



Gemeinde Ittlingen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Flst. 6304/3 nördlich Berwanger Weg"

Begründung

Vorentwurf

Stand 16.05.2024



Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner BDA, SRL
Freier Landschaftsarchitekt

Ostendstraße 106

70188 Stuttgart

fon (0711) 411 30 38

fax (0711) 487 469

e-mail: sippel@sippelbuff.de

1 Anlass, Erfordernis und Ziel der Planung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen.

Im Zuge der Bemühungen der Gemeinde Ittlingen, Innenentwicklungspotenziale zu mobilisieren, wurden seitens der Gemeinde die Flächen der ehemaligen Gärtnerei nördlich des Berwanger Wegs erworben. Der Standort der Gärtnerei stellt dabei städtebaulich eine Fuge zwischen der Bestandbebauung nördlich des Berwanger Wegs und der Bebauungsstruktur entlang der Grüner-Hof-Straße (Landesstraße L 592) und ein wohnbauliches Entwicklungspotenzial dar. Damit verbundenes Ziel der Gemeinde Ittlingen ist eine bauliche Nachnutzung des ehemaligen Gärtnereistandes, sobald die Flächen des aktuell jüngsten Wohngebietes Eulenschnabel am Westrand der Gemeinde entwickelt sind. In seiner Sitzung am 11.04.2024 hat der Gemeinderat dazu den Grundsatzbeschluss gefasst, dass auf dem gemeindeeigenen Grundstück im Berwanger Weg ein Bauprojekt zum sozialverträglichen Wohnungsbau realisiert werden soll.

Gleichzeitig ist ein privater Bauherr auf die Gemeinde Ittlingen mit einer noch kurzfristigeren wohnbaulichen Entwicklungsabsicht auf dem Flurstück 6304/3 am nordöstlichen Rand der ehemaligen Gärtnereifläche zugekommen, welche die Gemeinde im Sinne einer kleinteiligen wohnbaulichen Entwicklung und der Förderung des Angebots an Wohnbauflächen unterstützt.

Die geplante kleinteilige wohnbauliche Entwicklung auf dem Flurstück 6304/3 steht dabei in einem städtebaulichen Kontext zu der nachfolgenden Entwicklung des übrigen Gärtnereiareals, soll zeitlich jedoch hiervon unabhängig erfolgen. In diesem Zusammenhang soll die Wohnbaufläche unabhängig von der Entwicklung des eigentlichen Gärtnereigeländes über das Flst. 6374/3 von der Grüner-Hof-Straße aus erschlossen werden.

Ziel des Bebauungsplans und der zugeordneten Örtlichen Bauvorschriften ist es deshalb eine kleinteilige wohnbauliche Entwicklungsoption in zweiter Reihe zu eröffnen und in diesem Zusammenhang die städtebauliche Ordnung auch im Hinblick auf die beabsichtigte Entwicklung des übrigen Gärtnereigeländes zu sichern und der wohnbaulichen Entwicklung einen städtebaulichen Rahmen zu setzen.

2 Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes, Verfahrenswahl

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Südosten des Gemeindegebiets Ittlingen, östlich der Landesstraße L 592 und nördlich des Berwanger Wegs und bezieht sich auf das Flurstück 6304/3 auf Gemarkung Ittlingen. Der Plangeltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,07 ha.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren mit Erstellung einer Umweltprüfung.

