

# GEMEINDE SCHLIERBACH

## BEBAUUNGSPLAN DORFWIESEN

---

### SATZUNGEN

- A) **Bebauungsplan**
- B) **Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

### Satzung vom 23.07.2018

---

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB:	24.07.2017
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB:	28.08.2017 bis 25.09.2017
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom:	02.08.2017
Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:	19.03.2018
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:	16.04.2018 bis 16.05.2018
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:	16.04.2018
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB:	06.08.2018

Ausgefertigt:

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

Schlierbach, den 08.08.2018

.....  
Bürgermeister Schmid

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

24.08.2018



**Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger**  
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung  
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0  
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

## A) Satzung über den Bebauungsplan "Dorfwiesen"

### **Rechtsgrundlagen:**

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 23.07.2018 maßgebend.

### **§ 2 Bestandteile und Anlagen**

Die Bebauungsplan-Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 500	in der Fassung vom	23.07.2018
Planungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom	23.07.2018
Hinweise zum Bebauungsplan	in der Fassung vom	23.07.2018
Begründung	in der Fassung vom	23.07.2018

### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

### **§ 4 Inkrafttreten**

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

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

Schlierbach, den 08.08.2018

---


(Bürgermeister Schmid)

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan „Dorfwiesen“ (nach § 9 BauGB)

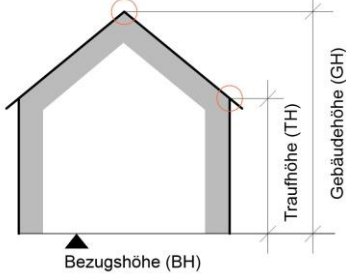
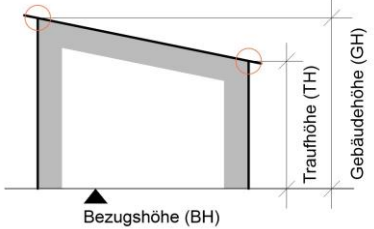
### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

	<p><b>Allgemeines Wohngebiet (WA)</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p>Zulässig sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) Wohngebäude,</li> <li>(2) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,</li> <li>(3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</li> </ol> <p>Die in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind <u>nicht</u> zulässig.</p>
---	--


### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

<p>z. B. 0,4</p>	<p><b>Grundflächenzahl (GRZ)</b> Siehe Planeinschrieb</p>
	<p><b>Höhe der baulichen Anlagen</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Traufhöhe (Th max.) ist gleich dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut. Die Gebäudehöhe (Gh max.) ist als höchster Punkt des Gebäudes definiert (siehe Schemadarstellung).</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">   </div> <p>Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH, siehe Planeinschrieb). Die Bezugshöhe wird für jeden Bauplatz individuell festgelegt und beschreibt die Höhenlage des Gesamtgebäudes über Normal Null (NN). Die EFH kann von der BH um +0,3 m abweichen.</p>


### 3. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

	<p><b>Einzel- und Doppelhäuser</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p>Es gilt die offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.</p>
---	--

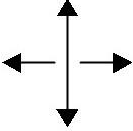
#### 4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p><b>Baugrenzen</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.</p>
---	--

#### 5. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) 2 BauGB)

	<p><b>Hauptgebäuerichtung</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von Hauptgebäuerichtungen festgesetzt.</p> <p>Bei <u>Satteldächern</u> gilt die wahlweise Hauptgebäuerichtung, bei <u>Pultdächern</u> gilt die zwingende Hauptgebäuerichtung (gestrichelter Pfeil).</p>
---	---

#### 6. Nebenanlagen

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

	<p><b>Nebenanlagen</b></p> <p>Im Plangebiet sind Nebenanlagen, sofern es sich um Gebäude handelt, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Kubatur von 20 m<sup>3</sup> zulässig.</p> <p>Sie haben einen Abstand von 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.</p> <p>Pro Grundstück ist maximal ein Gebäude als Nebenanlage möglich.</p>
--	--

