



Stadt Bad Urach FB 2 – Bauverwaltung Herr Wilhelm		Drucksachenummer 71/2020	
Gremium	Sitzungsdatum	Behandlungszweck	Behandlungsart
<input type="checkbox"/> Ortschaftsrat			
<input checked="" type="checkbox"/> Technischer Ausschuss	15.09.2020	Vorberatung	öffentlich
<input type="checkbox"/> Verwaltungsausschuss			
<input checked="" type="checkbox"/> Gemeinderat	29.09.2020	Beschlussfassung	öffentlich
Beschlussvorlage Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Neue Wiesen“ in Bad Urach - Entwurfsbilligung und Auslegungsbeschluss			
Bezugsdrucksache:			

Befangen:

Anlagen:

- Anlage 1 Bebauungsplan M1:500
Anlage 2 Begründung zum Bebauungsplan
Anlage 3 Textteil zum Bebauungsplan

Beschlussantrag:

- 1.) Der Entwurf des Bebauungsplans "Neue Wiesen" mit textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Begründung wird in der Fassung vom 19.08.2020, gefertigt von der SI Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG, gebilligt.
- 2.) Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs (§ 3 Abs. 2 i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB) durchzuführen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wird ortsüblich bekannt gemacht.

Sachverhalt und Antragsbegründung:

Seit Jahren liegt die Nachfrage nach Bauplätzen für den privaten Wohnungsbau in Bad Urach nach wie vor hoch. Bei den Wohnbaugrundstücken hat die Nachfrage in den vergangenen Jahren dazu geführt, dass die Stadt Bad Urach derzeit keine in ihrem Eigentum befindlichen Bauplätze mehr in der Kernstadt Bad Urach anbieten kann.

Der Bebauungsplan „Neue Wiesen“ hat zum Ziel, den Bedarf an Wohnbauplätzen zu decken. Er sieht eine Sicherung der geordneten städtebaulichen Struktur, des vorhandenen Charakters der Umgebung mit großzügiger Bebauung und der vorhandenen, prägenden Durchgrünung vor.

Städtebauliches Ziel ist es, eine städtebaulich geordnete bauliche Weiterentwicklung zu ermöglichen.

Mit dem Beschluss vom 24.09.2019 über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Neue Wiesen“ hat der Gemeinderat das erforderliche Bebauungsplanverfahren formal auf den Weg gebracht.

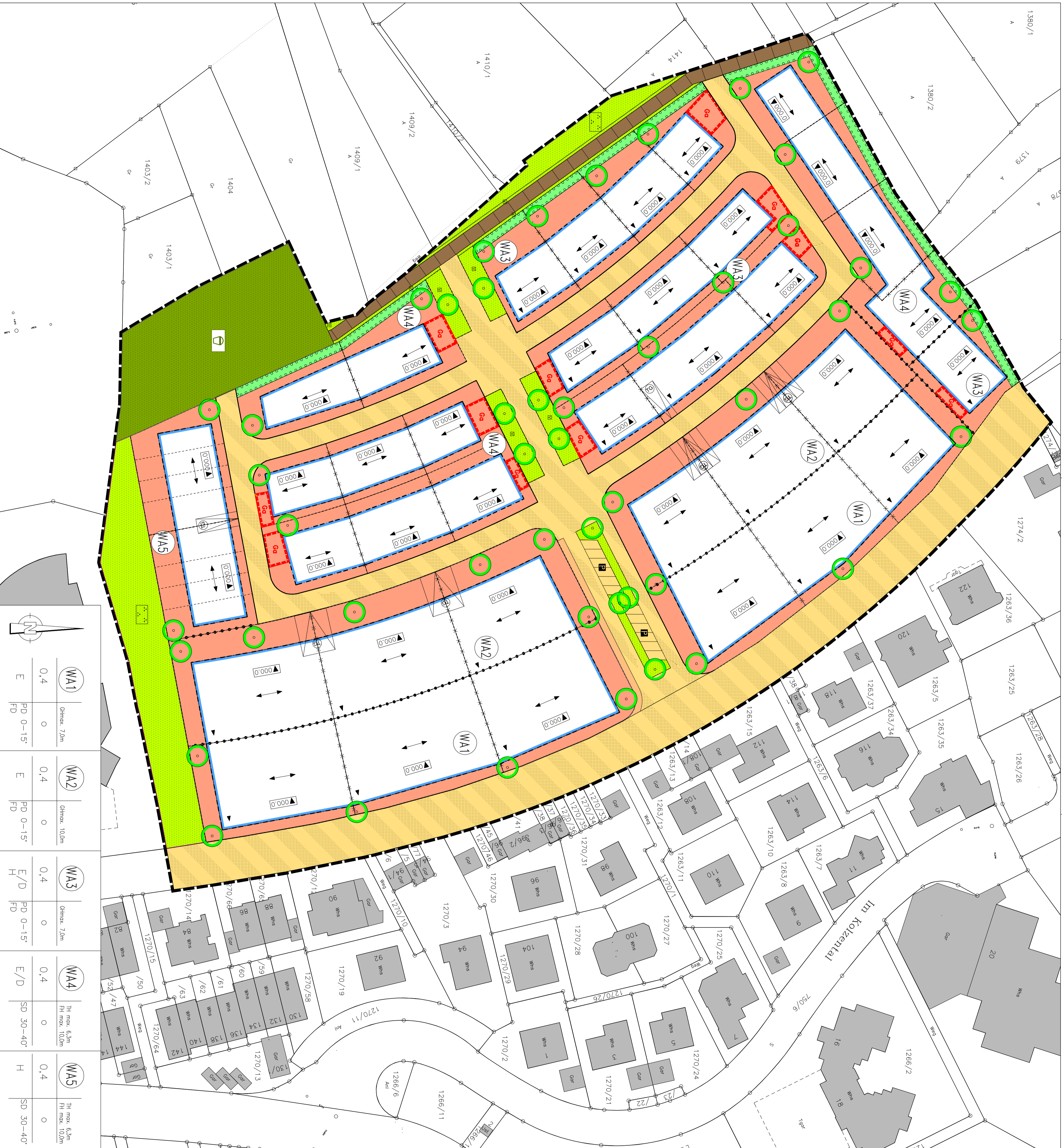
Es handelt sich bei dem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der durch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB aufgestellt werden kann. Hierbei kann auf die frühzeitige Beteiligung sowie die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet werden.

Auf der Grundlage des Entwurfs kann daher direkt die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgen. Unterlagen hierzu sind:

- Bebauungsplanentwurf vom 19.08.2020
- Begründung vom 19.08.2020

Mitteldeckung/Finanzierung:

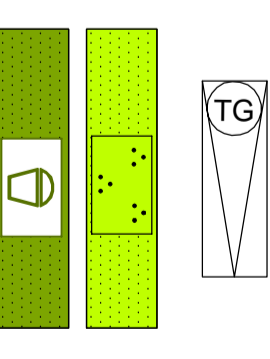
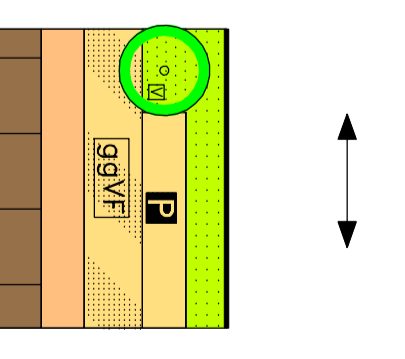
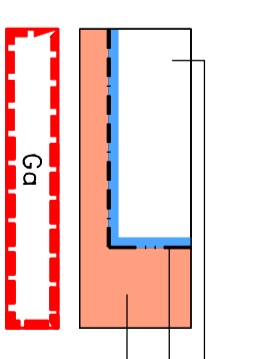
Haushaltsmittel stehen im Haushalt 2020 unter dem Sachkonto: 4271000, Kostenstelle: 511001, Kostenträger: 51100000 zur Verfügung.