Abb.: Geltungsbereich des Bebauungsplans

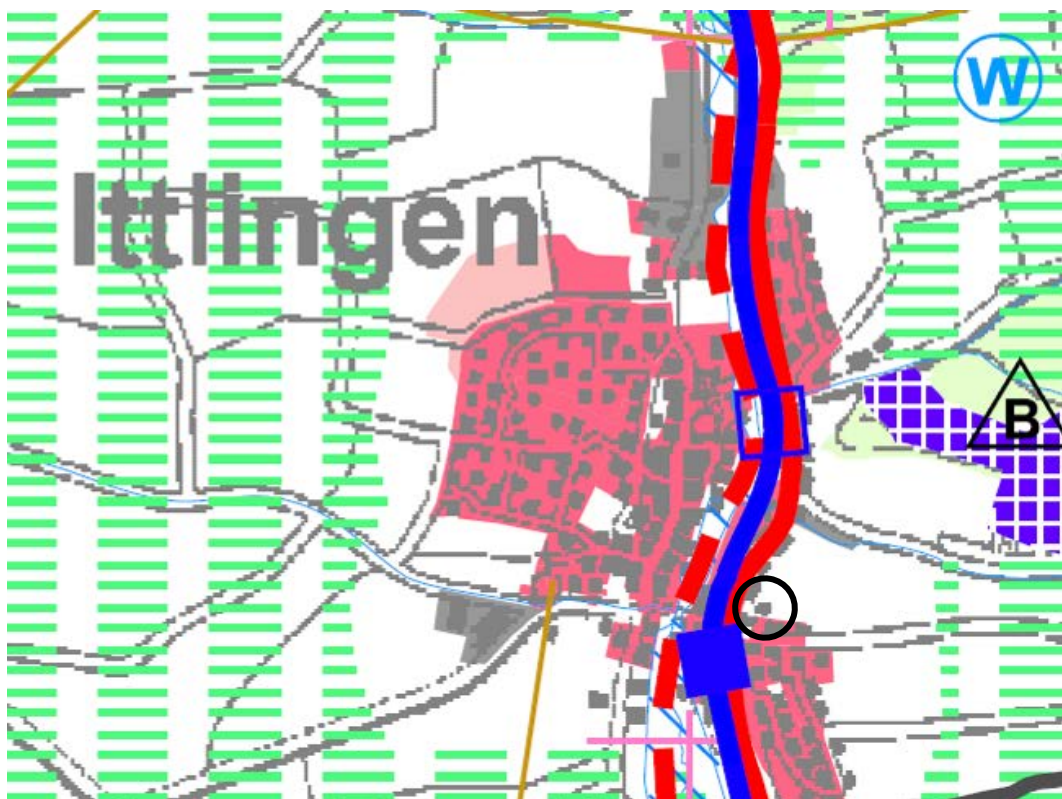


3 Bestehende Rechtsverhältnisse und Ausgangssituation

Regionalplan Heilbronn – Franken 2020

Der Regionalplan Heilbronn-Franken weist im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine regionalplanerischen Ziele aus, welche im Konflikt mit der geplanten wohnbaulichen Entwicklung stehen.

Abb.: Auszug aus Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020

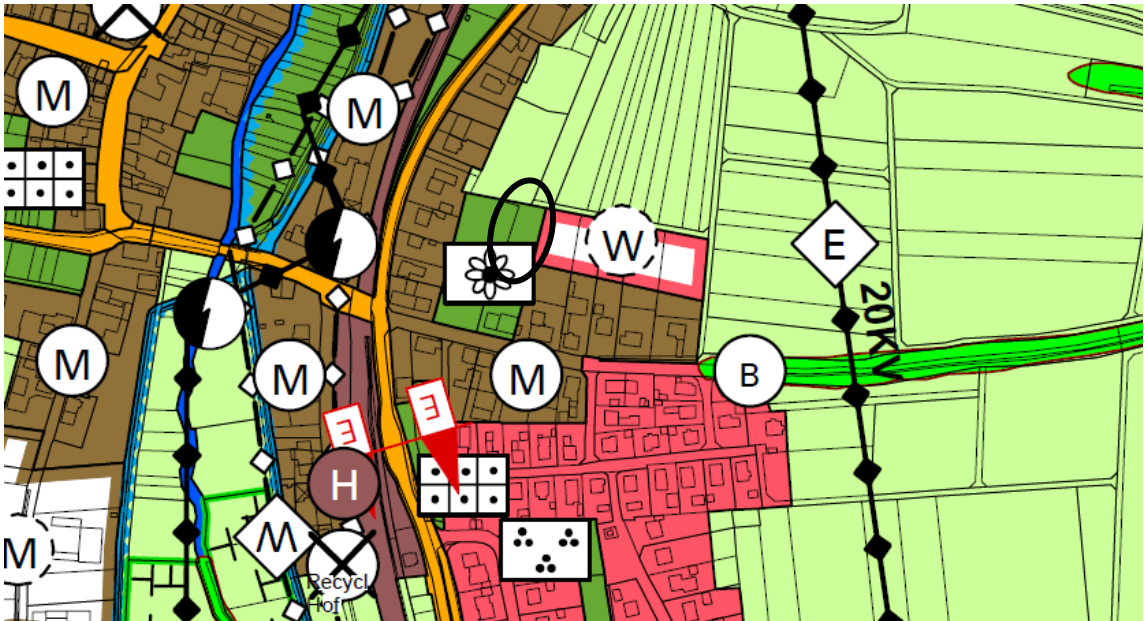


Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan 2017 für den Verwaltungsraum Eppingen (Eppingen, Gemmingen, Ittlingen), vom 26.02.2007, genehmigt am 28.06.2007, weist das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gärtnerei aus.

Der Bebauungsplan entspricht damit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Dieser wird entsprechend § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren geändert (geplante Ausweisung als Wohnbaufläche).

Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2017 vom 28.06.2007



Bestandsbebauungspläne

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich von Bestandsbebauungsplänen

Für das Plangebiet wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.09.2019 bereits ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften gefasst, welcher damals den Gesamtbereich des Gärtnereigeländes sowie die im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche enthaltenen Flächen nördlich des Berwanger Wegs umfasste. Vor dem Hintergrund, dass nun eine teilabschnittsweise Umsetzung stattfinden wird, wird der damalige Aufstellungsbeschluss durch das nun laufende Verfahren abgelöst.

Schutzgebietskulissen / Biotopverbund

Innerhalb oder angrenzend an das Plangebiet existieren keine Schutzgebiete der Natura 2000-Kulisse und keine Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz.

Ebenso sind innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet keine nach § 30 BNatSchG oder § 33 NatSchG geschützten Biotope kartiert.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Flächen des landesweiten Biotopverbunds oder an diese angrenzend.

Abb.: Lage zu Schutzgebieten (Quelle: LUBW 2024)