#### 7. Stellplätze und Garagen

(§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m § 12 (4) BauNVO)

	<p><b>Stellplätze und Garagen</b></p> <p>Garagen, überdachte und offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Mit Garagen und überdachten Stellplätzen muss ein Abstand von mind. 1,0 m zu den öffentlichen Flächen eingehalten werden. Vor Garagen muss zudem ein Stauraum von mind. 5,0 m vorhanden sein.</p>
--	---



#### 8. Wohneinheiten

(§ 9 (1) 6 BauGB)

	<p><b>Maximale Zahl der Wohneinheiten</b></p> <p>Die maximale Zahl der zulässigen Wohneinheiten (WE) beträgt</p> <p>bei Einzelhäusern (E) = max. 2 WE, bei Doppelhäusern (D) = max. 2 WE pro Doppelhaushälfte, wobei für die Zweitwohnung nur eine maximale Wohnfläche von 50 m<sup>2</sup> zulässig ist.</p>
--	---

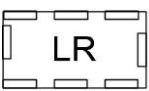
**9. Verkehrsflächen**

(§ 9 (1) 11 BauGB)

	<b>Verkehrsflächen</b> Siehe Plandarstellung
	Die Aufteilung der Verkehrsflächen (Straßenverkehrsflächen, Fußwege) ist unverbindlich.


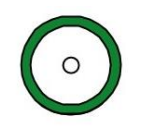
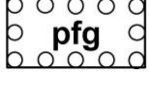
**10. die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

(§ 9 (1) 21 BauGB)

	<b>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</b> Siehe Planeinschrieb
	<p>LR 1 = Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Schlierbach für die Führung eines Regenwasserkanals</p> <p>LR 2 = Leitungsrecht zugunsten der Oberlieger für die Ableitung von Niederschlagswasser.</p> <p>GR/FR = Geh- und Fahrrecht zugunsten der angrenzenden Grundstückseigentümer</p>

**11. Grünordnerische Festsetzungen**

(§ 9 (1) 15 – 25b BauGB)

	<p><b>Öffentliche Grünflächen</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Flächen dienen der Eingrünung des Straßenraums sowie der randlichen Eingrünung des Gebiets und sind als Grünflächen anzulegen.</p>
	<p><b>Pflanzgebote</b> (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB) Siehe Planeinschrieb</p> <p><u>Einzelbäume öffentlich</u></p> <p>An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Standorten sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die dargestellten Standorte können aus erschließungstechnischen oder gestalterischen Gründen geringfügig verschoben werden.</p>
	<p><u>Einzelbäume privat</u></p> <p>Pro Grundstück ist entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Alle zur Gestaltung der privaten Flächen vorgesehenen Maßnahmen sind spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen als abgeschlossen nachzuweisen.</p>
	<p><u>Pflanzgebotsfläche 1 (pfg1)</u></p> <p>Die im Plan festgesetzten Flächen sind in lockerer Form, zu min. 50%, mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p>

**Pflanzbindungen** (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Siehe Planeinschrieb

Erhalt von Einzelbäumen

Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan sind die vorhandenen Bäume vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Bäume, möglichst artgleich, zu ersetzen.

## B) Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Dorfwiesen“

### **Rechtsgrundlagen:**

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl.2016 S. 1)

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 06.08.2018 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Dorfwiesen“ als Satzung beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

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

### **§ 2 Bestandteile und Anlagen**

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

- I. Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 23.07.2018

### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

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

### **§ 4 Inkrafttreten**

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

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

Schlierbach, den 08.08.2018

---

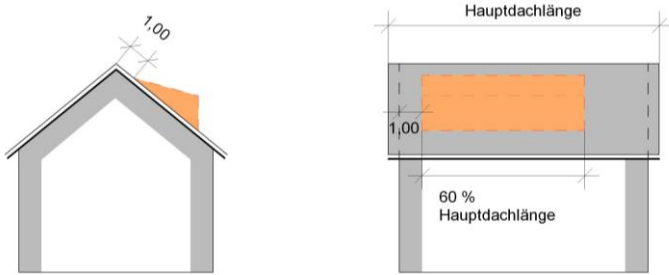
(Bürgermeister Schmid)

