

**Stadt Sachsenheim,
Hohenhaslach
Bebauungsplan „Berg“**

Vorentwurf

im Stand vom: 02.06.2022

Begründung

Teil A Begründung

Teil B Anlagen

Stadt Sachsenheim

Fachbereich Technik

Bauverwaltung

Hr. Steffen Schurr

Äußerer Schloßhof 5

74343 Sachsenheim

Telefon +49 (0) 7147 28-150

Telefon +49 (0) 7147 28-153

E-Mail bauverwaltung@sachsenheim.de

pesch partner architekten stadtplaner GmbH BDA | SRL

Hr. Sebastian Allhoff

Mörikestr. 1

70178 Stuttgart

Telefon +49 (0) 711/2200763-10

Telefax +49 (0) 711/2200763-90

E-Mail pps@pesch-partner.de

Planung und Umwelt Planungsbüro Prof. Dr. Michael Koch

Hr. Prof. Dr. Michael Koch

Felix-Dahn-Straße 6

70597 Stuttgart

Telefon +49 (0) 711/ 9 76 68 - 0

Telefax +49 (0) 711/ 9 76 68 - 33

E-Mail: Info@planung-umwelt.de

INHALTSANGABE

| | | |
|----------|--|-----------|
| A | BEGRÜNDUNG | 4 |
| 1. | Einleitung..... | 4 |
| 2. | Rechtlicher Rahmen | 6 |
| 3. | Lage und Bestand..... | 8 |
| 4. | Städtebauliches Entwicklungskonzept | 11 |
| 5. | Gutachten und Untersuchungen | 12 |
| 6. | Teilräume des Bebauungsplanes..... | 13 |
| 7. | Planungsrechtliche Festsetzungen | 14 |
| 8. | Örtliche Bauvorschriften..... | 23 |
| 9. | Städtebauliche Flächenbilanz und Kennwerte | 26 |
| B | ANLAGEN | 26 |

A BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Einleitung

1.1. Anlass und Aufgabenstellung

Anlass des Bebauungsplanverfahrens sind zahlreiche Bauvorhaben im und am historischen Ortskern Hohenhaslach-Berg. Sie sind Ausdruck von Entwicklungsdruck und Strukturwandel, lassen aber auch Sorgen um räumliche Qualitäten (z.B. der Silhouette) entstehen und verschärfen bestehende Entwicklungskonflikte (vor allem Erschließungsprobleme).

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für die geordnete städtebauliche Weiterentwicklung des Ortsteils Hohenhaslach im Bereich Berg zu schaffen. Es sind für jedermann gültige Regeln der baulichen Entwicklung zu definieren.

Besondere Aufgabe des Bebauungsplans „Berg“ ist der Schutz der historischen Silhouette auf dem Weinberg und des besonderen Landschaftsbildes am Panoramaweg. Die Bebauungsstruktur entlang des Panoramaweges ist weithin sichtbar und besitzt eine hohe Bedeutung für das Siedlungsbild der Kulturlandschaft sowie für die historische Identität des Stadtteils Hohenhaslach. Das harmonische Erscheinungsbild der Silhouette ist durch den Bebauungsplan zu sichern.

Dabei ist es Aufgabe des Bebauungsplanes bauliche Entwicklungen innerhalb des Geltungsbereiches zu steuern. Der Siedlungsbereich Berg befindet sich in einem Wandlungsprozess seiner historischen Gebäudestruktur. Die Innenentwicklung ist durch den Bebauungsplan in einen geordneten städtebaulichen Rahmen zu lenken.

Darüber hinaus ist es Aufgabe des Bebauungsplanes in eng definierten Randbereichen neue Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen. Die Entwicklungsflächen im Außenbereich sind durch den Bebauungsplan verträglich in die Silhouette, das historische Ensemble und den Landschaftsraum einzufügen.

1.2. Notwendigkeit des Bebauungsplanverfahrens

Im Geltungsbereich besteht derzeit kein Bebauungsplan. Für die vorangehend beschriebenen Planungsziele ist es daher notwendig einen neuen Bebauungsplan aufzustellen.

1.3. Abwägung zum Vorrang der Innenentwicklung

Entsprechend §1 (5) S.3 BauGB sind städtebauliche Entwicklungen vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklungen zu erzielen. Der Geltungsbereich ist im planungsrechtlichen Sinne überwiegend als Innenbereich zu definieren. Der Bebauungsplan fördert die Innenentwicklung und soll damit Entwicklungen im Außenbereich verhindern. Kleinere Bereiche südlich des Panoramaweges bzw. östlich der Steige liegen im planerischen Außenbereich:

- Die Teilfläche Ortskern 7 östlich der Steige / Kelterplatz liegt zwischen bereits bestehenden Baukörpern und nutzt die bestehende Erschließung. In diesem Bereich sollen in begrenztem Umfang, kleinteilige Wohneinheiten entstehen.
- Die Teilfläche Ortskern 6 umfasst das bestehende Weingut. Die Teilfläche Sockelzone 6 liegt südlich der bestehenden Gebäudestrukturen des Weinguts am Panoramaweg. In Erweiterung der landwirtschaftlichen Nutzung und des Weinverkaufs sollen Übernachtungsmöglichkeiten entstehen.

Die beiden durch die Planzeichnung mit Baugrenzen definierten Baufelder im Außenbereich stellen geringfügige Arrondierungen der Siedlungskante dar. Die Entwicklungsflächen dienen der Stärkung des Wohnangebotes und des touristischen Angebotes in Hohenhaslach.

1.4. Abgrenzung des Geltungsbereichs

1.4.1 Beschreibung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Berg“ liegt in Hohenhaslach am östlichen Ortsrand. Er liegt zwischen bzw. an den Straßen An der Steige und Panoramaweg. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 3,23 ha. Die Grundstücksflächen befinden sich derzeit überwiegend im privaten Einzelbesitz und zu einem geringeren Anteil in öffentlichem Eigentum (Erschließungs- und Versorgungsflächen).

1.4.2 Aufteilung des Geltungsbereichs in Teilbereiche

Der Aufstellungsbeschluss vom Juli 2020 zum Bebauungsplanverfahren „Berg“ umfasste den gesamten Siedlungsbereich Berg. Im Anschluss an die Rahmenplanung soll nun zunächst die besonders sensible Situation der Silhouette am Panoramaweg baurechtlich definiert werden. Dazu wird der Geltungsbereich auf einen Teilbereich des Aufstellungsbeschlusses konzentriert.

1.5. Verfahren

Der Bebauungsplan „Berg“ wird gemäß § 30 (1) BauGB im Regelverfahren als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt.