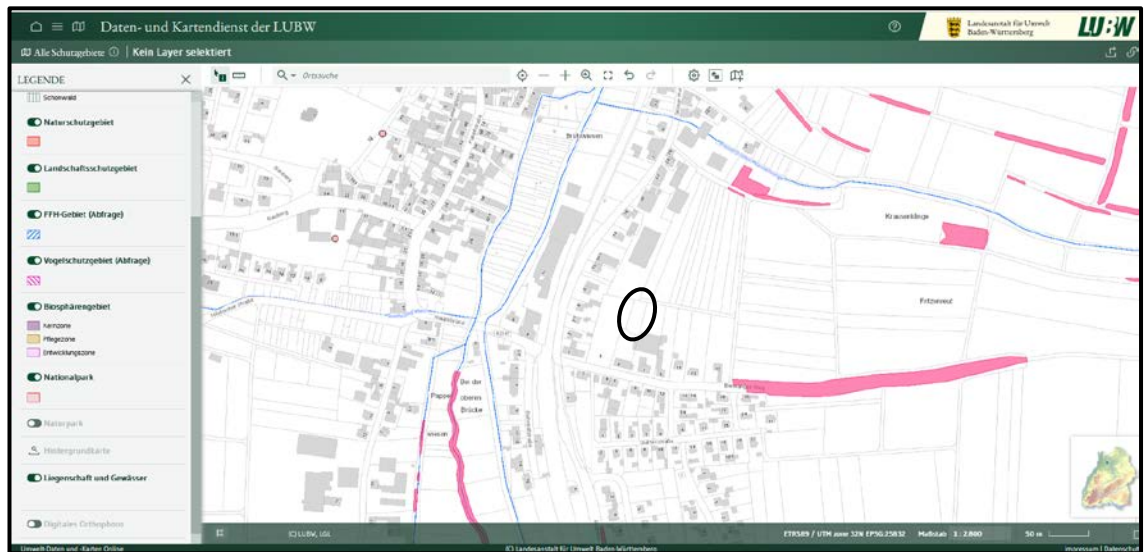
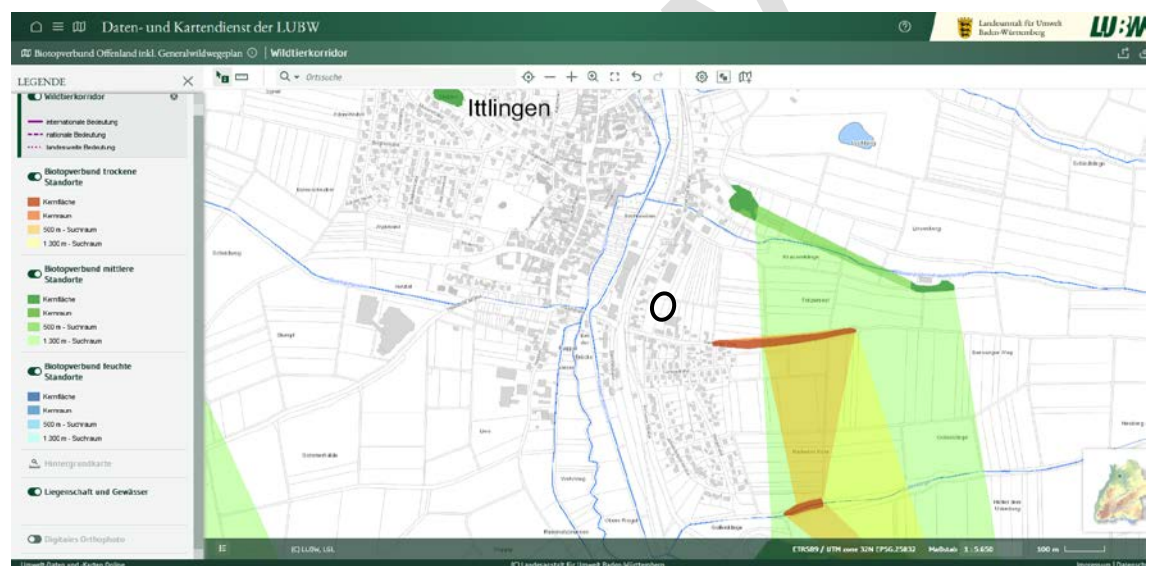


Abb.: Lage zu Flächen des landesweiten Biotopverbunds (Quelle: LUBW 2024)



Artenschutzrechtliche Belange

Für das Plangebiet zusammen mit dem westlich angrenzenden Gebiet der ehemaligen Gärtnerei liegt ein Fachbeitrag Artenschutz (Wagner + Simon Ingenieure GmbH, Mosbach, Stand 11.11.2020) vor.

Auf das beiliegende Fachgutachten wird verwiesen.

Hinweis: Festsetzungen zum Artenschutz werden zum Entwurf des Bebauungsplans übernommen.

Landwirtschaftliche und forstliche Belange

Das Plangebiet liegt außerhalb der landwirtschaftlichen Nutzung.
Die Nutzung als Gärtnerei wurde aufgegeben.

Forstliche Belange sind nicht berührt.

Wasserschutzgebiete / Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Zone III bzw. IIIA des Wasserschutzgebiets „Zweckverband WVG Oberes Elsenztal“.

Im Plangebiet sind keine natürlichen Gewässer und Hochwassergefahren vorhanden.

Abb.: Lage zu Wasserschutzgebietszonen (Quelle: LUBW 2024)