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Dorfwiesen“ (nach § 74 LBO)

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

	<p><b>Dachform und Dachneigung</b></p> <p><u>Hauptgebäude</u> siehe Planeinschrieb</p> <p>Pulldächer sind Hangparallel auszuführen.</p>
	<p><b>Dachdeckung</b></p> <p><u>alle baulichen Anlagen</u> Es sind nur rote, rotbraune bis braune und anthrazitfarbene Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig. Bei Flachdächern und Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 8° ist das Dach vollflächig extensiv oder intensiv zu begrünen. Extensive Begrünungen sind mit einer Schichtstärke von mindestens 10 cm auszuführen.</p> <p>Glasierte, glänzende und reflektierende Ziegel oder Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Energiegewinnung.</p> <p>Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind nicht zulässig.</p>
	<p><b>Dachaufbauten</b></p> <p>Dachaufbauten sind nur bei Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig.</p> <p>Die Länge der Dachaufbauten darf zusammen 60% der zugehörigen Hauptdachlänge nicht überschreiten.</p> <p>Der Abstand zur Giebelwand darf 1,0 m nicht unterschreiten. Der obere Dachanschluss muss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptdachfirstes liegen (gemessen auf der Dachschräge).</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>Anlagen zur Solarenergienutzung sind unabhängig von den Festsetzungen zu Dachaufbauten zulässig, Aufständereien sind jedoch auf eine maximale Höhe von 1,0 m über der Dachhaut beschränkt.</p>



## 2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

	<p><u>Befestigung der privaten Erschließungsflächen</u> Die Befestigungen der privaten Erschließungsflächen (oberirdische Stellplätze, Hofbereiche, Garagenvorplätze und Wege) sind aus Gründen der Flächenversiegelung wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Sickersteine, Rasenpflaster). Eine Befestigung mit versiegelnden Decken, z.B. Asphalt oder Beton, ist nicht zulässig.</p> <p><u>Einfriedungen und Stützmauern</u> Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen haben Einfriedungen und Stützmauern einen Mindestabstand von 0,50 m zur Grenze der öffentlichen Fläche einzuhalten.</p> <p>Einfriedungen wie Mauern und Zäune sowie Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und zwischen den Grundstücken sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m (auf die angrenzende Verkehrsfläche bzw. das bestehende Gelände bezogen) zulässig.</p>
--	---

## 3. Stellplätze

(§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

	<p><b>Stellplatzverpflichtung</b></p> <p>Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen. Bei Bruchzahlen wird aufgerundet.</p>
--	--

## 4. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 (3) 2 LBO)

	<p>Das Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken ist in Retentionszisternen mit gedrosseltem Abfluss zurück zu halten.</p> <p>Das erforderliche Volumen beträgt 26 l/m<sup>2</sup> versiegelter Fläche. Bei begrünten Dächern kann dieser Wert auf Nachweis entsprechend verringert werden.</p> <p>Der Abfluss aus den Zisternen ist auf 0,003 l/(s*m<sup>2</sup>) zu drosseln.</p>
--	---

### III. HINWEISE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1. Im Planungsgebiet sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden. Es ist jedoch nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und / oder Befunde zutage treten können. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall die Kreisarchäologie Göppingen (07161-50318-0 oder 5031817; 0173-9017764; r.rademacher@landkreis-goeppingen.de) und das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 86 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen. Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. 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 jederzeit auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

2. Regelung zum Schutz des Bodens: Gem. § 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u.7 BBodSchG ist mit dem Boden sparsam und schonend umzugehen. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sind so weit als möglich zu vermeiden.

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

3. Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).
4. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen.
5. Der Nachweis über Geländeänderungen ist gemäß § 2 LBOVVO in den Planunterlagen darzustellen.
6. Auf Grund der hydrogeologischen Verhältnisse im Baugebiet ist im Rahmen der Bauwerksgründung ein Anschneiden von grundwasserführenden Schichten nicht auszuschließen. Die Bauausführung des Kellers in wasserundurchlässiger Bauweise ("weiße Wanne") wird daher empfohlen.