Block	Flächenanteil	Grünflächenanteil	PD	FD	H	SD
MA1	0,4	Ghmax. 7,0m	0	0	0	0
MA2	0,4	Ghmax. 10,0m	0	0	0	0
MA3	0,4	Ghmax. 7,0m	0	0	0	0
MA4	0,4	Hh max. 6,5m FH max. 10,0m	0	0	0	0
MA5	0,4	Hh max. 6,5m FH max. 10,0m	0	0	0	0

Zeichenerklärung

- MA** Anzahl der deutlichen Nutzung § 9 (1) 1 u. 2 BauGB und BauNVO §§ 1-11
Allgemeines Wohngebiet
- Grundflächenzahl
- offene Bauweise
- Satteldach mit zulässiger Dachneigung
- Pultdach mit zulässiger Dachneigung
- Fachdach
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- nur Hausgruppen zulässig
- maximal zulässige Firsthöhe
- maximal zulässige Gebäuhöhe
- Bezugsgröße
- Ausrichtung - Gefälle Pultdach
- Überbauare und nicht überbauare Grundstücksfläche § 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO
- überbauare Grundstücksfläche § 23 BauNVO
- Baugrenze § 23 (3) BauNVO
- nicht überbauare Grundstücksfläche § 23 (5) BauNVO



- Einlart Treppanlage
- öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB
- Zweckbestimmung Parkanlage
- Zweckbestimmung Spielplatz
- Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern sowie sonstige Begrünungen § 9 (1) 25 ab BauGB
- Planungsbedarf für Einzelräume
- Nutzung unterschiedliche Fristrichtungen
- Nutzungsbezeichnung
- geplante Grundstücksgrenze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 (7) BauGB

BEBAUUNGSPLAN "Neue Wiesen"

Zeichnerischer Teil
Entwurf vom 19.08.2020
Maßstab 1:500

VERFAHRENSVERMERKE

- Ausstellungsbeschluss durch den Gemeinderat (§ 2 (1) BauGB) am xx.yy.xxxx
- Ortsübliche, öffentliche Bekannmachung (§ 2 (1) BauGB) am xx.yy.xxxx
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB) erfüllt gem. § 13b BauGB
- Ortsübliche, öffentliche Bekannmachung (§ 3 (1) BauGB) vom xx.yy.xxxx bis xx.yy.xxxx am xx.yy.xxxx
- Als Satzung beschlossen (§ 10 (1) BauGB) am xx.yy.xxxx

Bad Urach, den Bürgermeister Rehnemann
am

Durch öffentliche Bekannmachung in Kraft getreten (§ 10 (3) BauGB)

Planerfassend:

SI Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG
Stadtplanung und Infrastrukturlösungen
73235 Weilerbach • Bahnhofstraße 4 • Tel. 07232/907140
www.siberatende.de • info@si-beratende.de

Christoph Traub



Begründung zum Bebauungsplan (Entwurf)

Stadt Bad Urach

Bebauungsplan „Neue Wiesen“

Stand: 19.08.2020



Inhalt

1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	4
2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHS	4
3. BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG	4
4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE.....	5
5. PLANUNG	5
5.1 Städtebauliches Konzept.....	5
5.2 Erschließung	5
KFZ-Erschließung.....	5
5.3 Grün- und Freiraumplanung	6
5.4 Ver- und Entsorgung	6
5.5 Bodenkundliche Untersuchung.....	6
6. BEGRÜNDUNG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN	7
6.1 Art der baulichen Nutzung	7
6.2 Maß der baulichen Nutzung	7
6.3 Höhe baulicher Anlagen	7
6.4 Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlage.....	8
6.5 Nebenanlagen.....	8
6.6 Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten.....	8
6.7 Grünordnerische Festsetzungen	8
6.8 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers.....	9
7. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN.....	9
7.1 Fassadengestaltung.....	9
7.2 Dachform und Dachgestaltung	9
7.2.1 Dachform und Dachneigung.....	9
7.2.2 Dachaufbauten.....	9
7.2.3 Dachdeckung	10
7.2.4 Solaranlagen.....	10
7.2.5 Dachflächenwasser	10
7.3 Ausgestaltung der unbebauten Flächen	10
7.4 Höhenlage des Geländes / Einfriedungen	10
7.5 Außenantennen.....	11
7.6 Niederspannungsfreileitungen.....	11
7.7 Anzahl der Stellplätze.....	11



8. UMWELTBERICHT / UMWELTAUSWIRKUNGEN	13
9. KOSTEN DER PLANVERWIRKLICHUNG	14



1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Seit Jahren liegt die Nachfrage nach Bauplätzen für den privaten Wohnungsbau in Bad Urach nach wie vor hoch. Bei den Wohnbaugrundstücken hat die Nachfrage in den vergangenen Jahren dazu geführt, dass die Stadt Bad Urach derzeit keine in ihrem Eigentum befindlichen Bauplätze mehr in der Kernstadt Bad Urach anbieten kann.

Der Bebauungsplan „Neue Wiesen“ hat zum Ziel, den Bedarf an Wohnbauplätzen zu decken. Er sieht eine Sicherung der geordneten städtebaulichen Struktur, des vorhandenen Charakters der Umgebung mit großzügiger Bebauung und der vorhandenen, prägenden Durchgrünung vor.

Städtebauliches Ziel ist es, eine städtebaulich geordnete bauliche Weiterentwicklung zu ermöglichen.

Mit dem Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Neue Wiesen“ sollen die Ziele der Stadtentwicklung planungsrechtlich fortgeführt und das erforderliche Bebauungsplanverfahren formal auf den Weg gebracht werden.

Es handelt sich bei dem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der durch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB aufgestellt werden kann. Hierbei kann auf die frühzeitige Beteiligung sowie die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet werden.

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHS

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,7 ha und befindet sich im Westen der Stadt Bad Urach. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 1263/9, 1387/1, 1387/2, 1387/3, 1388/1, 1388/2, 1388/3, 1380/3, 1381, 1382, 1383, 1384, 1385, 1386, 1389/1, 1389/2, 1390, 1391, 1393, 1393/1, 1394/3, 1394/2, 1394/1, 1394/4, 1401, 1402/2, 1402/1.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Flurstücke Nr. 1279, 1378 und 1379,
- Im Osten durch das Flurstück Nr. 1216/1 (Immanuel Kant Straße)
- Im Süden durch die Flurstücke Nr. 1400/1 und 1400/8
- Im Westen durch die Flurstücke Nr. 1416/1, 1415, 1414, 1410/1, 1410/2, 1409/2, 1409/1, 1405, 1404 und 1403/1.

Das Plangebiet grenzt im Osten an die Immanuel-Kant-Straße und bestehende Wohnbebauung, im Süden an die Kurklinik und Grünfläche, im Westen und Norden an Grünfläche. Die umgebende Wohnbebauung ist durch zwei- bis dreigeschossige Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser charakterisiert.

3. BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden Maßnahmen in Bezug auf die geänderten Nutzungsanforderungen vorhandener Grundstücke verfolgt. Hierdurch soll eine kontinuierliche Aufsiedlung der vorhandenen innerörtlichen Flächen gewährleistet werden.