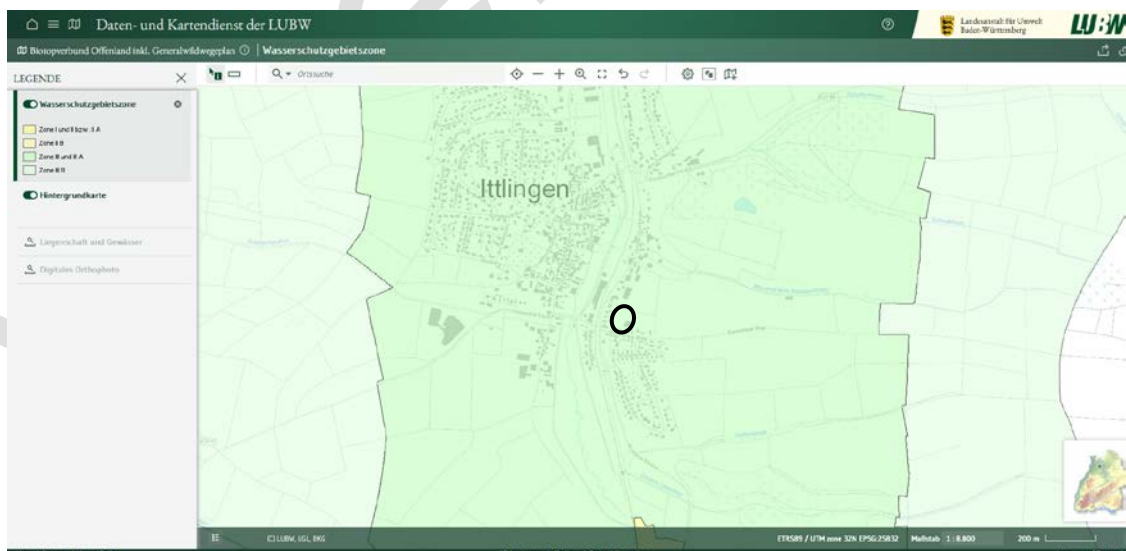
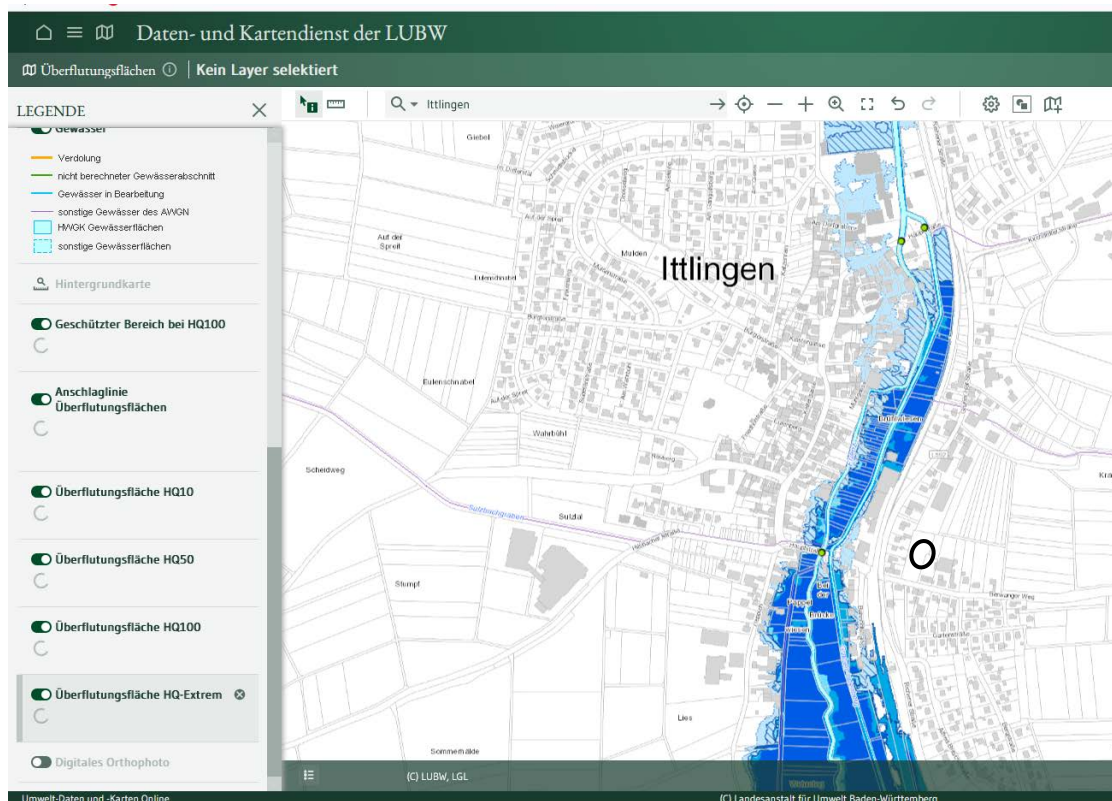


Abb.: Gewässer und Hochwassergefahren (Quelle: LUBW 2024)



Altlasten

Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Denkmalschutz

Denkmalgeschützte Gebäude oder Anlagen oder Verdachtsmomente auf archäologische Bodendenkmale existieren nach derzeitigem Wissensstand nicht innerhalb des Plangebietes.

Kampfmittel

Für das Plangebiet liegt eine Luftbildauswertung von Seiten des Regierungspräsidiums Stuttgart (Polizeirecht, Feuerwehr, Katastrophenschutz, Rettungsdienst, KMBD) mit Stand 08.03.2021 vor. Die Luftbildauswertung hat dabei keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Sprengbombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind insoweit keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Immissionsschutzrechtliche Belange

Für das Plangebiet zusammen mit dem westlich angrenzenden Gebiet der ehemaligen Gärtnerei liegt eine Geräuschimmissionsprognose (rw-Bauphysik, Schwäbisch Hall, Stand 08.02.2021) sowie eine Geruchsmissionsprognose (Lohmeyer GmbH, Karlsruhe, Stand Juni 2021) vor.

Auf die beiliegenden Fachgutachten wird verwiesen.

Hinweis: Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz werden zum Entwurf des Bebauungsplans übernommen.

Belange des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung

Die globalen Klimaschutzziele gehören zu den öffentlichen Belangen, die in die Abwägung einzustellen sind. Hinzuweisen ist auf den Zweck und die nationalen Klimaziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes (§ 1, § 3 KSG). Diese sind im Bebauungsplanverfahren in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 13 KSG).