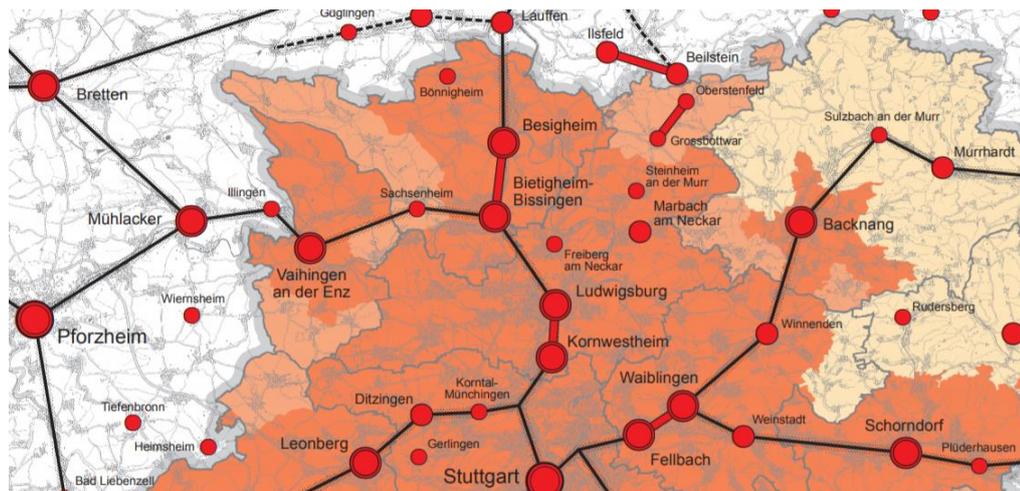
Ein vereinfachtes Verfahren erscheint ausgeschlossen: Die einbezogenen Teilräume im Außenbereich schließen ein Verfahren nach §13a BauGB aus. Die angestrebte Nutzungsart Dörfliches Wohngebiet schließt zudem ein Verfahren nach §13b BauGB aus.

Dem Bauleitplanverfahren wird im Rahmen einer Umweltprüfung (§ 2 (4) BauGB) ein Umweltbericht beigelegt, in dem die in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden.

2. Rechtlicher Rahmen

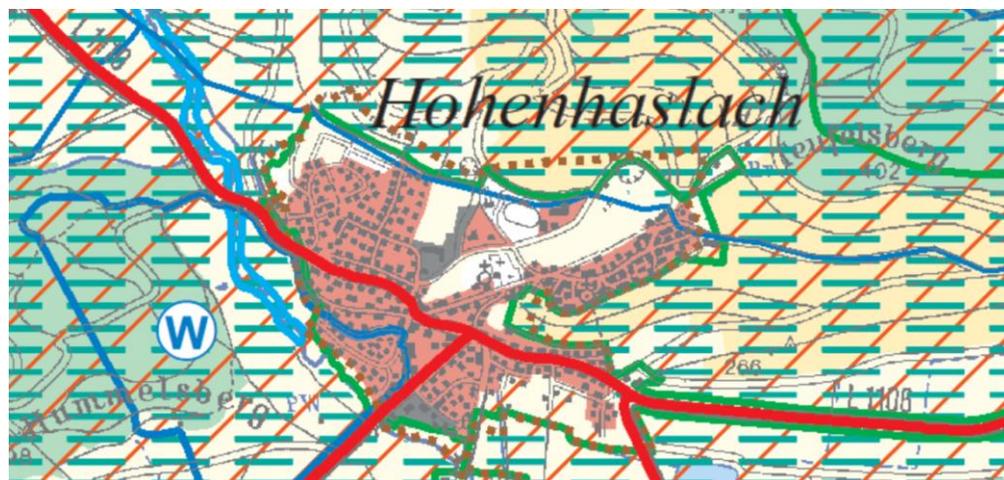
2.1. Regionalplan Verband Region Stuttgart

In der derzeit gültigen Fassung des Regionalplan Verband Region Stuttgart liegt Sachsenheim gemäß der Strukturkarte in der Entwicklungsachse Stuttgart – Ludwigsburg/Kornwestheim – Bietigheim-Bissingen/Besigheim – Vaihingen/Enz (-Mühlacker) und ist der Randzone um den Verdichtungsraum zugeordnet. Der Stadtteil Großsachsenheim übernimmt die Funktion als Kleinzentrum.



Ausschnitt aus der Strukturkarte der Region Stuttgart, Stand 2009

Der Geltungsbereich Berg im Stadtteil Hohenhaslach wird durch die Raumnutzungskarte des Regionalplans weitestgehend als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend) dargestellt. Im nördlichen Teilbereich des Geltungsbereiches wird eine Fernwasserleitung dargestellt. Nördlich des Geltungsbereiches liegen weitere Teile des Siedlungsbereiches Berg die als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend) dargestellt werden. Südlich und östlich des Geltungsbereiches liegen landwirtschaftliche Flächen (Flurbilanzstufe II). Diese Flächen werden zugleich als Regionaler Grünzug und Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege sowie Landschaftsschutzgebiet und Natura-2000-Gebiet dargestellt.



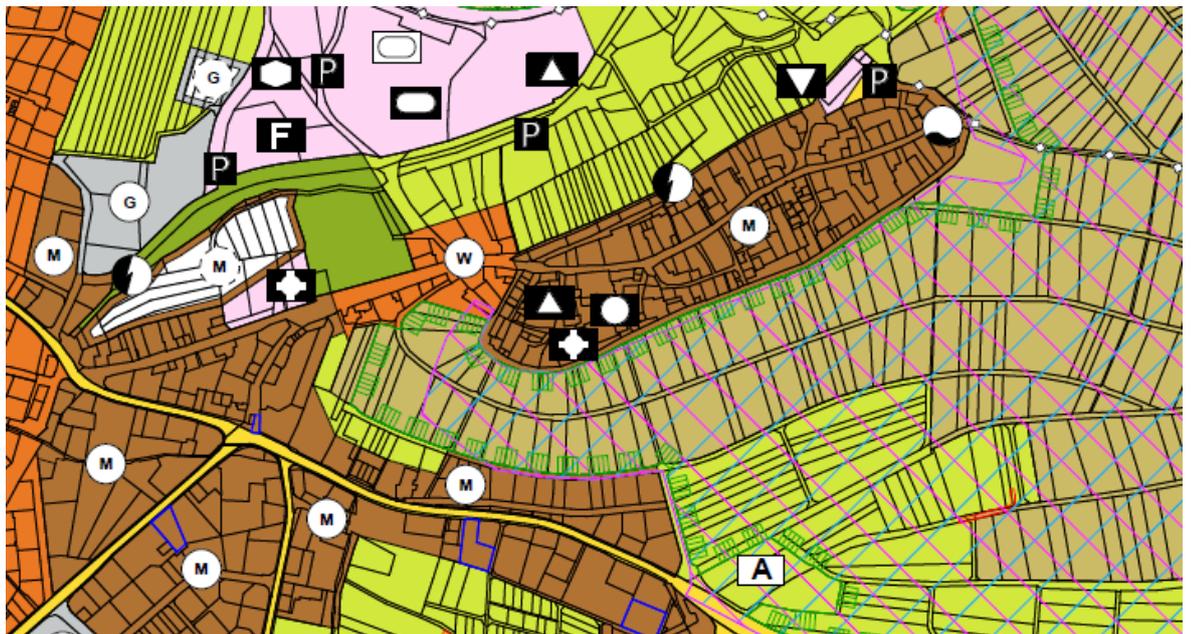
Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte der Region Stuttgart, Stand 2009