Es handelt sich hierbei um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13b BauGB, da die Maßnahme der Attraktivierung der Nutzbarkeit vorhandener Bauflächen dienen. Die zulässige Grundfläche ist kleiner als 20.000 m². Daher kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gibt es derzeit keine planungsrechtlichen Bindungen.

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Urach weist den Planbereich als Sondergebiet für Kurerholung, Rehabilitation, Gesundheit und Fremdenverkehr aus. Statt dieser soll künftig Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und wird im Zuge der Flächennutzungsplanfortschreibung angepasst.

5. PLANUNG

5.1 Städtebauliches Konzept

Die Stadt Bad Urach hat sich zum Ziel gesetzt, Bauplätze mit guter Wohnqualität zu entwickeln. Es sollen für die Bevölkerung von Bad Urach weitere Baumöglichkeiten geschaffen werden. Dabei soll durch ein homogenes Angebot an Bau- und Wohnformen ein möglichst harmonisches Gesamtbild entstehen. Vorgesehen sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser.

Die Bebauung lehnt sich hinsichtlich der Bau- und Wohnformen an die im Osten zum Plangebiet angrenzende Wohnbebauung an, um eine schlüssige Fortführung der Bebauung zu erzielen.

Der städtebauliche Maßstab wird im Wesentlichen durch die örtlichen Bedürfnisse, die unmittelbare Nachbarschaft und die Topographie bestimmt.

Zur Durchgrünung des Gebietes und Randeingrünung sowie zur Einbindung an die Landschaft werden Festsetzungen für die Außenanlagen getroffen wie z.B. Pflanzgebote für Bäume, flächenhafte Pflanzgebote und Einfriedungen. Des Weiteren werden entlang der Haupteinfahrtsstraße flächenhafte Grünstreifen mit Baumpflanzungen vorgesehen. Im südlichen Bereich ist eine großzügig bemessene Grünfläche vorgesehen die zur Durchgrünung des Plangebietes und als Pufferzone zur angrenzenden Reha-Klinik dienen soll.

5.2 Erschließung

KFZ-Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist über die bestehende Straße Immanuel-Kant-Straße gesichert.



Die innere Erschließung erfolgt über eine der bestehenden Immanuel-Kant-Straße angebundene Erschließungsstraße.

Die Straßenflächen werden verkehrsberuhigt als gemischt genutzte Flächen hergestellt, da in dem Wohngebiet die Aufenthaltsfunktion des Straßenraums überwiegt. Das gleichberechtigte Miteinander der Verkehrsteilnehmer führt nachweislich zur größtmöglichen gegenseitigen Aufmerksamkeit, Rücksichtnahme und damit Sicherheit.

Ruhender Verkehr

Bei einer Fahrbahnbreite von bis zu 5,80 m kann im Gebiet teilweise zusätzlich am Straßenrand geparkt werden.

Abfallwirtschaft

Die Mülleimer können am Fahrbahnrand entlang der Straßen für den Zeitraum der Abholung abgestellt werden, ohne die Zufahrt der Müllfahrzeuge bzw. sonstigen Verkehrsteilnehmer zu beeinträchtigen, da die Verkehrsanlagen ausreichend bemessen wurden.

5.3 **Grün- und Freiraumplanung**

Zur Durchgrünung des Gebietes und Randeingrünung sowie zur Einbindung in die Landschaft werden Festsetzungen für die Außenanlagen getroffen wie z.B. Pflanzgebote für Bäume, flächenhafte Pflanzgebote und Einfriedungen. Dadurch ist bei der gebotenen Funktionalität des Gebietes eine ausreichende Durchgrünung gegeben.

5.4 **Ver- und Entsorgung**

Es ist eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Das Schmutzwasser kann an die bestehenden Kanäle angeschlossen werden (die Dimensionen sind entsprechend ausgelegt).

Niederschlagswasser

Die Planung sieht vor, das Niederschlagswasser von Dachflächen in Retentionszisternen aufzufangen. Der Zisternenabfluss soll gedrosselt auf xx l/s pro angefangene 10 m² Dachfläche über den Regenwasserkanal abgeleitet werden.

5.5 **Bodenkundliche Untersuchung**

Wird im Zuge der weiteren Planung erstellt.



6. BEGRÜNDUNG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden.

Im WA sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziff. 3 BauNVO nicht zulässig.

Auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gem. § 4 (3) BauNVO nicht zugelassen, um das Wohnen im Plangebiet und in den angrenzenden Wohngebieten vor allem durch zusätzlichen Verkehr nicht zu stören. Außerdem soll ein durch erhöhter Parkplatzbedarf bedingter Flächenverbrauch vermieden werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt durch die Festlegung von Grundflächenzahl und die maximal zulässigen Gebäudehöhen.

Die Grundflächenzahl beträgt 0,4. Damit ist die maximal zulässige Grundfläche der BauNVO ausgeschöpft. Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden wird gewährleistet.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der bestehenden Wohnbebauung östlich des Geltungsbereichs und gewährleisten eine dem Standort angemessene Bebaubarkeit des Grundstückes.

6.3 Höhe baulicher Anlagen

Es sind die maximalen Gebäudehöhen festgelegt, bezogen auf die festgesetzte Bezugshöhe.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse oder der genauen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird verzichtet, da die innere Organisation des Gebäudes dem Bauherren überlassen werden soll.

Gegen eine intensive Nutzung des Gebäudeinneren ist im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nichts einzuwenden, solange die äußere Kubatur des Gebäudes sich ins Ortsbild einfügt.

Insgesamt orientieren sich die festgesetzten Gebäudehöhen an den Höhen der Bestandsgebäude im nahen Umfeld des Plangebiets. So kann der Erhalt des ortstypischen Charakters gesichert werden.

Damit das oberste Geschoss bzw. die Ansicht der Gebäude nicht zu dominant wirken, muss das oberste Geschoss im WA 2 einen Rücksprung zu den Gebäuderändern auf der Nord-, Süd- und Westseite von mindestens 1,5 m aufweisen.



6.4 **Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlage**

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt, um die Umsetzung der städtebaulichen Idee zu gewährleisten. Die Baufenster werden generell sehr großzügig ausgewiesen, um dem Bauherren eine größtmögliche Flexibilität bieten zu können.

Das städtebauliche Konzept sieht die offene Bauweise vor. Hierdurch soll eine möglichst flexible und intensive Nutzung der Grundstücke erreicht werden. Alle Hauptgebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Bebauung soll in süd- westlicher Richtung aufgelockert werden.

6.5 **Nebenanlagen**

Aus grünordnerischen und städtebaulichen Gründen sind Nebenanlagen im Vorgartenbereich, zwischen Hausgrund und öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenbegrenzungslinie) unzulässig. Aus ortsgestalterischen Gründen ist je Grundstück jeweils eine Nebenanlage zulässig.

6.6 **Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten**

Garagen und überdachte Stellplätze können nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür ausgewiesenen Flächen errichtet werden und müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Dadurch soll gewährleistet werden, dass vor den Garagen ein ausreichender Stauraum für den ruhenden Verkehr auf privatem Grund erhalten bleibt.

Dies erhält die optische Gliederung bzgl. einer lockeren Bebauung und so das großzügige Erscheinungsbild des Straßenraums.

Tiefgaragen sowie deren Zufahrten sind im Bereich des WA 1, WA 2, WA 3 und WA 5 zulässig, um den hier anfallenden erhöhten Stellplatzbedarf der geplanten Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser abdecken zu können.