Nach den Vorgaben des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) sowie des Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes Baden-Württemberg (KlimaG BW) hat die öffentliche Hand im Rahmen ihrer Zuständigkeit bei Planungen und Entscheidungen den Zweck des jeweiligen Gesetzes und die zu seiner Erfüllung beschlossenen Ziele bestmöglich zu berücksichtigen. Dies trifft in der Folge auch auf die kommunale Bauleitplanung zu. Gemäß § 7 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) sind damit der Schutz des Klimas, eine Reduktion treibhauswirksamer Emissionen und Maßnahmen zur Anpassung an die erwartbaren Folgen des Klimawandels im Zuge des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Der Begriff des „Berücksichtigens“ impliziert dabei bereits die Notwendigkeit einer Abwägung und verlangt kein striktes „Beachten“ (vgl. Gesetzesbegründung zu § 7 KSG BW)

In diesem Zuge beschreibt und bewertet der Umweltbericht in Kapitel Schutzgut Klima / Luft die Ausgangssituation, stellt die Auswirkungen des Vorhabens dar und beschreibt die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (*Umweltbericht wird zum Entwurf vorgelegt*).

Bezugnehmend auf dieses Berücksichtigungsgebot sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Extensive Dachbegrünung für Flachdächer mit dem Ziel der Pufferung von anfallendem Regenwasser und Verdunstung auf den Dachflächen
- Anlage einer Brauchwasserzisterne auf dem Baugrundstück zur Minimierung des Verbrauchs von Trinkwasser bspw. bei der Gartenbewässerung
- Maßgaben zu versickerungsfähigen Belägen bei offenen Stellplätzen und privaten Fußwegen zur Minimierung der Versiegelung, zur Versickerung (aufgrund des Untergrunds jedoch nur eingeschränkt möglich) und zur Rückhaltung / Verdunstung von anfallendem Oberflächenwasser
- Vorgabe zur Pflanzung eines hochstämmigen, mittelkronigen Laubbaums auf dem Baugrundstück zur Förderung der Beschattung von Freiflächen und zur Verdunstung von Wasser über die Baumkrone

Die beschriebenen Maßnahmen tragen damit zu einer Reduktion sowie einer Kompensation der Auswirkungen von Bau und Betrieb des Plangebietes sowie der Reduzierung der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels bei.

Eine ergänzende fachgutachterliche Untersuchung zu CO₂-Immissionen durch Bau und Betrieb der Gebäude wird aufgrund der Kleinteiligkeit des Vorhabens (ein einzelnes Baugrundstück) und der daraus resultierenden minimalen Folgewirkungen verzichtet.

4 Städtebauliche und freiraumplanerische Ausgangssituation

Das Plangebiet war Teil der ehemaligen Gärtnereinzung, welche aufgegeben wurde. Seit Aufgabe liegt die Fläche brach und die bestehenden Gebäude wurden abgerissen.

Östlich grenzt an das Plangebiet die Bestandsbebauung entlang des Berwanger Wegs an, welche durch eine wohnbauliche Nutzung und landwirtschaftliche Gebäudestrukturen geprägt ist. Im rückwärtigen Bereich in zweiter Reihe auf Höhe des Plangebietes finden sich in der Siedlungsrandlage private Gärten (im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen).

Westlich jenseits des ehemaligen Gärtnereigeländes grenzt die Bestandsbebauung entlang der Grüner Hof-Straße an, welche durch eine gemischte Nutzungsstruktur geprägt ist.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend liegt eine größere Hofstelle, welche rückwärtig zur Bestandsbebauung entlang der Grüner-Hof-Straße (Ortsdurchfahrt L 592) gelegen ist.

Desweiteren grenzen an das Plangebiet von der Elsenzaue nach Osten ansteigend landwirtschaftliche Flächen an.

Abb.: Impressionen aus dem Plangebiet und dessen Umfeld (Stand: 2024)