## **C) Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

### **I. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung**

Die Gemeinde Schlierbach hat in den vergangenen Jahren den Bedarf an Wohnbaugrundstücken überwiegend im Baugebiet „Breiteweg II“, welches im Jahr 2012 erschlossen wurde, befriedigt. Dieses Baugebiet ist inzwischen jedoch weitgehend aufgesiedelt, lediglich einzelne Baulücken im privaten Eigentum sind noch vorhanden.

Darüber hinaus hat die Gemeinde erhebliche Anstrengungen unternommen, die vom Gesetzgeber geforderte Innenentwicklung voranzutreiben. Durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder sonstigen Maßnahmen der Innenentwicklung soll der Flächenverbrauch im Außenbereich minimiert werden. Dazu gehören neben der Schließung von Baulücken auch eine Vielzahl von Einzelmaßnahmen im Rahmen der durchgeführten Ortskernsanierung. Darüber hinaus hat die Gemeinde durch die Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung, wie z.B. dem Bebauungsplan „In den Schiessgärten, 2. Änderung“, die Grundlagen für innerörtliche Nachverdichtungen geschaffen.

Die Gemeinde ist bei solchen Maßnahmen der Innenentwicklung jedoch grundsätzlich auf die Mitwirkungsbereitschaft der zumeist privaten Grundstückseigentümer angewiesen. Aufgrund des anhaltend hohen Bedarfs nach Wohnbaugrundstücken, insbesondere für klassische Einfamilienhäuser, lässt sich der Bauflächenbedarf in der Gemeinde durch die Innenentwicklung alleine nicht decken.

Aus diesem Grund möchte die Gemeinde Schlierbach im Gewinn Dorfwiesen ein zusätzliches kleines Wohngebiet zur Deckung des Bedarfs erschließen.

Um für die geplante Nutzung verbindliches Planungsrecht zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Durch das Bebauungsplanverfahren ist gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden. Der Gemeinderat der Gemeinde Schlierbach hat aus diesem Grund den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Dorfwiesen“ gefasst.

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

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Gemeindegebietes und umfasst ca. 1,0 Hektar. Es wird im Westen durch das Schulgelände der Gemeinde sowie im Norden und Osten durch die bestehende Wohnbebauung entlang der Dorfwiesenstraße und des Ahornwegs begrenzt. Nach Süden hin grenzen Streuobstwiesen an das Plangebiet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 3276/6 (teilweise), 3277(teilweise), 3277/1 (teilweise), 3282 (teilweise), 3283, 3284, 3285, 3286/1, 3286/2, 3287/1 und 3289.

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

### **III. Übergeordnete Planungen**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ebersbach-Schlierbach sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als geplante Wohnbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### IV. Bestehendes Planungsrecht

Das Flst. 3276/6 (Ahornweg) befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Dorfwiesen / Seestraße“, rechtskräftig seit 12.03.1999. Dieser Bebauungsplan weist das Flurstück als gemischt genutzte Verkehrsfläche aus.

Darüber hinaus grenzt der Geltungsbereich im Westen an den Bebauungsplan „Sportstätten“ (Rechtskraft vom 29.08.1997 / 27.10.2010.)

#### V. Bestand

##### Örtliche Gegebenheiten

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um Wiesenflächen am Siedlungsrand. Die östliche Hälfte ist durch einen sehr dichten, älteren Baumbestand geprägt. Die westliche Hälfte hingegen weist keinerlei Gehölzbewuchs auf.

Im Westen schließt das Schul- und Sportzentrum der Gemeinde an das Plangebiet an und prägt dieses. Die nördlich und östlich angrenzenden Flächen sind durch einen überwiegend älteren Gebäudebestand geprägt.

In südlicher Richtung öffnet sich das Gebiet zur offenen Landschaft mit Streuobstwiesen.