6.7 **Grünordnerische Festsetzungen**

Zur Durchgrünung des Gebietes und Randeingrünung werden Festsetzungen für die Außenanlagen getroffen wie z.B. Pflanzgebote für Einzelbäume, flächenhafte Pflanzgebote und Einfriedungen. Des Weiteren müssen aus Gründen der Ökologie und Pufferung von Niederschlagswasser Flachdächer und Flachdachanteile als extensiv begrüntes Dach ausgeführt werden.

Dadurch ist bei der gebotenen Funktionalität des Gebietes eine ausreichende Durchgrünung gegeben.



6.8 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers

Notwendige Beeinträchtigungen des Grundstücks zur Herstellung der Erschließungsanlagen sind zu dulden. Dies ermöglicht eine flächensparende Erschließung und klare Übergänge zwischen öffentlichen und privaten Räumen an der Einfassung der Straße.

7. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Im Hinblick auf die angestrebte städtebauliche und gestalterische Qualität des Wohngebiets werden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen und zur Gestaltung der unbebauten Grundstücke für notwendig erachtet.

Die örtlichen Bauvorschriften sichern eine mit der Bestandsbebauung harmonisierende Bebauung und gewährleisten zugleich den einzelnen Bauherren ausreichenden Spielraum für eine individuelle Gestaltung.

7.1 Fassadengestaltung

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung erfolgen aus gestalterischen Gründen, da Erfahrungen gezeigt haben, dass glänzende, grelle und reflektierende Farben und Materialien störende Auswirkungen auf Nachbargrundstücke haben und sich des Weiteren nicht in die Bestandsbebauung integrieren. Die Farbgestaltung der Fassaden sind in gedeckten, hellen Farben mit einem Hellbezugswert über 30 nach den einschlägigen Richtlinien und Vorschriften auszuführen.

7.2 Dachform und Dachgestaltung

Die geplanten Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans sollen in Maßstab und Ausführung städtebaulich aufeinander und mit der Umgebungsbebauung abgestimmt einem gestalterischen Gesamtkonzept folgen.

7.2.1 Dachform und Dachneigung

Ziel der Festsetzungen über Dachform und Dachneigung ist eine ruhige Dachlandschaft mit einem einheitlichen Charakter, welche sich in die Bestandsbebauung einfügt.

Als zulässige Dachform werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40° sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 15° und Flachdächer festgesetzt.

Um den Wohnwert zu erhöhen, sind Dachterrassen bis max. 30% der Hausgrundfläche zugelassen.

7.2.2 Dachaufbauten

Im WA 4 und WA 5 sind Dachaufbauten zulässig, um die Wohnqualität in den Dachgeschossen zu erhöhen.



7.2.3 Dachdeckung

Dacheindeckungen aus reflektierenden Materialien fügen sich nicht in die Bestandsbebauung ein und haben störende Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke. Sie sind nicht zulässig.

Flachdächer und Flachdachanteile sind aus Gründen des Kleinklimas und zur Pufferung von Niederschlagswasser als extensiv begrüntes Dach auszuführen. Ausgenommen sind Flachdachanteile für Dachterrassen.

7.2.4 Solaranlagen

Solaranlagen sind in ihrer Größe und dem Ort der Anbringung begrenzt, da sie sich gestalterisch in die Dachlandschaft integrieren und der Gebäudekontur unterordnen sollen. Die einzuhaltenden Abstände gelten nicht für in die Dachfläche integrierte Kollektoren (Indachmontage).

7.2.5 Dachflächenwasser

Nach dem Wassergesetz von Baden-Württemberg § 45a b (3) soll „Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist“.

Um den Wasserhaushalt zu schonen, ist deshalb vorgesehen das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu sammeln und dann schadlos über ein Mulden-System oder Regenwasserkanal abzuleiten.

Dies dient zur Entlastung der Abwasseranlagen, um Überschwemmungsgefahren zu vermeiden.

7.3 Ausgestaltung der unbebauten Flächen

Mit den Festsetzungen zur Ausgestaltung der unbebauten Flächen soll die dauerhafte gärtnerische Unterhaltung der nicht bebauten Flächen sichergestellt werden.

Aus ökologischen Gründen und zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind offene Stellplätze mit wasserdurchlässigem Material herzustellen.

Zur Sicherung eines harmonischen Siedlungsbildes und Sicherung der städtebaulichen Qualität des Straßenraumes sind in den Vorgartenflächen Arbeits- oder Lagerflächen nicht zulässig.

7.4 Höhenlage des Geländes / Einfriedungen

Es sind die maximalen Gebäudehöhen, Trauf- und Firsthöhen festgelegt, bezogen auf die jeweils zu ermittelnde Bezugshöhe. So bleibt dem jeweiligen Bauherrn ein gewisser Spielraum zwischen der vom Architekten festzulegenden Fußbodenhöhe und einem möglichen Kniestock.



Um Problemen im Grenzbereich vorzubeugen ist hier die Angleichung an die Nachbargrundstücke in den Text aufgenommen.

In Bezug auf Einfriedungen werden Festsetzungen getroffen, um die Höhe zu begrenzen. Hohe Einfriedungen wirken sich negativ auf das Straßenbild aus.

Zu befahrbaren öffentlichen Flächen sowie zum Außenbereich muss mit Mauern und Einfriedungen ein Abstand von 0,5 m eingehalten werden, um die Verkehrssicherheit und die Unterhaltung der Straßen zu gewährleisten.

7.5 **Außenantennen**

Außenantennen in zu großer Zahl können andere gestalterische Festsetzungen überformen. Ein Übermaß an Antennen an und auf den Gebäuden wirkt sich negativ auf das Erscheinungsbild eines Gebäudes aus und beeinträchtigt das gesamte Siedlungsbild. Daher wird ihre Zahl begrenzt.

Um die Antennen und Satellitenschüsseln den Gebäuden unterzuordnen bzw. in die Dach- und Fassadengestaltung zu integrieren, wurden weitergehende Festsetzungen in Bezug auf den Anbringungsort, die farbliche Gestaltung und die Anzahl der zulässigen Außenantennen getroffen.

7.6 **Niederspannungsfreileitungen**

Niederspannungsfreileitungen und andere Freileitungen erhöhen die Gefahr von Unfällen. Des Weiteren entsprechen sie nicht den heutigen Ansprüchen an ein harmonisches Ortsbild. Sie sind daher nicht zugelassen.

7.7 **Anzahl der Stellplätze**

Nach § 37 Abs. 1 in der Fassung vom 05.03.2010 zuletzt geändert durch Verordnung vom 18.07.2019 (der Landesbauordnung (LBO) ist bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung nur noch ein (1) geeigneter Stellplatz herzustellen (notwendiger Stellplatz).

Soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, können die Städte gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO für das Stadtgebiet oder für genau abgegrenzte Teile des Stadtgebietes durch Satzung (auch Bebauungsplan) bestimmen, dass die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1) auf bis zu zwei Stellplätze erhöht wird. Für diese Stellplätze gilt § 37 LBO entsprechend.

Die Voraussetzungen zum Erlass einer solchen örtlichen Bauvorschrift liegen aus Gründen des Verkehrs insbesondere dann vor, wenn durch die örtlichen Verhältnisse bei Nachweis von nur einem Stellplatz je Wohnung verkehrsgefährdende Zustände zu befürchten sind.

Gründe des Verkehrs können auch dann vorliegen, wenn in Gemeinden mit unzureichender Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) davon ausgegangen werden muss, dass die Haushalte in der Regel mit mehr als einem



Kraftfahrzeug ausgestattet sein müssen, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können.