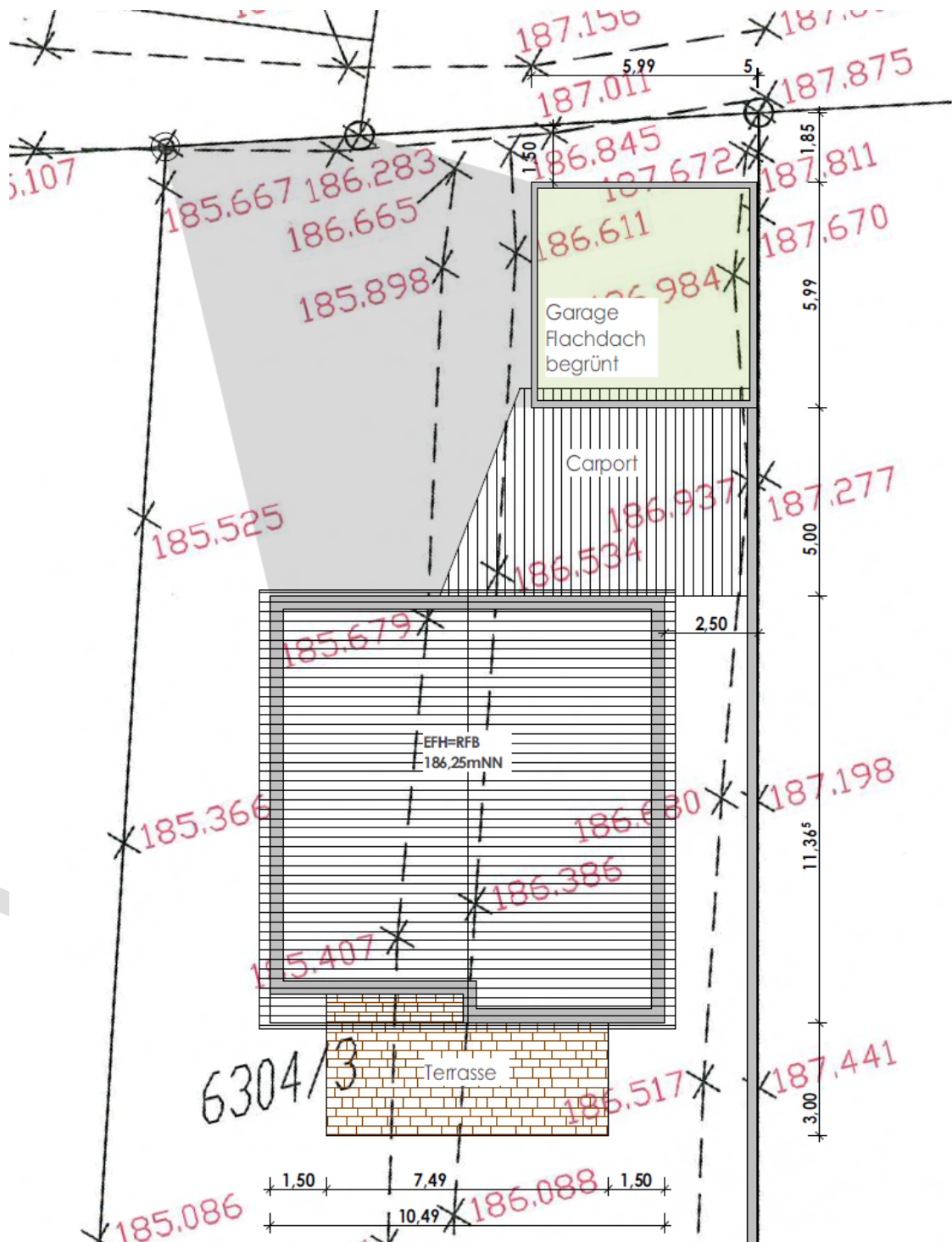
Abb.: Luftbild des Plangebiets und der Umgebung (Quelle: LUBW 2024)



5 Planungskonzept

Das Planungskonzept sieht eine Individualwohnbebauung vor, welche in der Erschließung und infrastrukturell nicht im Süden an den Berwanger Weg, sondern über Privatflächen im Nordwesten über die landwirtschaftliche Hofstelle und weiter an die Grüner Hof-Straße angebunden wird. Geplant ist ein zweigeschossiges Einfamilienhaus mit Satteldach, sowie Garage und Carport im Norden des Grundstücks.

Abb.: Planungskonzept Einfamilienhaus, Übersichtsplan (Müller Plan Bau, Nordheim, Stand 06.05.2024)



Die Bebauung stellt sich zunächst solitär dar, ist aber in einem städtebaulichen Gesamtzusammenhang mit einer weitergehenden von Seiten der Gemeinde Ittlingen als Nachnutzung für die ehemalige Gärtnerei vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung auf Flst. 6304/2 zu sehen, welche ebenfalls bis an die nördliche Grundstücksgrenze reichen und den Lückenschluss zur Bebauung entlang der Grüner-Hof-Straße bilden wird (vgl. Abbildung auf Seite 11).

6 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf das Hauptziel der Bebauungsplanung, der Entwicklung des Gebietscharakters eines Wohngebietes wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften werden ausgeschlossen, da das Plangebiet keinen Kontext zu den umgebenden Straßenräumen besitzt und die Erschließung in die rückwärtige Grundstücksstruktur einer solchen Nutzung mit einer entsprechend erforderlichen Sichtbarkeit auf die Straßenräume nicht nahelegt. Darüber hinaus existieren im Gemeindegebiet adäquatere Standorte mit einem besseren Bezug zu Kundenströmen, auf welche eine Entwicklung fokussiert werden soll (Ziel: Funktionssicherung des Ortskerns in Bezug auf den vorhandenen Mix aus Handelsnutzungen, gastronomischen Einrichtungen und Verwaltungseinrichtungen).

Damit sind von den Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO im Plangebiet allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- Nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen werden ausgeschlossen, da diese mit dem Ziel einer Funktionssicherung des Ortskerns in Bezug auf den dort vorhandenen Mix aus Handelsnutzungen, gastronomischen Einrichtungen und Verwaltungseinrichtungen an dieser Stelle konzentriert und an peripheren Standorten wie dem Plangebiet ausgeschlossen werden sollen.

Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden ausgeschlossen, weil das Plangebiet aufgrund seiner umgebenden Kleinteiligkeit und dem Ziel der Innenentwicklung in der Nachfolgenutzung des Gärtnereibetriebes nicht mit flächenzehrenden Nutzungen belegt werden soll und weil das Gebiet vom strukturellen Standort her für den LKW-Verkehr nur untergeordnet erschlossen ist und besser geeignete gewerbliche Standorte existieren.

6.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhenlage

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) erlaubt in Abhängigkeit von den differenzierten Grundstücksgrößen eine angemessene bauliche Ausnutzung des Baugrundstücks mit dem Ziel einer effektiven Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche und gewährleistet gleichzeitig, dass die übrigen Anteile des Baugrundstücks als Freiflächen von baulichen Anlagen frei bleiben.