##### Topographie

Das Gelände im Plangebiet steigt in südöstlicher Richtung gleichmäßig an.

##### Schutzgebiete

Südlich des Plangebietes, in ca. 150 m Entfernung, liegt das Vogelschutzgebiet „Vorland der mittleren schwäbischen Alb“ (Schutzgebiets-Nr. 7323441). Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich jedoch keine ausgewiesenen Schutzgebiete.

##### Denkmale

Im Plangebiet befinden sich keine bekannten Denkmale.

##### Eigentum

Der Großteil der Flurstücke im Plangebiet befindet sich in Privateigentum.

##### Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

#### VI. Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren (nach § 13b BauGB)

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen, welche die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründen die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, die Möglichkeit vor das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) anzuwenden. Voraussetzung ist, dass in dem Bebauungsplan eine maximal zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird.

Das Plangebiet ist im Norden, Westen und Osten von bestehender Bebauung umgeben und schließt unzweifelhaft an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.

Ziel der Planung ist die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes und die Schaffung von dringend benötigten Wohnbauflächen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 9.753 m<sup>2</sup> und liegt somit weit unterhalb des Schwellenwertes von 10.000 m<sup>2</sup> Grundfläche.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit für Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenfalls bestehen keine

Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden.

Der Bebauungsplan wird deshalb im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB u. § 13 BauGB, d.h. ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

## VII. Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichts sind nicht erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB befreit jedoch nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Die Auswirkung der Planung auf die betroffenen Schutzgüter wird im nachfolgenden verbalargumentativ beschrieben.

### Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Vorhabengebiet wurde in einer artenschutzrechtlichen Untersuchung auf die Habitatausstattung hinsichtlich der Eignung für Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten überprüft (s. Kapitel Artenschutz).

Der überwiegende Teil des Plangebietes stellt Kernfläche bzw. Kernraum des Fachplans Landesweiter Biotopverbund dar. Ausgewiesene Biotope existieren innerhalb des Plangebietes jedoch nicht. Die Planung führt aufgrund der Lage am Ortsrand zu einer Verdrängung des Biotopverbundes, diese beeinträchtigt dessen Ziel der Erhaltung funktionale Wechselbeziehungen in der Landschaft jedoch nur geringfügig.

Die Planung hat auf das Schutzgut mittlere Auswirkungen.

### Schutzgut Boden

Bei der Umsetzung der Planung wird gewachsener, belebter Boden versiegelt und überformt. Die Bodenfunktionen können dadurch ihren Zweck nicht mehr oder nur noch eingeschränkt erfüllen. Böden unter Gebäuden und anderweitig versiegelten Flächen verlieren ihre Funktion vollständig.

Auch die übrigen Freiflächen werden durch die Bautätigkeit und Aufschüttung beeinträchtigt (Verdichtung), ihre Leistungsfähigkeit bleibt nur in geringem Umfang erhalten bzw. kann nur sehr eingeschränkt wiederhergestellt werden.

Für das Schutzgut Boden ist daher mit hohen Beeinträchtigungen zu rechnen.

### Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auch sind keine Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete ausgewiesen.

Für die Grundwasserneubildung aus Niederschlag spielt u.a. die Infiltrationsrate eine wichtige Rolle. Gemäß dem geotechnischen Bericht zum Baugebiet stehen unter dem Oberboden Schichten aus Deck- und Verwitterungslehmen an. Diese weisen eine schwache bis sehr schwache Durchlässigkeit auf, so dass anfallender Niederschlag nur in geringen Mengen zur Grundwasserneubildung beiträgt.

Die Planung hat auf das Schutzgut geringe Auswirkungen.

### Schutzgut Luft und Klima

Für die Luftregeneration und für klimatische Ausgleichsfunktionen sind vor allem Freiflächen relevant, deren Bedeutung für die Kaltluftproduktion von Art und Umfang des Bewuchses abhängt. Durch die Bebauung kommt es zum kleinräumigen Verlust solcher Flächen, der Umfang ist für signifikante Auswirkungen jedoch zu gering.