Voraussetzungen zum Erlass einer solchen örtlichen Bauvorschrift aus städtebaulichen Gründen können auch dann vorliegen, wenn in Ortsteilen auf Grund der städtebaulichen Planung ein Mehrbedarf an notwendigen Stellplätzen zu erwarten ist, die Erschließungsanlagen aus stadtgestalterischen Gründen jedoch so konzipiert sind, dass ruhender Verkehr dort nicht untergebracht werden soll bzw. kann.

Aus Gründen der "örtlichen Situation" soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Neue Wiesen" die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) durch örtliche Bauvorschriften gem. § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO zum Teil erhöht werden und zwar auf:

- Pro Wohneinheit = 2,0 Stellplätze

Damit soll erreicht werden, dass der durch Wohnnutzung verursachte Bedarf an Stellplätzen für Kraftfahrzeuge weitgehend auf den privaten Baugrundstücken bereitgestellt wird, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den Erschließungsstraßen nicht zu gefährden.

1. Städtebauliche Gründe

Bestand an öffentlichen Parkplätzen

Die Planung sieht eine geringe Anzahl an öffentlichen Parkplätzen vor.

Bedingt dadurch stehen innerhalb des Plangebietes keine Besucherparkplätze und diese lediglich außerhalb des Plangebiets auf der öffentlichen Verkehrsfläche zur Verfügung. Es kann so nicht als ausreichend angesehen werden, um den deutlich erhöhten Eigenbedarf abzudecken.

Weitere Stellplätze sind nur mit erhöhtem finanziellen Aufwand (Herstellung) und gestalterischen Einbußen realisierbar.

Zusammenfassung der städtebaulichen Gründe

Wegen der zahlreich freizuhaltenden Grundstückszufahrten sind die Erschließungsstraßen nicht dazu geeignet, den aus der Reduzierung der privaten Stellplatzverpflichtung durch die LBO 1996, mit Änderung vom 10. November 2009, auf nur noch einen Stellplatz je Wohnung, folgenden erhöhten Bedarf an Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum abzudecken.

2. Gründe des Verkehrs

Aufrechterhaltung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs

Bei mangelndem Parkplatzangebot steht zu befürchten, dass die Bewohner ihre Kraftfahrzeuge dann in zunehmendem Maße auch verbotswidrig an engen Stellen und vor Grundstücksein- und Ausfahrten abstellen werden.

Besonders gravierend ist in diesem Zusammenhang, dass dann auch die ungehinderte Durchfahrt für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr, Notarzt- und Krankenwagen sowie Versorgungsfahrzeuge (z.B. Abfallbeseitigung) nicht mehr gewährleistet sein könnte.



Außerdem würden in den Verkehrsflächen durch das ausufernde Parken und durch den sich dazwischen durchzwängenden Fahrzeugverkehr die Verkehrsverhältnisse so unübersichtlich, dass auch die Sicherheit des Fußgängerverkehrs beeinträchtigt würde.

3. Zusammenfassung

Aufgrund der "Sondersituation", die sich aus der Änderung der LBO nach Aufstellung des Bebauungsplanes, dem Motorisierungsgrad, den städtebaulichen Zielsetzungen und dem Zwang zur Aufrechterhaltung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ergibt, hält es die Gemeinde für notwendig, die Stellplatzforderung pro Wohneinheit auf 2 festzusetzen.

8. UMWELTBERICHT / UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB durchgeführt. Insofern kann auf den Umweltbericht und die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden. Es ist nicht zu erwarten, dass durch die Bebauungsplanänderung Beeinträchtigungen für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Natur und Landschaft

Das Vorhaben liegt am westlichen Ortsende von Bad Urach. Besonders schutzwürdige Bereiche wurden auf Grundlage der LUBW Kartendarstellung nicht erfasst.

Die Bebauung soll zwischen den Kuranlagen im Süden und der Hangbebauung im Osten am Rande der Ermstalaue geplant werden.

Das Planungsumfeld ist geprägt durch landwirtschaftliche Acker- und Wiesennutzung sowie Streuobstwiesen.

Die vom Vorhaben betroffenen Flächen werden überwiegend als Wiesen genutzt. Auch sind Streuobstbereiche und Brachflächen ehemals bebauter Bereiche betroffen.

Nach der geologischen Karte liegt der Planungsraum überwiegend in den Schichten des Quartären Sinterkalks als geologische Einheit. Im Osten sind Bereiche der Holozänen Abschwemmassen betroffen.

Die Bewertung der Bodenfunktionen durch das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) liegt vor.

Die Auswertung ergibt eine mittlere bis hohe Gesamtbewertung der Bodenfunktionen. Ehemals bebaute Bereiche sind als gering zu bewerten.

Aufgrund der Hydrogeologischen Einheit ist von einer hohen Bedeutung für die Grundwasserneubildung auszugehen.

Das Vorhaben liegt in einem im Verfahren befindlichen zukünftigen Wasserschutzgebiet.

Der Planungsraum tangiert die Kalt und Frischluftleitbahn in der Talaue.



Lufthygienisch und bioklimatisch besonders aktive Flächen sind vom Vorhaben nur gering betroffen.

Der Landschaftsbereich weist eine hohe Naherholungsfunktion auf.

Im Westen wird die angrenzende Ermstalaue als Gestaltungs- und Aktionsfläche für die Gartenschau 2027 überplant.

Artenschutz

Eine Faunistische Bestandserfassung wurde im Frühjahr/ Sommer 2019 durch das Büro StadtLandFluss, Nürtingen erstellt.

Nach Abschichtung der prüfungsrelevanten Arten wurden Vögel, Fledermäuse, Zauneidechsen, sowie Totholzkäfer und Nachtkerzenschwärmer durch Feldkartierungen untersucht.

Unter Beachtung der im Gutachten vom 09.04.2020 vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, sowie der vorgezogenen Umsetzung der erforderlichen CEF- Maßnahmen für Vögel, Zauneidechse und Fledermausarten sind durch das Bauvorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 (1) zu erwarten.

Das Gutachten liegt als Anlage dem Bebauungsplan bei.

9. KOSTEN DER PLANVERWIRKLICHUNG

Die Stadt trägt alle Kosten für Planung, Bau und Erschließung, welche durch die Aufstellung des Bebauungsplans anfallen. Die Refinanzierung erfolgt über die Bauplatzverkäufe.

- Anlage:**
- Relevanzprüfung zum Artenschutz und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Büro StadtLandFluss, Nürtingen



aufgestellt: Weilheim a.d. Teck, den 19.08.2020

SI Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG

Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung

Bahnhofstraße 4

73235 Weilheim a.d. Teck

Diese Begründung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom xx.yy.xxyy zugrunde.

Bad Urach, den _____

Elmar Rebmann, Bürgermeister



Textteil zum Bebauungsplan (Entwurf)

Stadt Bad Urach

Bebauungsplan „Neue Wiesen“

Stand: 19.08.2020



I. Satzung über planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Neue Wiesen" (§ 9 BauGB und BauNVO)

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Fassung d. Bekanntmachung v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

In Ergänzung zum Lageplan M. 1: 500 wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Nicht zulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziff. 3 BauNVO.

Nicht zulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbegebiete, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 (3) BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ) gem. §§ 17 und 19 BauNVO und durch die Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (2) 4 BauNVO.

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil festgesetzt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) + (2) BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)



2.2.1 Bezugshöhen (§ 18 BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

Die im Plan eingetragene Höhe ist die Bezugshöhe für die festgesetzten max. Gebäudehöhen.

2.2.2 Maximale Gebäudehöhen (§ 9 (1) und (2) BauGB und § 16 (2) 4 und (4) BauNVO)

Gemäß den Einschrieben im zeichnerischen Teil.