Die maximale Traufhöhe (THmax) und die maximale Firsthöhe (FHmax) der Gebäude werden in Metern, gemessen ab der Bezugshöhe (BZH) festgesetzt. Über die getroffenen Festsetzungen ist zusammen mit den festgesetzten Dachneigungen (Satteldach 20-38°, Pultdach, Flachdach) eine zweigeschossige Bebauung umsetzbar, welche in Ihrer Kubatur auch im Hinblick auf die umgebenden großvolumigeren Kubaturen der landwirtschaftlichen Gebäude durchaus angemessen erscheint.

Die Bezugshöhe (BZH) ist in ihrer Höhenlage auf die mittlere Höhe des Geländeniveaus ausgerichtet. Von der im Plan festgesetzten Bezugshöhe darf zur Sicherung einer Flexibilität in der Bauantragsstellung um maximal 50 cm abgewichen werden.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise mit entsprechend einzuhaltenden Grenzabständen gegenüber den angrenzenden Nutzungen festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgelegt, die im Bebauungsplan dargestellt sind. Die vorgesehenen Abweichungen zur Überschreitung von Baugrenzen sollen dazu dienen, Befreiungen durch i.d.R. wiederkehrende Wünsche zur Entwicklung der Baukörper bei gleichzeitiger Sicherung einer grundlegenden städtebaulichen Ordnung zu vermeiden.

6.4 Stellung der baulichen Anlagen

Die in der Plandarstellung festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen (definiert über die Hauptausrichtung des Hauptbaukörpers) orientiert sich an der städtebaulichen Grundstruktur der vorderliegenden Bebauung am Berwanger Weg und auch an der Konzeption der weitergehenden Bebauung des ehemaligen Gärtnereigrundstücks und der Erschließungssituation. Die Festsetzung dient dem Einfügen der zukünftigen Bebauung und sichert eine städtebauliche Ordnung.

6.5 Stellplätze und Garagen

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. Damit soll insbesondere gewährleistet werden, dass das nach Süden zum Bestand hin ausgerichtet das Baugrundstück von dreidimensional wirkenden baulichen Anlagen und Erschließungsflächen frei bleibt.

Tiefgaragen sind unzulässig, da sie die Kleinteiligkeit der Siedlungsstruktur stören würden und insbesondere die erforderlichen Rampen und Zufahrten, aufgrund ihrer Gestaltung und Flächeninanspruchnahme, auch bedingt durch die topographische Situation, störend und unverhältnismäßig in Erscheinung treten würden.

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

Zur Sicherstellung einer Strukturierung und Durchgrünung der privaten Freiflächen werden Regelungen zur gärtnerischen Gestaltung und zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für offene Stellplätze und private Fußwege getroffen. Diese Maßgaben dienen der Minimierung von Versiegelungen und Eingriffswirkungen in den Schutzgütern Arten und Biotop, Boden, Wasser und Klima.

Das Verbot des Waschens und Wartens von Fahrzeugen, Geräten und Anhängern sowie die Maßgabe zu erdverlegten Leitungen dienen der Vermeidung von Kontaminationen und der Minimierung von Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Boden und Wasser.

Die Festsetzung von extensiver Dachbegrünung auf flachen und flach geneigten Dächern erfolgt im Hinblick auf die Wirkung auf das Siedlungs- und Landschaftsbild und dient dabei auch den Schutzgütern Arten und Biotop sowie Wasser und den Aspekten der Klimafolgenanpassung

Die Maßgabe zur Anlage einer Brauchwasserzisterne dient der Minimierung der Eingriffswirkungen in das Schutzgut Wasser und den Aspekten der Klimafolgenanpassung.

Die Maßgabe zur Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungsmittel bei der Beleuchtung von Freiflächen und privater Erschließungsräume sowie die Maßgabe zur gärtnerischen Gestaltung dienen der Minimierung der Eingriffswirkungen im Schutzgut Arten und Biotop.

6.7 Pflanzgebote

Die festgesetzten allgemeinen Pflanzgebote und Einzelpflanzgebote dienen der Sicherung einer Strukturierung der Freiflächen im Inneren des Plangebietes und dem Minimierungsaspekt in den Schutzgütern, Arten und Biotop, Boden, Wasser, Klima, Mensch und Landschaftsbild.

Hierbei wird ein allgemeines Pflanzgebot für Privatgrundstücke eingeführt, welches dazu dienen soll, den Gartenanteil der Wohnbauflächen durch visuell prägende Gehölze zu strukturieren.

7 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

7.1 Dachgestaltung

Die Festsetzungen zu Dachformen / Dachgestaltung verfolgen das städtebauliche Ziel, ein homogenes Siedlungsbild ergänzend zu der Bestandsbebauung entlang des Berwanger Wegs zu entwickeln. Um die Regelungen möglichst klar und nachvollziehbar zu halten, werden differenzierte Festsetzungen zu Hauptdächern, untergeordneten Dächern und Dachaufbauten getroffen.

Die Regelungen zur Nutzung regenerativer Energien unterstützen die Absicht, die vermehrte Nutzung durch private Haushalte im Plangebiet zu fördern. Die Regelungen hinsichtlich Anpassung von Solarkollektoren und Photovoltaikmodulen sowie Anlagen zur thermischen Nutzung von Sonnenenergie an die jeweilige Dachform sollen jedoch auch sicherstellen, dass sich diese Aufbauten nicht störend auf das Ortsbild auswirken.

7.2 Fassadengestaltung

Zum Erreichen eines zum angrenzenden Siedlungsbestand und dem angrenzenden Landschaftsraum möglichst wenig störenden visuellen Erscheinungsbildes in der Wirkung der Gebäude, werden grelle und leuchtende Farben sowie hochglänzende und reflektierende Materialien zur Fassadengestaltung ausgeschlossen. Im Bezug zu den grünordnerischen Zielen werden Fassadenbegrünungen zugelassen.

7.3 Gestaltung von Nebenanlagen

Um das städtebauliche Umfeld auch mit Blick auf die zukünftige Entwicklung des angrenzenden Gärtnereiareals nicht durch die den Privatgrundstücken zuzuordnenden Nebenanlagen – hier bewegliche Abfallbehälter – zu belasten, werden Festsetzungen zur Platzierung dieser Nebenanlagen auf den Privatgrundstücken und deren Integration in bauliche Anlagen getroffen.

7.4 Stützmauern und Böschungen, Aufschüttungen

Ziel der hier formulierten Vorschriften ist es, die Grundstücksverhältnisse einander dergestalt anzugleichen, dass einerseits eine möglichst uneingeschränkte Grundstücksnutzung ermöglicht wird. Andererseits sollen innerhalb des Plangebietes städtebauliche Spannungen und visuelle Belastungen, bspw. durch zu hohe und zu steile Geländeversprünge / Stützmauern zwischen den Grundstücken vermieden werden. Vor diesem Hintergrund werden Vorschriften zu Stützmauern eingeführt, welche sicherstellen sollen, dass eine dem Gelände angepasste Bebauung erfolgt und gegenüber den angrenzenden Grundstücken visuell wirksame Stützmauern auf ein Mindestmaß reduziert bzw. gestaffelt und im Zuge einer Staffelung begrünt ausgeführt werden. Zudem wird die maximale Neigung von Böschungen und Aufschüttungen gegenüber Nachbargrundstücken geregelt.

7.5 Einfriedigungen

Durch die Festsetzung möglicher Einfriedigungsarten soll ein zu starkes visuelles Abschotten des Baugrundstücks gegenüber den angrenzenden Grundstücken vermieden werden. Die Regelungen zu Einfriedigungen wurden deshalb in Art und Höhe so begrenzt, dass eine möglichst große Offenheit und Transparenz der Freiräume erreicht wird, ohne die Interessen der Bewohner nach Sicherung einer angemessenen Privatsphäre zu vernachlässigen.

7.6 Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen

Die Vorschriften zur Gestaltung der unbebauten Flächen dienen der Sicherung einer Durchgrünung des Baugrundstücks. Dieses städtebauliche Ziel ergibt sich zum einen aus der Prägung der angrenzenden, bebauten Grundstücke sowie aus der Lage des Plangebiets am zukünftigen Ortsrand. Die Regelung dient dabei auch der Minimierung der Eingriffswirkung in die Schutzgüter Arten/Biotope, Boden, Wasser und Klima.

7.7 Ruhender Verkehr

In Erweiterung zu § 37 Abs. 1 LBO hat die Gemeinde gemäß § 74 Abs. 2, Nr. 2 LBO beschlossen, die Stellplatzverpflichtung mit 2 Stellplätzen je Wohneinheit größer als 50 m² festzusetzen. Aus Sicht der Gemeinde ist eine erhöhte nachzuweisende Stellplatzanzahl gerechtfertigt, da in der Umgebung des Plangebiets in der Ausgangssituation nur begrenzte Verkehrs- und Parkierungsflächen im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung stehen. Für Wohneinheiten kleiner als 50 m² (bspw. Einliegerwohnungen) gilt eine reduzierte Stellplatzverpflichtung mit 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit, da hier davon ausgegangen wird, dass die Belegungsdichte je Wohnung im Vergleich zu den größeren Wohneinheiten deutlich geringer ist.

7.8 Werbeanlagen

Lage, Art und Größe von Werbeanlagen sind für das Allgemeine Wohngebiet beschränkt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird überwiegend gewohnt, daher sollen visuell störende Werbeanlagen (Größe, nächtliche Störwirkung, Dynamik) verhindert werden bzw. deren störende Auswirkungen auf das Ort- und Landschaftsbild möglichst minimiert werden. Die Festsetzungen dienen diesem Ziel, erlauben aber auch bspw. Selbstständigen die Möglichkeit, werblich in einem angemessenen Rahmen auf sich aufmerksam zu machen.

7.9 Versorgungseinrichtungen und -leitungen

Zur Vermeidung eines negativen visuellen städtebaulichen Erscheinungsbilds und zur Vermeidung von funktionalen Beeinträchtigungen der öffentlichen Räume werden Freileitungen im Plangebiet ausgeschlossen. Niederspannungsleitungen zur Stromversorgung sind daher entsprechend der Festsetzungsoptionen des § 74 (1) Nr. 5 LBO unterirdisch auszuführen.

8 Vorhandene Fachgutachten (Anlage zur Begründung)

- Fachbeitrag Artenschutz, Wagner + Simon Ingenieure GmbH, Mosbach, Stand 11.11.2020
- Geräuschemissionsprognose, rw-Bauphysik, Schwäbisch Hall, Stand 08.02.2021
- Geruchsimmissionsprognose, Lohmeyer GmbH, Karlsruhe, Stand Juni 2021

9 Flächenbilanz

Geltungsbereich:	ca. 0,07 ha
davon	
Baufläche (WA):	ca. 0,07 ha

Netzwerk für Planung und Kommunikation,
Sippel, 16.05.2024