Die Planung hat auf das Schutzgut geringe Auswirkungen.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet wird größtenteils landwirtschaftlich genutzt und ist zur offenen Landschaft im Süden hin durch weitläufige Streuobstwiesen eingerahmt. Nördlich, westlich und östlich des Plangebietes ist das Landschaftsbild jedoch durch bereits vorhandene Bebauung vorgeprägt.

Durch geeignete Regelungen in den örtlichen Bauvorschriften wird sichergestellt, dass durch die Bebauung negative Fernwirkungen ausgehen.

Die Planung hat auf das Schutzgut geringe bis mittlere Auswirkungen.

Schutzgut Mensch

Für den Menschen besitzt das Plangebiet im Wesentlichen eine Bedeutung als landwirtschaftliche Nutzfläche bzw. private Gartenfläche.

Auswirkungen sind durch mit dem Baubetrieb einhergehende temporär erhöhte Lärm- und Luftschadstoffemissionen möglich – bei Einhaltung der einschlägigen Vorschriften zur Begrenzung des Baustellenlärms werden die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten, so dass keine schädlichen Auswirkungen entstehen. Gegenüber dem bisherigen Zustand ist nicht mit einer erheblichen Verschlechterung der Immissionssituation für die Nachbarschaft zu rechnen.

Die Planung hat auf das Schutzgut geringe Auswirkungen.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter im Sinne des Denkmalschutzgesetzes sind im Plangebiet weder bekannt noch von der Planung betroffen.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

## VIII. Artenschutz

Nach § 1 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind wildlebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten zu erhalten.

Vor diesem Hintergrund und den Regelungen zum besonderen Artenschutz (§§ 44-47 BNatSchG) wurde eine fachkundige Begehung des Geländes durchgeführt und eine artenschutzfachliche Beurteilung des Vorhabens vorgenommen. Die Ergebnisse der wurden in einer speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung festgehalten. Diese liegt der Begründung als Anlage bei.

Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen

Die nötigen Vermeidungsmaßnahmen wurden im Gutachten aufgezeigt und im Bebauungsplan durch Festsetzungen soweit möglich gesichert.

CEF-Maßnahmen (Continuous ecological functionality-measures = vorgezogene Kompensationsmaßnahmen) werden dann notwendig, wenn für eine Tierart oder Artengruppe ein Verbotstatbestand zu befürchten ist. Dies ist u.a. bei den Höhlenbrütern (Star und Feldsperling) sowie dem Halsbandschnäpper der Fall. Details können dem Gutachten entnommen werden.

## IX. Planungsziele und Planungskonzeption

### 1. städtebauliche Planung

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über den Ahornweg als Haupterschließungsstraße an die Seestraße angebunden. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten kann der Ahornweg bzw. die Verlängerung des Ahornwegs in westlicher Richtung nur mit einer Straßenbreite von 4,75 m und begleitendem Gehweg mit 1,50 m Breite ausgeführt werden.

Im Plangebiet wird der verlängerte Ahornweg in südlicher Richtung mit einer größeren Breite von 5,50 m weitergeführt. Die weitere Erschließung in westlicher Richtung erfolgt durch eine Stichstraße, ebenfalls mit begleitendem Gehweg, welche in einer Wendeanlage mündet. Diese soll ein reibungsloses Wendemanöver für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ermöglichen. Ausgehend von der Wendeanlage soll ein kurzer Fußweg mit 3,00 m Breite eine direkte Verbindung zum westlich angrenzenden Schulgelände herstellen.

Im Bereich der Wendeanlagen sind vier öffentliche Stellplätze vorgesehen. Darüber hinaus befinden sich am südlichen Ende des verlängerten Ahornweges 3 öffentliche Stellplätze parallel zur Fahrbahn.

#### Bebauung

Die städtebauliche Planung sieht eine an die Umgebung angepasste Bebauung im Sinne eines allgemeinen Wohngebietes mit Einzel- und Doppelhäusern vor. Eine weitgehende Südausrichtung der einzelnen Gebäude erlaubt eine gute natürliche Beleuchtung der einzelnen Grundstücke.