$TH =$ Traufhöhe

Die Traufhöhe (TH) wird gemessen zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.

$FH =$ Firsthöhe

Die Firsthöhe (FH) wird gemessen zwischen der Bezugshöhe und Oberkante Firstziegel bzw. höchster Dachpunkt.

Ausnahmen: Technische Aufbauten, Kamine etc.

$GBHmax. =$ maximale Gebäudehöhe

Als maximale Gebäudehöhe (GBHmax.) gilt das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe (s. oben) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Die GBHmax. bezieht sich auf die festgesetzte Bezugshöhe.

Die Pultrichtung ist gemäß Darstellung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Das oberste Geschoss im WA 2 muss einen Rücksprung zu den Gebäuderändern auf der Nord-, Süd- und Westseite von mindestens 1,5 m einhalten.

Zulässige maximale Gebäudehöhen:

WA1: GBHmax.: 7,0 m

WA2: GBHmax.: 10,0 m

WA3: GBHmax.: 7,0 m

WA4 und 5: Traufhöhe 6,3 m; Firsthöhe 10,0 m



3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

- o = offene Bauweise
- H = nur Hausgruppen zulässig

4. Überbaubare und nicht überbaubare Flächen (§ 9 (1) 1 und (3) BauGB und § 23 BauNVO i.V.m. § 16 (5) BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

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

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Firstrichtungen bzw. Gebäudestellungen sind einzuhalten. Bei Garagen und Nebenanlagen sind abweichende Firstrichtungen und Gebäudestellungen zugelassen.

Eine Abweichung davon um höchstens 10 Winkelgrade, nach jeder Seite, kann zugelassen werden. Bei Gebäuden, die an die Grenze gebaut werden, ist die Firstrichtung anzupassen, sofern die vorhandene Bebauung nicht eine andere Bauweise erfordert.

Bei Doppelhäusern müssen beide Gebäudeteile die gleiche Firstrichtung haben.

Bei Satteldächern sind neben dem Hauptfirst rechtwinklig untergeordnete Nebenfirste als Zwerchgiebel oder Winkelbau zulässig. Der Nebenfirst muss mindestens 80 cm (in der Dachschräge gemessen) unterhalb des Hauptfirstes liegen.

Eine Kombination von Winkelbau und Zwerchgiebel ist nicht zulässig.

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

Nebenanlagen sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Hausgrund (Vorgarten) unzulässig. Ansonsten sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO mit bis zu 40 m³ umbautem Raum in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Je Grundstück ist jeweils eine Nebenanlage zulässig.

Freistehende Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.



7. Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten (§ 9 (1) 4 und 10 BauGB und § 23 (5) BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garagenöffnung bzw. überdachter Stellplätze muss ein Abstand von mindestens 5,0 m eingehalten werden.

Offene Stellplätze und Tiefgaragen sind auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen unzulässig.

Tiefgaragen und deren Zufahrten sind im WA1, WA2, WA3 und WA5 innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind erdüberdeckt auszuführen. Zwischen Tiefgarage und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 1,50 m eingehalten werden.

8. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

8.1 Pflanzgebot (§ 9 (1) 25a BauGB)

1. An den im Plan dargestellten Standorten für Einzelbäume sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Von den eingetragenen Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten geringfügig abgewichen werden.
2. Die mit Pflanzgebot (Pg) belegten Flächen sind als Grünflächen anzulegen, mit landschafts- und standortgerechten Vegetation auszufüllen und von jeglicher Bebauung und sonstiger Nutzung freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen in Form von Zäunen und Fußmauern (bis zu 30 cm Höhe) sind auf den mit Pflanzgebot (Pg) belegten Flächen zulässig.

Stützmauern sind auf den mit Pflanzgebot (Pg) belegten Flächen nicht zulässig.

3. Pflanzliste

Es sind vorzugsweise Bäume gemäß folgender Pflanzliste zu pflanzen:

Pflanzenliste

Bäume

Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)	Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)
Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)
Linde (<i>Tilia platyphyllos</i>)	Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>)
Vogelkirsche (<i>Prunus</i> - Sorten)	Obstbäume (Hochstamm)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	
Kastanie (<i>Aesculus</i> - Sorten)	

4. Insgesamt ist je Baugrundstück pro angefangene 200 m² Bauplatzfläche mind. 1 Baum zu pflanzen. Die unter Abs. 1. beschriebenen Bäume sind hierauf anzurechnen - Pflanzliste siehe Abs. 3.



5. Beim Bau von unterirdischen Bauwerken – z.B. Tiefgaragen – sind nicht überbaute Teile dieser Bauwerke auch innerhalb der überbaubaren Fläche extensiv zu begrünen (§ 9 (1) 20 BauGB). Die Anlage von Terrassen und Spielflächen ist zulässig.
6. Mit dem Bauantrag ist ein Gestaltungsplan für die Außenanlagen von Privatgrundstücken vorzulegen, aus dem die grünordnerischen Maßnahmen hervorgehen. Die Pflanzungen der Außenanlagen sind bis spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes fertig zu stellen. Sie sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Nachpflanzungen können jederzeit gefordert werden.

8.3 Beleuchtung

Für die dauerhafte Außenbeleuchtung sind nur insektenfreundliche Leuchtmittel mit warmweißen Licht (z.B. Natriumdampflampen oder LED) zu verwenden.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Artenschutz Vermeidungsmaßnahmen

Gehölzrodungen im zukünftigen Baugebiet sind außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum von 1. Oktober bis 29. Februar durchzuführen.

Gebäudeabriss ist ab Anfang November bis Ende Februar durchzuführen.

Transparente Flächen wie großflächige Verglasung an Gebäuden müssen durch geeignete Markierung für Vögel sichtbar gemacht werden.

Artenschutz vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF- Maßnahmen)

Fledermausarten

Potentiell vorhandene Fledermausquartiere (Zwischenquartiere) sind durch das Anbringen von 3 Fledermauskästen (z. B. Fledermausflachkasten 1FF Firma Schwegler) zu kompensieren.

Zauneidechse

Für die vorkommenden Zauneidechsen wird ein Ersatzlebensraum nach den Vorgaben des Artenschutzgutachtens (StadtLandFluss, April 2020) gestaltet. Die Tiere werden dann durch ein zuständiges Fachbüro umgesiedelt.

Eine geeignete Ausgleichsfläche ist derzeit noch in Planung und wird bis zum Satzungsbeschluss verzeichnet. Die Maßnahmenfläche für die erforderlichen CEF-Maßnahmen sind vorab mit dem Landratsamt Reutlingen abzustimmen.



Vögel

Brutstätten von Blaumeise, Kohlmeise, Kleiber und Turmfalke sind im räumlichen Kontext zum Plangebiet auszugleichen. Anzubringen sind folgende Nisthilfen in den Gehölzbeständen, beim Turmfalken an einem höheren Gebäude:

3 Nisthilfen mit Einflugöffnung von 26 mm

6 Nisthilfen mit Einflugöffnung von 32 mm

1 Turmfalkennisthöhle Nr. 28 oder 2TF Firma Schwegler

10. Niederschlagswasser (§ 9 (1) 20 BauGB)

Zur Entlastung der Abwasseranlagen, um Überschwemmungsgefahren zu vermeiden und den Wasserhaushalt zu schonen, ist das Niederschlagswasser von den Dachflächen in Retentionszisternen auf den Baugrundstücken zu sammeln und zu nutzen (zur technischen Ausgestaltung siehe Ziff. IV.10).

11. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßen- bzw. Wegekörpers sind auf den Grundstücken entlang den öffentlichen Verkehrsflächen unterirdische Stützbauwerke in einer Breite von ca. 0,30 m und einer Tiefe von ca. 0,40 m erforderlich. Diese unterirdischen Stützbauwerke sowie die erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen (Böschungen) sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

Dasselbe gilt gem. § 126 (1) BauGB für Masten der Straßenbeleuchtung und die Straßenbeschilderung.



II. Hinweise

1. Bodenschutz

Hinweise zum Umgang mit Bodenaushub

Vor Abtrag des humosen Oberbodens sollten oberirdische Pflanzenteile entfernt oder abgemäht und zerkleinert werden. Die Grasnarbe ist zu zerkleinern.

Die zum Abtrag vorgesehenen Böden (Ober- und Unterboden) sind möglichst nicht zu befahren. Ist das Befahren unvermeidlich, darf es nur durch Kettenfahrzeuge mit geringer Bodenbelastung erfolgen, nicht durch Radfahrzeuge.

Die Böden sind dann, falls nicht direkt abgefahren wird, in Mieten zu lagern. Die Anlehnung der Mieten hat entsprechend dem Heft „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg zu erfolgen. Die zulässige Schütthöhe von Bodenmieten beträgt maximal 2 m.

Der Boden ist in regelmäßig geformten, trapezförmigen Mieten locker aufzusetzen, wobei die Mieten so anzulegen sind, dass die biologische Aktivität des Bodens erhalten bleibt. Bei der Schüttung dürfen weder Einbau- noch Transportfahrzeuge die Miete befahren. Die Profilierung und Glättung muss mit Moorraupen erfolgen. Nach dem profilgerechten Auftrag sind die Bodenmieten oberflächlich (auf einer Tiefe von 10 cm) zu lockern.

Der gelagerte Boden ist vor Vernässung und Verdichtung zu schützen. Stark feuchte und nasse Bodenschichten sind erst nach der Austrocknung zur Lagerung bzw. zum Wiedereinbau verwendungsfähig. Die Mieten dürfen nicht auf vernässten Untergrund angelegt werden. Insbesondere bei Endlosmieten ist auf eine ausreichende Durchlässigkeit des Untergrundes zu achten. Der seitliche Wasserzutritt ist durch das Anlegen von Entwässerungsgräben anzulegen. Das ungehinderte Abfließen der Oberflächenwasser nach außen abfließt (Außengefälle mindestens 2%). Das Umsetzen von Mieten während der Lagerungszeit darf nur in Ausnahmefällen in Abstimmung mit dem Auftraggeber erfolgen.

Sowohl während als auch nach vollendetem Auftrag des Bodens darf er nicht mit LKW befahren werden.

Rechtzeitig vor Baubeginn der Baumaßnahme sollte ein gemeinsamer Besprechungstermin mit dem Umweltschutzamt, dem begleitenden Gutachter, dem Architekten und Planer sowie mit dem Erdbauarbeiten beauftragten Firma anberaumt werden, um technische Details für den Umgang mit dem Bodenaushub abzuklären.

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG) sind zu beachten. Die Regelungen aus dem „Merkblatt Bodenschutz bei Bebauungsplänen“ des Landratsamts Göppingen – Umweltschutzamt sind zu beachten. Dieses Merkblatt kann im Fachbereich Stadtentwicklung, Stadtplanung und Baurecht eingesehen werden.



2. Grundwasser, Geologie

Jegliche Maßnahme, die das Grundwasser berühren könnte, ist dem Landratsamt Reutlingen rechtzeitig anzuzeigen und bedarf ggf. einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schindens (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen / tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes zum Grundwasser, etc.) wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen Geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk entnommen werden. Eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten kann der Homepage des LGRB (www.lgrb-bw.de) entnommen werden.

Erdbebenzone

Gemäß der Karte „Erdbebenzonen und Untergrundklassen für Baden-Württemberg“ befindet sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 1 und in der Untergrundklasse R.

3. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes erfolgt durch ordnungsgemäßen Anschluss an das örtliche Wasserversorgungsnetz.

Entwässerung

Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt im Trennsystem mit ordnungsgemäßen Anschluss des Schmutzwassers an das öffentliche Kanalnetz.

Dachwasser und unbelastetes Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zurück zu halten und gedrosselt über ein Mulden-System oder Regenwasserkanal dem Vorfluter (Erms) zuzuführen. Details erfolgen im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens.

Die Planung sieht vor, das Niederschlagswasser von Dachflächen in Retentionszisternen aufzufangen. Der Zisternenabfluss soll gedrosselt auf xx l/s pro angefangene 10 m² Dachfläche über den Regenwasserkanal zugeführt werden. Es wird dringend empfohlen, die Anschlüsse der Retentionszisternen mit Rückstausicherung auszuführen.

4. Bauantrag

In den Bauzeichnungen zum Bauantrag sind in einem Freiflächengestaltungsplan die Außenanlagen und die Ableitung des Regenwassers sowie die Regenwasserretention darzustellen.



5. Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder sonstige Bodenbefunde entdeckt werden, sind diese umgehend der Archäologischen Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen 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).

Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

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.

6. Altlasten

Sollten Altablagerungen aufgefunden werden, ist dies den zuständigen Behörden unverzüglich anzuzeigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung müssen bei Bedarf zugelassen werden.

7. Geotechnik

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes zum Grundwasser, etc.) wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

8. Flächen für die Feuerwehr / Rettungswege

Zu Gebäuden mit einer Rettungshöhe von über 8,0 m sind zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges Aufstell- und Bewegungsflächen nach § 2 Abs. 4 LBO AVO und Feuerwehrezufahrten nach § 2 Abs. 3 LBO AVO zu schaffen.

9. DIN-Normen

Die im Textteil des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauschriften genannten DIN-Normen können (kostenpflichtig) bezogen werden beim Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, Telefon: 030/2601-0, Telefax: 030/2601-1260, Internet: www.beuth.de



III. Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen außer Kraft.

Ausgefertigt:
Bad Urach den

Elmar Rebmann
Bürgermeister



IV. Satzung über Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO) zum Bebauungsplan "Neue Wiesen"

Rechtsgrundlage dieser Satzung ist:

- § 74 LBO für Baden-Württemberg i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

1. Fassadengestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

Die Farbgestaltung der Fassaden ist nur in gedeckten, hellen Farben mit einem Hellbezugswert über 30 nach den einschlägigen Richtlinien und Vorschriften zulässig.

Glänzende und spiegelnde Oberflächenmaterialien sowie grelle Farben sind nicht zulässig. Verglasungen werden durch diese Vorschrift nicht berührt.

Die Außenwände von Hausgruppen müssen eine einheitliche Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufweisen.

2. Dachform und Dachgestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

2.1 Dachform

siehe Planeinschrieb.

Satteldach mit gleicher Dachneigung zu beiden Dachseiten, Pult- und Flachdächer sind zulässig.

Bei Satteldächern sind Flachdachanteile und Dachterrassen auf insgesamt bis zu 30 % der Hausgrundfläche zulässig.

2.2 Dachneigung

siehe Planeinschrieb.

Pro Gebäude ist nur eine Dachneigung zulässig.

Bei Hausgruppen ist für das Hauptdach eine einheitliche Dachneigung zulässig.