2.2. Flächennutzungsplan (Vorbereitende Bauleitplanung)

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2006 - 2021 der Stadt Sachsenheim ist im Jahr 2008 in Kraft getreten. Der Geltungsbereich „Berg“ wird überwiegend als gemischte Baufläche dargestellt, sowie östlich der Steige / des Panoramaweges als Weinbaufläche. In Randbereichen der Weinbaufläche innerhalb des Geltungsbereiches werden Vogelschutzgebiet und FFH-Gebiet dargestellt. Am Marktplatz werden eine öffentliche Verwaltungseinrichtung und Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt. Im Kreuzungsbereich An der Steige / Panoramaweg / Kelterplatz wird eine Fläche für Versorgungsanlagen (Wasser) sowie eine Leitung dargestellt.

Nördlich des Geltungsbereiches liegen weitere gemischte Bauflächen. Im Westen grenzt im Bereich ‚An der Steige‘ ein Wohngebiet an den Geltungsbereich. Im Süden und Osten liegen weitere Weinbauflächen. Diese werden zugleich als Landschaftsschutzgebiet, Vogelschutzgebiet und FFH-Gebiet dargestellt.

Die geplante Nutzungsart wird aus dem bestehenden Flächennutzungsplan abgeleitet. Der Geltungsbereich zum Bebauungsplan umfasst jedoch in Teilbereichen landwirtschaftliche Weinbauflächen im Außenbereich. Der Flächennutzungsplan ist in diesen Teilbereichen anzupassen.



Ausschnitt aus dem „FNP 2006 - 2021“, im Stand vom September 2008

2.3. Verbindliche Bauleitplanung

Für den Geltungsbereich „Berg“ existiert kein Bebauungsplan. Des Weiteren grenzen keine bestehenden Bebauungspläne an den Geltungsbereich.

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehende Baulinienpläne werden durch den Bebauungsplan „Berg“ ersetzt.

3. Lage und Bestand

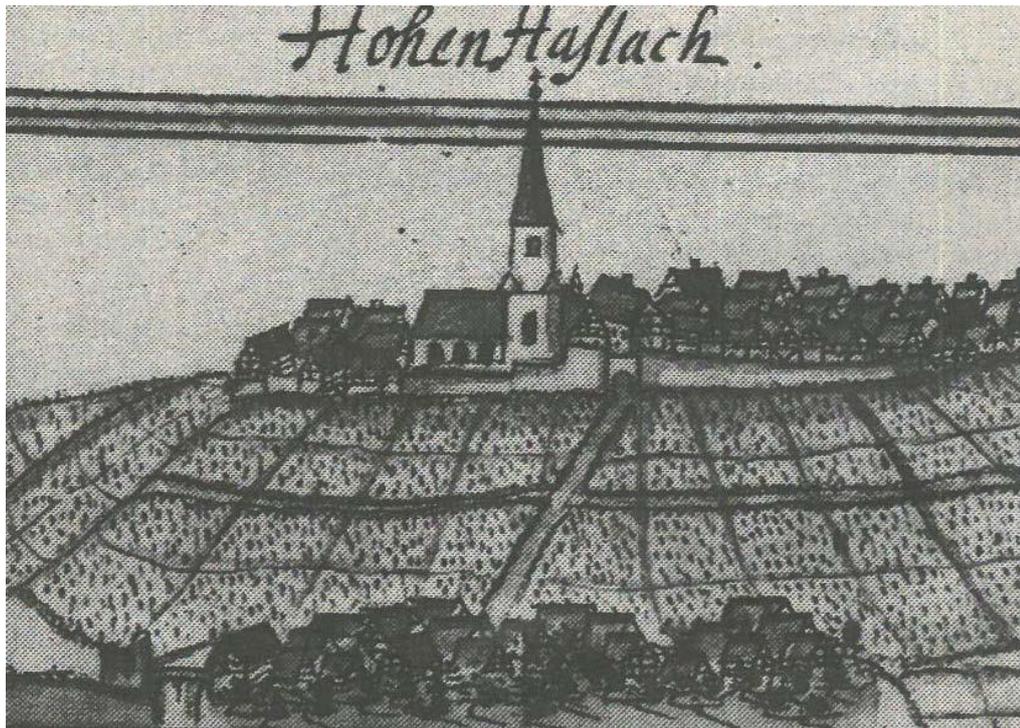
Als Grundlage des Bebauungsplanes wurde die Bestandssituation im Zuge der Rahmenplanung „Berg“ ausführlich erfasst. Die städtebauliche Rahmenplanung liegt als Anhang dieser Begründung bei.

Weitere Ausführungen sind dem für den Geltungsbereich erarbeiteten Umweltbericht (Büro PLANUNG+UMWELT, *im weiteren Verfahren zu erarbeiten*) zu entnehmen.

Auf folgende Aspekte soll im Folgenden besonders hingewiesen werden:

3.1. Herausgehobene Siedlung in isolierter Lage

Der Bereich Berg ist ausschließlich über eine Straße, die im Bereich Berg in einer Sackgasse endet, erreichbar. Der Bereich Berg liegt damit isoliert auf einem Hügelkamm, umgeben von Weinanbauflächen und anderen landwirtschaftlichen Flächen. Die Silhouette der Siedlung auf dem Berg ist im Landschaftsraum weithin sichtbar. Nur im Westen geht der Bereich Berg in andere, deutlich niedriger gelegene Siedlungsflächen von Hohenhaslach über. Die Erschließungsqualität im Bereich Berg wird durch die historisch enge Straßenbreite und die teilweise sehr starke Steigung weiter eingeschränkt.



Siedlungsbereich Berg in Hohenhaslach im Jahr 1684
Hie gut Württemberg, 44. Jahrgang, 1993, Nr.3, 09.10.1993

3.2. Historische Bedeutung

Der Geltungsbereich ist Teil des historischen Siedlungsbereichs Hohenhaslach-Berg. Die Ursiedlung Niederhaslach wurde als „Haselahe“ im Jahre 800 erstmals urkundlich erwähnt. Hohenhaslach auf dem Berg wird erst 500 Jahre später, 1283, erstmals in historischen Quellen erwähnt. Die Kirche wird jedoch schon 1240 urkundlich erwähnt.