Bei den Dachformen sollen bezugnehmend auf die angrenzende Umgebung geneigte Dächer wie das Satteldach oder auch ein Pultdach ermöglicht werden.

## **2. Ver- und Entsorgung**

Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Mischsystem. Das häusliche Schmutzwasser wird gemeinsam mit dem verschmutzten Niederschlagswasser der Verkehrsflächen über das Schulgelände im Westen in das bestehende Kanalnetz eingeleitet. Das unverschmutzte Niederschlagswasser von den Dachflächen soll zunächst durch Zisternen auf den privaten Grundstücken zurückgehalten werden, überschüssiges Niederschlagswasser wird in Folge über einen separaten Kanal abgeleitet.

Aufgrund der Hanglage des Gebietes in Verbindung mit einem nur sehr eingeschränkt versickerungsfähigen Boden muss bei Niederschlägen mit Hangwasser gerechnet werden. Entlang des südlichen Rands des Plangebietes sind daher auf den privaten Grundstücken Entwässerungsmulden vorgesehen. Diese sollen das anfallende Oberflächenwasser auffangen und geordnet ableiten. Diese Gräben sind jedoch nur solange erforderlich, bis eine südlich angrenzende Gebietserweiterung erfolgt.

Die Wasserversorgung erfolgt über eine Erweiterung des bereits vorhandenen Leitungsnetzes.

## **X. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### Art der baulichen Nutzung

Die Flächen sollen gemäß der städtebaulichen Planung der Schaffung von Wohnraum dienen. Dementsprechend sowie in Anlehnung an die umgebende Bebauung ist die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die städtebaulich nicht gewünschten Nutzungen (Vergnügungsstätten) sind ausgeschlossen, da diese dem geplanten Charakter des Gebietes widersprechen und zu Konflikten führen würden.

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) und der Regelung zur maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe, Gebäudehöhe) festgesetzt.

Die festgesetzte GRZ von 0,4 entspricht der von der BauNVO vorgesehenen Obergrenze im Allgemeinen Wohngebiet.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung lässt eine der Lage und städtebaulichen Prägung des Plangebietes entsprechende, verträgliche dichte, auf den Bestand und die umgebende Bebauung abgestimmte, bauliche Nutzung bzw. Gebäudekubatur zu.

### Bauweise

Im Bebauungsplan wird die offene Bauweise, beschränkt auf Einzel- und Doppelhäuser, festgesetzt. Die Festsetzung soll den städtebaulich gewünschten Charakter der in der Umgebung vorhandenen Wohnbebauung im Plangebiet fortsetzen.

### Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Damit kann hinreichend die städtebauliche Ordnung sichergestellt werden.

### Nebenanlagen

Um übermäßige Überbauung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Nebenanlagen zu verhindern, wodurch die das Gebiet prägenden durchgrüneten Gebäudefreiflächen beeinträchtigt würden, sind diese in ihrer zulässigen Art, Anordnung, Lage und Kubatur begrenzt.

### Stellplätze und Garagen

Garagen sowie überdachte Stellplätze sollen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden können. Um den öffentlichen Raum jedoch nicht zu sehr einzuschränken ist ein Mindestabstand von 1,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

Vor Garagen muss zudem ein Stauraum von mindestens 5 m vorhanden sein. Dadurch entsteht vor den Garagen jeweils ein zusätzlicher, nicht überdachter Stellplatz bzw. Stauraum für Fahrzeuge auf den privaten Grundstücken.

### Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Um den öffentlichen Straßenraum zu durchgrünen, sind an den dargestellten Standorten geeignete Laubbäume anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Zur weiteren Durchgrünung des öffentlichen Raums sowie der Baugrundstücke sind darüber hinaus auf jedem Grundstück durch die Bauherren geeignete Laubbäume zu pflanzen.

Um einen geordneten Übergang zur freien Landschaft im Süden zu erreichen ist eine Ortsrandeingrünung vorgesehen, deren Flächen zu mind. 50% in lockerer Form bepflanzt werden sollen.

## **XI. Örtliche Bauvorschriften**

### Dachform und Dachneigung

Im Plangebiet soll eine überwiegend heterogene Dachlandschaft entstehen, die sich jedoch in die vorhandene Dachlandschaft der Umgebung integriert und trotz der verschiedenen Dachformen ruhig in Erscheinung tritt. Aus diesem Grund werden ausschließlich geneigte Dächer zugelassen.

### Dachdeckung

In Anlehnung an den Bestand sind für die Dächer nur rote, rotbraune und braune Ziegel und sonstige Dachdeckungselemente zulässig. Andere Farben, die dem Charakter des Ortsbildes widersprechen, werden ausgeschlossen.

Unattraktive Kiesschüttungen oder bituminöse Eindeckungen sind sehr störend für das Ortsbild. Aus diesem Grund sind Flachdächer, flachgeneigte Dächer und Pultdächer min. extensiv zu bepflanzen. Hierdurch wird darüber hinaus mit zumutbarem Aufwand der Wasserabfluss abgemindert, Lebensraum geschaffen und das Quartier weiter durchgrünt.

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

### Dachaufbauten

Solange Dachaufbauten nicht überhandnehmen, sind diese im vorliegenden Ortsbild durchaus verträglich. Dachgauben werden deshalb in ihrer maximal zulässigen Ausgestaltung geregelt, um diese auf ein ortsbildverträgliches Maß zu begrenzen. Insbesondere die Lage dieser



innerhalb der Dachfläche, die Ausdehnung und die Form dieser zu regeln ist aus ortsbildgestalterischer Sicht erforderlich um bei einer städtebaulich verträglichen Vielfalt dennoch eine harmonische Dachlandschaft zu bewahren.

#### Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Die Befestigungen der privaten Erschließungsflächen wie oberirdische Stellplätze, Hofbereiche oder Garagenvorplätze sollen aus Gründen der Flächenversiegelung wasserdurchlässig hergestellt werden. Dadurch kann anfallendes Niederschlagswasser direkt vor Ort versickern und somit dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden.

Mit Einfriedungen und Stützmauern ist ein Mindestabstand von 0,5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten, darüber hinaus sind sie in ihrer Höhe beschränkt. Dadurch soll gewährleistet werden, dass der öffentliche Raum möglichst wenig eingeengt wird.

#### Stellplätze

Das Straßensystem des Bestandes und die im Plangebiet vorgesehenen Straßen funktionieren nur dann, wenn der öffentliche Raum nicht in übermäßigem Maße durch privat abgestellte Fahrzeuge belastet wird. Die Verkehrsflächen sollen überwiegend dem fließenden und Fußgängerverkehr vorbehalten bleiben. Aus diesem Grund wird gemäß § 74 Abs. 2 LBO von der nach § 37 Abs. 1 LBO vorgegebenen erforderlichen Stellplatzzahl von 1,0 pro Wohneinheit abgewichen und auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erhöht, so dass die Fahrzeuge überwiegend auf den privaten Grundstücken untergebracht werden.

## **XII. Bodenordnung**

Die Flächen im Plangebiet befinden sich größtenteils in privatem Eigentum. Um die Flächen entsprechend der Planung neu zu Ordnen wird eine Umlegung durchgeführt.

## **XIII. Städtebauliche Kenndaten**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 1,0 Hektar.

<b>Gesamtfläche Bebauungsplan</b>	<b>9.769 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
Verkehrsflächen	2.036 m <sup>2</sup>	20,8 %
Öffentliche Grünflächen	394 m <sup>2</sup>	4,0 %
<b>Wohnbauflächen</b>	<b>7.339 m<sup>2</sup></b>	<b>75,2 %</b>

Gefertigt:



**Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger**  
Freier Stadtplaner

**mquadrat** kommunikative Stadtentwicklung  
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0  
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18