2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten und –einschnitte sind nur bei Satteldächern zulässig. Sie müssen allseits von Dachfläche umschlossen sein. Folgende Abstände sind einzuhalten:

- zum Ortgang und zum Nachbargebäude mind. 1,25 m
- zur Traufe mind. (Ansichtsmaß gemessen) 0,80 m



- zum First mind. (Ansichtsmaß gemessen) 0,80 m
- zwischen zwei Dachaufbauten des selben Gebäudes mind. 1,00 m

2.4 Dachdeckung

Bei Hausgruppen sind nur einheitliche Dachdeckungen zulässig.

Für die Dachdeckung sind nur Dachsteine und Dachziegel in den Farben ziegelrot bis rotbraun und grau bis anthrazit zulässig.

Dachflächen von Pult- und Flachdächern, welche nicht als Dachterrasse genutzt werden, sind vollständig extensiv, mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm zu begrünen.

Solaranlagen sind bei Sattel- und Pultdächern nur parallel zur Dachfläche zulässig. Der Abstand von Solaranlagen zum First, Traufe und Ortgang muss mindestens 1,0 m betragen. Dies gilt nicht für in die Dachfläche integrierte Kollektoren (Indachmontage).

Bei Flachdächern sind Solaranlagen parallel zur Dachfläche oder aufgeständert bis zu einer Höhe von 1,0 m über OK Flachdach (nicht Attika) und einem Abstand von 2,0 m zum Dachrand zulässig. Solaranlagen sind nicht spiegelnd auszuführen. Oberflächen die Spiegelungen bzw. Lichtreflexionen hervorrufen sind unzulässig.

Unbeschichtete Metaldächer sind unzulässig.

2.5 Metallische Oberflächen (§ 74 (3) 2 LBO)

Dacheindeckungen, Fassadenverkleidungen und Entwässerungsleitungen (Fallrohre, Regenrinnen) aus Kupfer, Zink und Blei sowie mit diesen Metallen beschichtete mit dem Regenwasser in Berührung kommende Flächen sind nur mit einer nichtmetallischen Oberflächenbeschichtung oder ähnlich behandelt zulässig.

3. Ausgestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

Schotter und Steingärten sind unzulässig.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

Garageneinfahrten und Stellplätze – auch unter Carports, Zufahrten und Zugänge sind mit wasserdurchlässigem Material z.B. Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasenfugen herzustellen – (vgl. Ziff. I.7 der planungsrechtlichen Festsetzungen).

Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garagenöffnung muss ein Abstand von mindestens 5,0 m eingehalten werden.



4. Höhenlage des Geländes (§ 74 (1) 3 LBO)

Im straßenseitigen Vorgartenbereich der Baugrundstücke ist das Gelände des jeweiligen Baugrundstücks hinsichtlich seiner Höhe der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen.

Zu den Nachbargrundstücken sind Aufschüttungen abzuböschten bzw. an die Höhenlage des Nachbargrundstücks anzugleichen. Dabei sind Stützmauern zulässig (vergl. Ziff. I.8.1 Nr. 2).

Stützmauern sind zur Böschungssicherung nur zur öffentlichen Verkehrsfläche und öffentlichen Grünfläche zulässig bis zu einer Höhe von maximal 1,30 m und müssen einen Grenzabstand von mindestens 0,50 m einhalten.

Der bei den Bauarbeiten anfallende Erdaushub ist soweit möglich auf den Baugrundstücken durch Auffüllungen des Geländeneiveaus unterzubringen.

Unterirdische Bauwerke müssen ganz von Erde überdeckt bzw. angebaut sein Ausgenommen ist der Zufahrtsbereich zu Tiefgaragen.

5. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedungen sind wie folgt zulässig:

- Zäune bis max. 1,50 m Höhe
- Lebende Einfriedungen bis max. 1,80 m Höhe

Der Abstand zu öffentlichen Flächen und zum Außenbereich muss mind. 0,50 m betragen.

6. Außenantennen (§ 74 (1) 4 LBO)

Je Einheit ist nur eine Außenantennenanlage (Fernseh-, Rundfunkantenne, Parabolspiegel) zulässig.

Satellitenempfangsantennen sind farblich ihrem Untergrund bzw. Hintergrund anzupassen.

Die Aufstellung als freistehende Anlagen ist unzulässig. Sie sind an der Fassade oder auf der Dachfläche zulässig.

Der höchste Punkt der Außenantennenanlagen muss mindestens 0,5 m unterhalb der Firstlinie bzw. Oberkante Flachdach liegen. Zur Traufe und zur Giebelseite muss ein Abstand von mindestens 2,0 m eingehalten werden.



7. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sowie Kommunikationsfreileitungen sind gem. § 74 (1) 5 LBO vorbehaltlich der Regelung in § 68 (3) Satz 2 und 3 Telekommunikationsgesetz (TKG), nicht zulässig. Sie sind erdverkabelt auszuführen.

8. Ordnungswidrigkeiten

Bei Verstößen gegen die Festsetzungen Ziff. 1. – 6. gelten die Bestimmungen des § 75 LBO.

9. Anzahl notwendiger Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)

Abweichend von § 37 (1) LBO wird Folgendes festgesetzt:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird folgende Stellplatzverpflichtung festgelegt:

pro Wohneinheit = 2,0 Stellplätze

10. Niederschlagswasser (§ 74 (3) 2 LBO)

Zur Entlastung der Abwasseranlagen, um Überschwemmungsgefahren zu vermeiden und den Wasserhaushalt zu schonen, ist das Niederschlagswasser von den Dachflächen in Retentionszisternen auf den Baugrundstücken zu sammeln. Hierbei sind die einschlägigen Richtlinien und Vorschriften zu beachten. Die Retentionszisternen enthalten einen Anteil zur Brauchwassernutzung, sowie abhängig von der Dachflächengröße einen Anteil zur Rückhaltung mit gedrosselter Ableitung in den Regenwasserkanal.

Zisternenfestsetzung

Nutzvolumen

Für das Brauchwasservolumen gilt ein Mindestvolumen von xx m³ / Bauplatz.

Retentionsvolumen

Pro angefangene 10 m² Dachfläche (Draufsicht) beträgt das Retentionsvolumen mind. xx m³. Bei Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von > 12 cm beträgt das Retentionsvolumen xx m³, je angefangene 10 m² Dachfläche.

Der Zisternenabfluss darf auf xx l/s pro 10 m² Dachfläche gedrosselt werden, wobei auf eine Nachkommastelle aufgerundet werden kann.



Das Retentionsvolumen ist durch eine Drossel mit den angegebenen Drosselabflüssen geregelt in die Regenwasserkanalisation zu entleeren. Die Zisternen sind zu erstellen, dauerhaft zu betreiben, zu unterhalten und zu warten. Das Niederschlagswasser von sonstigen befestigten Flächen ist direkt in die Mischwasserkanalisation einzuleiten.

Es wird dringend empfohlen, die Anschlüsse der Retentionszisternen mit Rückstausicherung auszuführen.

V. Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieser Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen außer Kraft.



VI. Verfahrensvermerke

- | | |
|--|----------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat | am xx.yy.xxyy |
| 2. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung | am xx.yy.xxyy |
| 3. Entwurfsbilligung und Beschluss der Öffentlichen Auslegung | am xx.yy.xxyy |
| 4. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung | am xx.yy.xxyy |
| 5. Öffentliche Auslegung | vom xx.yy.xxyy
bis xx.yy.xxyy |
| 6. Beteiligung der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange | vom xx.yy.xxyy
bis xx.yy.xxyy |
| 7. Als Satzung beschlossen | am xx.yy.xxyy |
| 8. Durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft getreten | am xx.yy.xxyy |

Ausgefertigt:

Bad Urach, den

Elmar Rebmann

Bürgermeister

Planverfasser:

Christoph Traub

SI Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung