Maß zu beschränken, ggf. sollten mechanische oder/ und pflanzliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z.B. Lupine, Phacelia) durchgeführt werden.

## **C) Begründung zum Bebauungsplan und den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan**

### **I. Planerfordernis**

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Teufelsäcker II – 1. Änderung“ (in Kraft getreten am 29.03.1984) sieht im nördlichen Bereich einen öffentlichen Spielplatz sowie sechs öffentliche Stellplätze entlang der Straße „Am Friedrichberg“ vor. Dieser Spielplatz wurde jedoch nie hergestellt. Der Umgebungsbereich des Spielplatzes ist im Bebauungsplan als Mischgebiet ausgewiesen, nördlich der Straße „Am Friedrichsberg“ ist ein Gewerbegebiet vorhanden. Somit stellt sich die grundsätzliche Frage, ob der Spielplatz an der vorgesehenen Stelle überhaupt richtig ist, oder ob diese Fläche für eine andere Nutzung zur Verfügung stehen könnte.

In der Stadt Großbottwar besteht nach wie vor ein Bedarf an Bauplätzen für Wohnnutzung. Die Fläche bietet sich hierfür hervorragend an. Das Plangebiet schließt an drei Seiten an bestehende Bebauung an, ist nahezu eben und über die Straße „Am Friedrichberg“ und die Kantstraße vollständig erschlossen.

Auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans ist die Umsetzung dieser Planung nicht möglich.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke im Plangebiet zu schaffen, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a (BauGB) geändert. Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben, da die Maßnahme der Nachverdichtung dient und der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche weit unterschritten wird.

### **II. Übergeordnete Planungen**

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Großbottwar aus dem Jahr 1974 stellt für den Bereich des Bebauungsplans Wohnbaufläche dar. Die Fortschreibung des FNPs befindet sich derzeit im Verfahren. In diesem FNP sind die aktuellen Nutzungen bereits aufgenommen und die Fläche als Gemischte Baufläche dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen demnach den Darstellungen der FNP-Fortschreibung. Der Bebauungsplan „Teufelsäcker II – 1. Änderung“ setzt für das Gebiet ebenfalls Mischgebiet fest. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **III. Lage und Abgrenzung des Plangebiets**

Der Bebauungsplan „Teufelsäcker II“ befindet sich im Osten der Stadt Großbottwar. Die 2. Änderung dieses Bebauungsplans betrifft eine Teilfläche am östlichen Rand des Geltungsbereichs.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 10071 und 10046/1. Es wird im Nordosten durch die Straße „Am Friedrichberg“ und im Westen durch die Kantstraße begrenzt. Im Südwesten schließt Wohnbebauung an und im Osten freie Landschaft.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Teufelsäcker II - 2. Änderung“ umfasst ca. 1.517 m<sup>2</sup>.

#### **IV. Bestand**

##### **Örtliche Gegebenheiten**

Die Fläche ist bisher zum großen Teil Wiese; entlang der Straße „Am Friedrichsberg“ werden asphaltierte Flächen für öffentliche Parkierung genutzt.

##### **Altlasten**

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

##### **Eigentum**

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Eigentum der Stadt.

##### **Schutzgebiete**

In rund 50 m Entfernung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Hardtwald, Kaisersbachtal, Rohrbachtal, Benning und Harzberg sowie Bottwartal zwischen Großbottwar und Kleinbottwar mit angrenzenden Gebieten“, ein großer, zusammenhängender Erholungsraum, mit überwiegend Waldanteil; vielgestaltige Kulturlandschaft mit extensiven Talwiesen und Obstbaumwiesen.

#### **V. Umweltbelange**

Die Änderung des Bebauungsplans dient nicht zur Vorbereitung von Vorhaben, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht, da keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgütern besteht. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 (3) BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, ohne Umweltbericht nach § 2a sowie ohne Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, aufgestellt.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Diese werden im gesamten Planungsprozess beachtet und es wird diesen stets ausreichend Rechnung getragen.

Durch die geringe Größe der zu überbauenden Fläche, der angrenzenden Bebauung und wie sich die Fläche zurzeit darstellt, wird das Plangebiet nicht als ökologisch wertvoll bewertet. Negative Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sowie die ökologische Vielfalt sind daher nicht zu befürchten.

Das Vorhaben ist in seinem Umfang und Ausmaßen zu gering, als dass negative Auswirkungen auf Klima und Luft zu erwarten sind.

Auch die Erholungsfunktion des bestehenden Freiraumes kann aufgrund der Größe nicht als bedeutend eingestuft werden.

Das Landschafts- und Ortsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt, sondern durch die Überplanung der Ackerfläche aufgewertet.

Zusammengefasst ist die Änderung sinnvoll und aus ökologischer Sicht vertretbar. Die Planung ist damit im Grundsatz folgerichtig und gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft vertretbar.

## **VI. Planungskonzeption**

### **Bebauung**

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung einer Innenentwicklungsfläche geschaffen werden. Im Plangebiet sind zwei bis drei Grundstücke für eine Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern vorgesehen. Die Festsetzungen hierfür orientieren sich dabei an der umgebenden Bebauung, damit sich die neuen Gebäude gut verträglich in den Bestand einfügen.

### **Verkehr**

Das Plangebiet ist über die Straße „Am Friedrichberg“ und die Kantstraße bereits vollständig erschlossen.

### **Ver- und Entsorgung**

Das Gebiet wird gemäß AKP im Trennsystem entwässert. Schmutz- und Regenwasser werden in die bestehenden Kanäle in der Straße „Am Friedrichberg“ geleitet.

### **Änderungen der Planungsrechtlichen Festsetzungen**

#### Nebenanlagen

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

Durch die Festsetzung, dass Nebenanlagen einen Abstand von mind. 1 Meter zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten müssen, wird der Straßenraum optisch nicht eingeschränkt.

#### Wohneinheiten

Die maximale Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude ist auf 2 WE festgesetzt, um den Charakter der Bestandsbebauung im angrenzenden Gebiet zu erhalten.

#### Pflanzung von Einzelbäumen auf den privaten Grundstücken

Das Gebiet soll durchgrünt werden. Dazu ist je Grundstück 1 Baum zu pflanzen.

## **Änderungen der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen**

### Dachdeckung

In Anlehnung an den Bestand, sind für die Dächer nur rote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene Dachdeckungselemente zulässig. Andere Farben, die dem Charakter des Ortsbildes widersprechen, werden ausgeschlossen. Dachbegrünung ist jedoch uneingeschränkt zulässig.

Die Dächer der Garagen und überdachten Stellplätze sind vollflächig extensiv oder intensiv zu begrünen, wenn sie nicht als Terrassen genutzt werden.

Dabei ist es unabhängig, ob die Bepflanzung extensiv oder intensiv erfolgt, bzw. die Garage erdüberdeckt ausgeführt wird. Bei Flachdächern kann so mit zumutbarem Aufwand der Versiegelung entgegengewirkt werden. Begrünte Dächer tragen zur Rückführung des Oberflächenwassers in den Wasserkreislauf bei.

### Dachaufbauten

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 m und der Abstand vom oberen Dachanschluss mindestens 1 m unterhalb des Hauptdachfirstes betragen. Aus demselben Grund sind Dachaufbauten einheitlich zu gestalten und nicht kombiniert möglich. Dies trägt zu einem homogenen Ortsbild bei.

### Befestigung der privaten Erschließungsflächen

Um die Flächenversiegelung im Plangebiet so gering wie möglich zu halten, sind die Befestigung der privaten Erschließungsflächen wie z.B. Stellplätze, Hofbereiche, etc. wasserdurchlässig herzustellen.

### Stellplätze

Der relativ schmale Stichweg soll in weiten Teilen von Parkierung freigehalten werden. Aus diesem Grund wird gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO von der nach § 37 Abs. 1 LBO vorgegebenen erforderlichen Stellplatzzahl von 1,0 pro Wohneinheit abgewichen und bei Wohnungen größer 50 m<sup>2</sup> auf 2 pro 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.