Die besondere Prägung durch den Weinbau spiegelt sich noch heute in der historischen Siedlungsstruktur. Die eindeutige Orientierung auf die Steige als zentrale, aber enge Dorfstraße ist erhalten geblieben. Mit der zunehmenden Verdichtung und vor allem dem Wachstum „in die zweite Reihe“ entstehen Fragen nach der städtebaulichen Ordnung, der Erschließung, dem Landschaftsbild und der Siedlungssilhouette.



Flurkarte 1832 und 2020

3.3. Denkmalschutz und historische Strukturen

Der Geltungsbereich wird durch historische Strukturen geprägt, die teilweise auch als Baudenkmäler geschützt sind.

3.4. Orientierung zur Steige

Nördlich des Geltungsbereiches liegt die Straße „An der Steige“. Die historische Siedlungsstruktur Bereich Berg ist durch Gebäude die sich randständig entlang dieser Straße anordnen geprägt. Die Grundstücke werden direkt von der Steige oder den angegliederten Stich- und Ringstraßen (Marktplatz, Küferstraße, Backhausgasse und Paulinenstraße) erschlossen. In den hinteren, südlichen Grundstücksbereichen erstrecken sich teilweise heute noch langgestreckte Gärten bis zum Panoramaweg.

3.5. Panoramaweg: Weg oder Straße?

Der Panoramaweg markiert den südlichen Rand des Geltungsbereiches. Ursprünglich besaß dieser vor allem die Funktion der landwirtschaftlichen Erschließung des Hangs, zur Bewirtschaftung im Weinanbau. Im Osten und Westen des Panoramaweges liegen inzwischen Gebäude, die nur den Panoramaweg als Erschließungsstraße aufweisen. Dadurch entstand im Panoramaweg eine zunehmende Verkehrsintensität, die im teilweise sehr engen Straßenquerschnitt zu Konflikten mit dem landwirtschaftlichen Verkehr und der Funktion als Wanderweg führt. Der Panoramaweg ist als Anwohnerstraße ausgeschildert, durch die teilweise fehlende Beschilderung bleibt die Verkehrsregelung unklar.

3.6. Nutzungssituation

Die Nutzungssituation im Bereich Berg (innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches) wird heute durch eine dörfliche Mischung aus Wohnen und ergänzenden Nutzungen aus Nahversorgung, Einzelhandel und Gastronomie geprägt. In der Gebäudestruktur sind zahlreiche landwirtschaftliche Gebäudeteile erhalten und Hofstellen deutlich ablesbar. In vielen Fällen wurden oder werden diese Strukturen transformiert, in Teilen werden sie weiterhin genutzt.

3.7. Ausgesiedelte Landwirtschaft

Außerhalb des historischen Siedlungsbereichs befindet sich im östlichen Bereich des Geltungsbereiches ein Weingut. Als landwirtschaftlicher Betrieb liegt es gemäß §35 BauGB im Außenbereich. Es wird vom Landschaftsschutzgebiet „Kirbachtal mit angrenzenden Gebieten von Sachsenheim-Häfnerhaslach über Sachsenheim-Hohenhaslach bis Sachsenheim-Kleinsachsenheim, Vaihingen-Horrheim und Vaihingen-Gündelbach“ (Schutzgebietsnr. 1.18.099) umgrenzt. Der Betrieb wurde 1999/2000 aufgrund beengter räumlicher Gegebenheiten des vorherigen Standortes (An der Steige) als betriebsnotwendige Erweiterung an diese Stelle ausgesiedelt. Im Zuge der Aussiedlung wurden bestehende Gebäude umgenutzt und ergänzt. Bauliche Erweiterungen südlich der erweiterten Gebäudestrukturen wurden aufgrund der schlüssigen Abgrenzung des Ortskerns von Hohenhaslach-Berg ausgeschlossen.

3.8. Geruchsemissionen

Geruchsemissionen bzw. -emissionen liegen im Geltungsbereich derzeit nicht vor. Die landwirtschaftlichen Betriebe im bzw. im Umfeld des Geltungsbereiches sind überwiegend im Weinbau tätig. Viehzucht ist im Geltungsbereich sowie im gesamten historischen Siedlungsbereich Berg derzeit nicht vorhanden.

3.9. Ver- und Entsorgung

Durch Ausbau und Erweiterung der vorhandenen Versorgungsnetze kann eine ausreichende Versorgung des Plangebiets sichergestellt werden. Die Entwässerung kann stellenweise im Trennsystem an den vorhandenen Anschlussstellen der Weinbergentwässerung im Panoramaweg erfolgen. Dafür muss noch die Vermessung der bestehenden Einrichtungen im Panoramaweg und der Ableitung unterhalb der Staffelanlagen erfolgen. Das Schmutzwasser wird an die bestehende Mischwasserleitung im Panoramaweg angeschlossen. Die Ableitung des Oberflächenwassers des Panoramaweges erfolgt bereits jetzt zu 90 % im Trennsystem (Rebflurbereinigung) über die vorhandene Kandel (Rinne) und über die Einlaufschächte in die Weinbergentwässerungsanlagen (RW-Entwässerung). Der Teilbereich 6 sollte bereits zum größten Teil im Trennsystem entwässert sein. Für den Teilbereich 7 müssen zusätzliche SW-Leitungen mit Anschlussstellen im Panoramaweg oder An der Steige neu verlegt werden. Im Panoramaweg existiert derzeit keine Wasserversorgungsleitung.

3.10. Bodenbelastungen, Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet sind keine Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen oder Grundstücksauffüllungen bekannt.

4. Städtebauliches Entwicklungskonzept

4.1. Städtebauliche Rahmenplanung

Als Grundlage des Bebauungsplanes dient die städtebauliche Rahmenplanung Berg (pesch partner, Juli 2021). Der Rahmenplan wurde am 27.07.2021 im Gemeinderat der Stadt Sachsenheim verabschiedet. Die städtebauliche Rahmenplanung liegt als Anhang dieser Begründung bei.



Rahmenplan Berg, 2021

Der Rahmenplan Berg definiert auf Grundlage der Leitlinien räumliche Entwicklungsmöglichkeiten. Am Panoramaweg werden konkrete Handlungsvorgaben formuliert.

Dazu soll in Ableitung der Rahmenplanung auf folgende Aspekte als Grundlage der verbindlichen Bauleitplanung in besonderem Maße hingewiesen werden.

4.2. Planungsverständnis am Panoramaweg

Durch den Ortschaftsrat Hohenhaslach werden dem Bebauungsplan nachfolgend beschriebene Grundsätze der städtebaulichen Ordnung zu Grunde gelegt:

4.2.1 Orientierung von Norden

Die Baugrundstücke im Geltungsbereich sind nahezu vollständig von Norden von der Steige, sowie ihren angeschlossenen Stich- und Ringstraßen erschlossen. Diese Orientierung der Siedlungsstruktur auf die zentrale Dorfstraße soll erhalten werden. Die Baugrundstücke sollen auch in Zukunft von dieser Seite aus erschlossen werden, eine Orientierung zum Panoramaweg soll vermieden werden.

4.2.2 Baufelder Ortskern

Die Baugrundstücke im Geltungsbereich erstrecken sich von der Steige sowie ihren angeschlossenen Stich- und Ringstraßen aus nach Süden. Die darin liegenden Baufelder werden als Erweiterungen der bestehenden Gebäudestrukturen verstanden. Die Baugrenzen sollen das Erweiterungspotenzial bis zu einer bestimmten, durchgehenden Bauflucht aufzeigen.

4.2.3 Untergeordnete Baufelder Sockelzone

Der Bebauungsplan definiert außerdem zusätzliche Sockelzonen als überbaubare Bereiche, abgesetzt vom Panoramaweg. Die Sockelzonen sollen nur eine untergeordnete Erweiterung der Baufelder „Ortskern“ darstellen. Eigenständige Grundstücke am Panoramaweg werden nicht angestrebt. Es ist Planungsziel, Bebauung direkt am Panoramaweg (und ihre Erschließung) auszuschließen. Die Sockelzone soll durchgehend begrünt werden und außerdem nur abgesetzt vom Panoramaweg sowie in untergeordnetem Maß bebaut werden.

4.2.4 Panoramaweg

Der Panoramaweg wird in erster Linie als Landwirtschaftsweg zum Weinbau verstanden, sowie als Wanderweg zur Naherholung. Einschränkungen dieser Funktionen durch zusätzlichen Wohnverkehr sollen aufgrund des engen Straßenquerschnitts vermieden werden. Es sollen keine weiteren Adressen und Zufahrten am Panoramaweg geschaffen werden.

4.2.5 Bestand am Panoramaweg

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die zukünftige städtebauliche Ordnung am Panoramaweg definiert. Der Bebauungsplan überplant dazu bestehende Strukturen, der zulässige Fortbestand genehmigter Anlagen und Nutzungen bleibt unberührt.

5. Gutachten und Untersuchungen

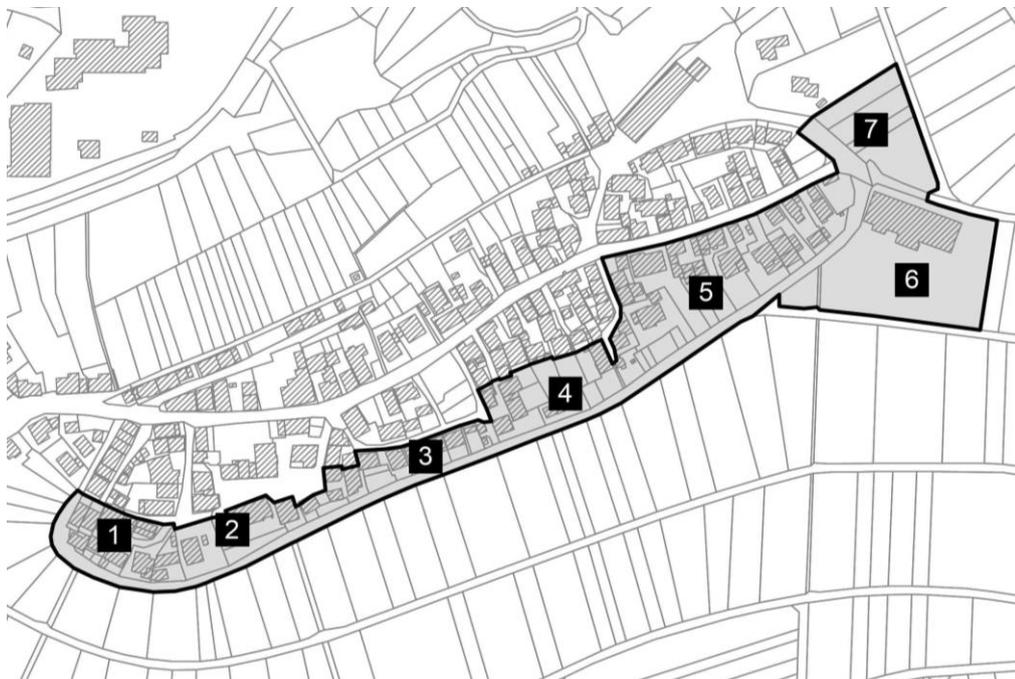
Im Laufe des Verfahrens werden der Umweltbericht sowie ggf. weitere Gutachten erstellt

6. Teilräume des Bebauungsplanes

Zur leichteren Orientierung, sowie zur räumlichen Feinsteuerung wird der Geltungsbereich in die nachfolgend beschriebenen Teilflächen gegliedert:

6.1. Teilbereiche

- 1) Zwischen Panoramaweg und Kirchstraße
- 2) Ortsverwaltung / Kirche / Gemeindezentrum
- 3) Zwischen Marktplatz und Küferstraße
- 4) Zwischen Küferstraße und Paulinenstraße
- 5) Zwischen Paulinenstraße und An der Steige
- 6) Panoramaweingut
- 7) Kelterplatz / An der Steige



Schematische Darstellung der Teilflächen im Geltungsbereich

6.2. Baufelder „Ortskern“ und „Sockelzone“

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend des Planungsverständnisses in die Baufelder „Ortskern“ (in der Planzeichnung: blaue Baugrenzen) und die ergänzenden Baufelder „Sockelzone“ (in der Planzeichnung: lila Baugrenzen) unterschieden.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Dörfliches Wohngebiet (MDW) entspricht der vorhandenen baulichen Nutzung im Siedlungsbereich Berg. Durch die Überplanung als Mischgebiet Dörfliches Wohnen (MDW) bleibt die vorhandene Nutzungsstruktur unberührt.

Die Festsetzung wird außerdem aus der städtebaulichen Rahmenplanung abgeleitet und definiert die gewünschte zukünftige Nutzungsmischung. Neben Wohnen soll insbesondere auch der für die historische Ortschaft und den Landschaftsraum prägende Weinbau in Haupt- und Nebenerwerbsbetrieben ermöglicht werden und mit seinen Keltern/Keltereien, (Besen-)Wirtschaften und Verkaufseinrichtungen sowie Übernachtungsmöglichkeiten zum touristischen Angebot beitragen.

Die Bestandssituation weist die Nutzungsmischung eines historisch gewachsenen Dorfkerns auf. Darin liegen Wohngebäude neben Kirche und Gemeindeverwaltung sowie nicht störenden Gewerbebetrieben (z.B. gastronomische Angebote, Nahversorgung, Einzelhandel) und Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe aus dem Weinbau.

Ziel und städtebauliche Begründung der Festsetzung ist das gleichwertige Nebeneinander der bestehenden Funktionen abzubilden und zu sichern, sowie eine Weiterentwicklung unter der gebotenen gegenseitigen Rücksichtnahmepflicht zu ermöglichen. In der Fortentwicklung des Ortsteils soll insbesondere der Weinbau Teil der Nutzungsstruktur bleiben.

Am östlichen Siedlungsrand umfasst der Geltungsbereich einen landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb (Weingut). Der Betrieb wurde aus dem historischen Ortskern ausgelagert und soll mit dem Bebauungsplan an diesem Standort bauplanungsrechtlich gesichert werden. Durch die Festsetzung wird die Nutzung im entsprechenden Baufeld gemäß dem Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme des Dörflichen Wohngebietes (MDW) als zulässig erklärt und damit der Betrieb in Bestand und Entwicklungsfähigkeit gesichert.

Es wird davon ausgegangen, dass sich die Gemengelage der bestehenden Siedlung durch die Zulässigkeit der bestehenden Nutzung landwirtschaftlicher Betrieb bzw. den Ausweisungen der angrenzenden Neubaufelder „Sockelzone 6“ und „Ortskern 7“ nicht ändert. Bestehende Baugrundstücke liegen bereits heute teilweise enger am Hof, Veränderungen der Betriebsabläufe sind nicht bekannt.

Entwicklungen des Betriebs außerhalb des Geltungsbereiches bleiben durch den Bebauungsplan (ggf. als privilegierte Nutzung im Außenbereich) unberührt, würden jedoch in das Landschaftsschutzgebiet fallen.

Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten werden zur vorrangigen Schaffung von Wohnraum in der Innenentwicklung, zur Steigerung der Wohnqualität und zum Ausschluss unerwünschten Verkehrsaufkommens ausgeschlossen. Aufgrund der Flächengröße bzw. möglicher Nutzungskonflikte werden diese Nutzungen in der historischen, kleinteiligen Siedlungsstruktur und eingeschränkten Erschließungssituation als ungeeignet bewertet.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in Grundflächenzahl (GRZ), Geschossigkeit und max. Gebäudehöhe entsprechen dem vorhandenen Gebäudebestand im Siedlungsbereich Berg. Die Festsetzungen werden außerdem aus der städtebaulichen Rahmenplanung abgeleitet und definieren damit die geplante zukünftige Bebauungsstruktur.

Die Bestandssituation ist in ihrer historischen Struktur durch eine hohe Dichte geprägt, die Baugrundstücke sind teilweise fast vollständig überbaut. Zugleich weist die Bestandssituation eine weitestgehend homogene maximale Gebäudehöhe auf, die Gebäude besitzen in der Regel zwei Vollgeschosse.

Ziel und städtebauliche Begründung der Festsetzungen ist der Schutz der prägnanten Silhouette im Landschaftsbild. Die Siedlung auf dem Weinberg ist in der Fernsicht weithin sichtbar und als historisches Ensemble erkennbar: Der Panoramaweg bildet die Unterkante, der Kirchturm sticht als markantes Erkennungsmerkmal nach oben aus der Bebauung hervor.

Ziel und städtebauliche Begründung der Festsetzungen ist ein harmonischer Übergang zum Landschaftsraum. Dazu definieren die Festsetzungen die Maße der Gebäudestrukturen entlang des Panoramawegs, insbesondere in der Sockelzone.

Ziel und städtebauliche Begründung der Festsetzungen ist den Bestand zu sichern und eine der historischen Siedlungsstruktur entsprechende Weiterentwicklung zu ermöglichen. Die Festsetzungen sollen das Prinzip „Gleiche Regeln für alle“ definieren und damit allgemeingültige Vorgaben für Bauvorhaben bieten. Mit den Festsetzungen soll eine städtebauliche Ordnung als Grundlage einer verträglichen Innenentwicklung geschaffen werden. Neubauvorhaben und Umstrukturierungsmaßnahmen sollen sich harmonisch in die Siedlungsstruktur einfügen.

7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl werden aus dem Bestand abgeleitet. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ 0,6) entspricht der vorhandenen Siedlungsstruktur und dem festgesetzten Gebietscharakter.

Teilweise überschreitet der Gebäudebestand in seiner engen Gemengelage die festgesetzte Grundflächenzahl. Entsprechend der historischen Siedlungsstruktur sind die Baugrundstücke in einigen Fällen nur geringfügig größer als die bestehenden Gebäudestrukturen. Um den Bestand zu sichern und das bestehende Siedlungsbild langfristig zu wahren, werden deshalb in Teilbereichen zulässige Überschreitungen der Grundflächenzahl definiert.

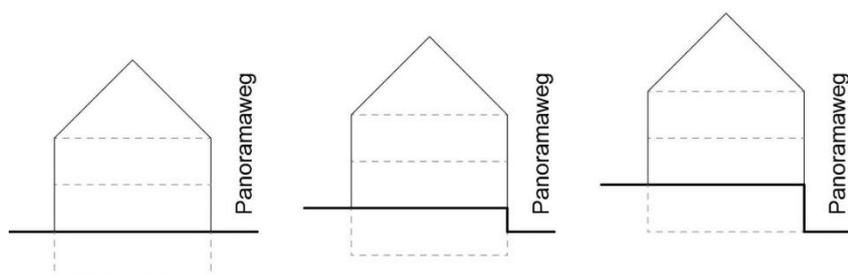


*Schematische Darstellung zu exemplarischen, überschlägigen GRZ-Werten im Bestand
(rein auf bauliche Anlagen bezogen)*

Die zulässige Überschreitung für Grundflächen der in §19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (bis GRZ 0,8) entspricht der vorhandenen Siedlungsstruktur. Der Siedlungsbereich ist entsprechend seinem dörflichen Charakter durch zahlreiche Nebenanlagen geprägt. Dieser Spielraum kann auch für die Errichtung von Tiefgaragen dienen, um in der räumlich engen Siedlungsstruktur notwendige Stellplätze herstellen zu können.

7.2.2 Geschosszahl

Die Festsetzung der Geschosszahl wird für die Baufelder „Ortskern 1-7“ getroffen. Die Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse wird aus dem Bestand abgeleitet. Aufgrund der stark bewegten Topografie kann die tatsächliche Wandhöhe unterschiedlich ausfallen.



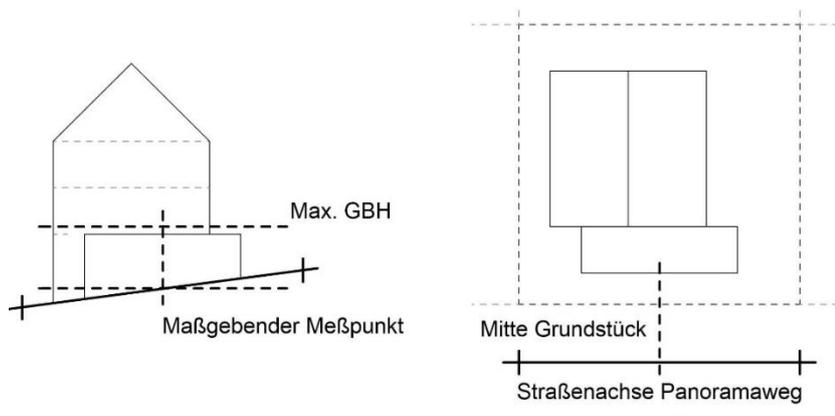
Schematische Darstellung der zulässigen Geschossigkeit mit unterschiedlicher Wandhöhe im Hang

7.2.3 Gebäudehöhe in Bezug zum Straßenniveau

Die Festsetzung der Gebäudehöhe in Bezug zum Straßenniveau wird für die Baufelder „Sockelzone 1-5“ getroffen. Mit der Festsetzung soll die besondere räumliche Situation am Panoramaweg präzise definiert werden.

Die ausgemittelte Höhe des höchsten und des niedrigsten Punktes am Panoramaweg wird als Referenzhöhe festgesetzt und stellt in der Straßenachse den maßgebenden Messpunkt dar. Bei Eckgrundstücken darf die höhere Bezugshöhe gewählt werden. Bei der Ermittlung der Bezugshöhen ist von einer maximalen Grundstückslänge von 25,00 m auszugehen.

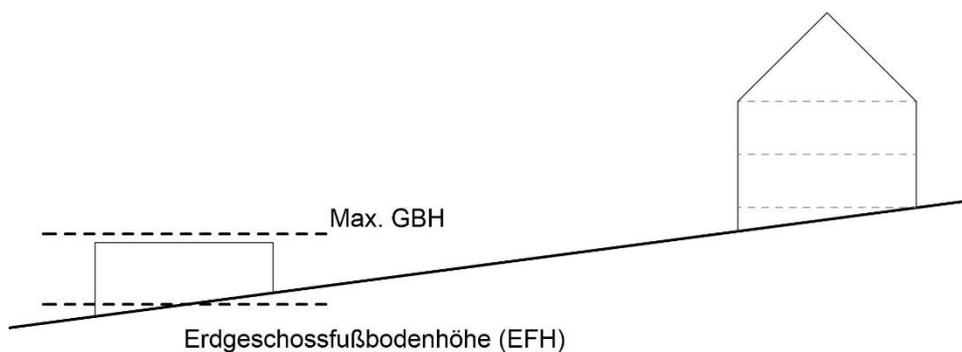
Abweichungen vom maßgeblichen Messpunkt in der Straßenachse nach oben und unten sind zulässig, um eine Toleranz in der Bauausführung zu gewährleisten. Die Toleranz dient insbesondere dazu, in dem zum Teil stark geneigten Gelände barrierefreie, ebenerdige Gebäudezugänge herstellen zu können.



Schematische Ansicht und Draufsicht der zulässigen Gebäudehöhe abhängig von der Straßenhöhe

7.2.4 Gebäudehöhe in Bezug auf Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Die Festsetzung der Gebäudehöhe in Bezug zur Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird für das Baufeld „Sockelzone 6“ getroffen, die nicht direkt und in voller Länge am Panoramaweg liegen. Mit der Festsetzung soll die besondere räumliche Situation im Übergang zum Landschaftsraum präzise definiert werden. Durch die begrenzte Gebäudehöhe in Kombination mit Festsetzungen zur Gestaltung und Begrünung sollen sich bauliche Anlagen in der Fernsicht im Hang einfügen.



Schematischer Schnitt der zulässigen Gebäudehöhe abhängig von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

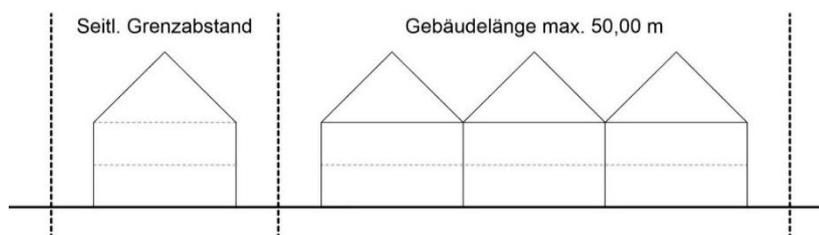
7.3. Bauweise und überbaubare Fläche

Die Festsetzungen zur Bauweise und überbaubaren Fläche entsprechen dem vorhandenen Gebäudebestand im Siedlungsbereich Berg. Die Festsetzungen werden außerdem aus der städtebaulichen Rahmenplanung abgeleitet und definieren damit die geplante zukünftige Bebauungsstruktur.

7.3.1 Bauweise

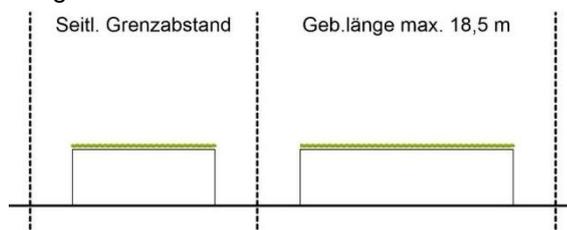
Ziel und städtebauliche Begründung der offenen Bauweise ist die Vermeidung von Konflikten der Nachverdichtung in der Innenentwicklung. Mit der offenen Bauweise sollen unter anderem Grenzabstände für hinreichende Belichtungsverhältnisse, Belüftungssituationen und Sicherheitsansprüche gewährleistet werden. Entlang des Panoramaweges soll die offene Bauweise darüber hinaus eine durchgehend geschlossene Gebäudekante im Sockelbereich ausschließen.

Ziel der Festsetzung ist außerdem die bestehende Bebauungsstruktur zu sichern. Der Bereich Berg weist in seiner gewachsenen Gemengelage sehr unterschiedliche Bauweisen zum Grenzabstand auf. Deshalb werden mit der offenen Bauweise neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser und Hausgruppen bis zu einer Gebäudelänge von max. 50 m ermöglicht um die heterogene Bestandssituation abzubilden.

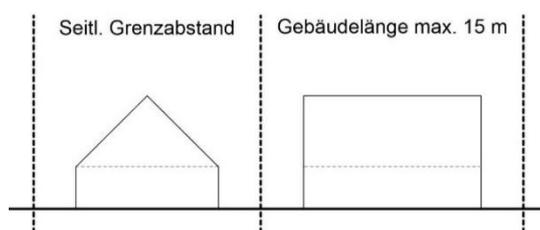


Exemplarische Ansicht zu Grenzabstand und Gebäudelänge von Hausgruppen in der offenen Bauweise

Ziel und städtebauliche Begründung der Festsetzung der abweichenden Bauweisen ist die Gestaltung eines harmonischen Übergangs in den Landschaftsraum. Für die Neubaufelder auf derzeitigen Weinbauflächen außerhalb des bestehenden Siedlungskörpers werden deshalb abweichende Bauweisen im Sinne der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand jedoch mit einer reduzierten Gebäudelänge festgesetzt.



Exemplarische Ansicht zu Grenzabstand und Gebäudelänge in der abweichenden Bauweise a1



Exemplarische Ansicht zu Grenzabstand und Gebäudelänge in der abweichenden Bauweise a2

7.3.2 Unter-/überbaubare Grundstücksflächen

Die über- und unterbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen definiert. Dabei differenziert die Planzeichnung die Baufelder „Ortskern“ (blau) und „Sockelzone“ (lila) im Bestand und in den heutigen Außenbereichen.

Ziel und städtebauliche Begründung der Festsetzungen ist in erster Linie das bauliche Erweiterungspotenzial am Panoramaweg zu bestimmen. Die Baugrenzen markieren die südliche Raumkante, bis zu welcher Gebäude in den Baufeldern „Ortskern“ errichtet werden dürfen. Sie definieren mit den Baufeldern „Sockelzone“ außerdem die Flächen, in denen in eingeschränkter Weise bauliche Ergänzungen erfolgen können. Die definierten Baufelder bilden damit die Grundlage und räumliche Zuordnung weiterer qualifizierender Festsetzungen.

Ziel der Festsetzungen ist außerdem das städtebauliche Ensemble der historischen Siedlungsstruktur zu erhalten. Die Baugrenzen orientieren sich dazu an den bestehenden Baufluchten. Innerhalb der Baugrenzen eröffnen sich weite Baufelder einer bestandsorientierten Innenentwicklung. Um Eingriffe in die Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Baugrundstücke zu vermeiden, werden die überbaubaren Flächen durch die Baugrenzen möglichst umfassend markiert. Einschränkungen der überbaubaren Flächen werden nur vollzogen, um Baudenkmale mit ihrer prägenden räumlichen Situation zu definieren oder Engstellen der Erschließung aufzuweiten.

Überschreitungen der Baugrenzen werden aufgrund der teilweise sehr engen Erschließungsflächen und Abstände zwischen baulichen Anlagen im historischen Siedlungskern ausgeschlossen.

7.4. Stellplätze und Garagen sowie Tiefgaragen

Die Festsetzungen zu Stellplätzen und Garagen sowie Tiefgaragen werden aus dem Bestand sowie der städtebaulichen Rahmenplanung abgeleitet und definieren insbesondere die geplante zukünftige städtebauliche Ordnung am Panoramaweg. Stellplätze und Garagen sowie Tiefgaragen werden auf die über- und unterbaubaren Flächen der „Baufelder Ortskern“ beschränkt, sie sind somit entlang des Panoramaweges unzulässig.

Ziel und städtebauliche Begründung der Festsetzungen zur Beschränkung und zum teilräumlichen Ausschluss von Stellplätzen und Garagen sowie Tiefgaragen ist die Aufwertung der Gestaltungsqualität am Panoramaweg. Entsprechend der Situation als markante Siedlungskante in der historischen Silhouette und der Funktion als außergewöhnlicher Wanderweg am Weinberg wird eine besondere Gestaltungsqualität angestrebt. Das Ortsbild soll in möglichst geringem Maße durch PKWs, ihre Stellflächen und Stellplatzanlagen sowie deren Zufahrten gemindert werden.

Die Festsetzung zu Stellplätzen/Garagen wird in Verbindung mit den Festsetzungen zu Baugrenzen und Nebenanlagen sowie Verkehrsberuhigter Bereich und Zufahrtsverbot getroffen.

7.5. Nebenanlagen

Die Festsetzungen zu Nebenanlagen werden aus der städtebaulichen Rahmenplanung abgeleitet und definieren damit insbesondere die geplante zukünftige städtebauliche Ordnung am Panoramaweg. Nebenanlagen werden auf die über- und unterbaubaren Flächen der Baufelder, bzw. nur Teile davon, beschränkt, Nebenanlagen sind damit entlang des Panoramaweges unzulässig.

Für die Ver- und Entsorgung werden abweichende Regelungen festgesetzt um bestehende Anlagen zu sichern und ggf. zukünftig notwendige Anlagen zu ermöglichen.

Ziel und städtebauliche Begründung der Festsetzungen zur Beschränkung und zum teilräumlichen Ausschluss von Nebenanlagen ist die Aufwertung der Gestaltungsqualität am Panoramaweg. Die Grundstücksflächen entlang des Panoramaweges sollen als attraktive Grünräume entwickelt werden. Entsprechend der Situation als markante Siedlungskante in der historischen Silhouette und der Funktion als außergewöhnlicher Wanderweg am Weinberg wird eine besondere Gestaltungsqualität angestrebt. Das Ortsbild soll in möglichst geringem Maße durch untergeordnete Anlagen gemindert werden.

Die Festsetzung zu Nebenanlagen wird in Verbindung mit den Festsetzungen zu Baugrenzen und Stellplätzen/Garagen sowie Verkehrsberuhigter Bereich und Zufahrtsverbot getroffen.

7.6. Verkehrsflächen

7.6.1 Verkehrsflächen

Die festgesetzten Verkehrsflächen entsprechen den bestehenden öffentlichen Erschließungsflächen im Geltungsbereich. Es werden keine zusätzlichen Flächen festgesetzt.

Die Festsetzungen der Zweckbestimmungen entsprechen den Funktionen als landwirtschaftlicher Betriebsweg und Wanderweg sowie bestehenden schmalen Fußwegen. Sie werden aus dem Rahmenplan abgeleitet und definieren die zukünftige städtebauliche Ordnung.

Ziel und städtebauliche Begründung der Festsetzungen der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich ist die Aufwertung der Aufenthaltsqualität im Panoramaweg. Der Panoramaweg besitzt durch seine besondere landschaftliche Attraktivität (Fernblick) eine hohe Beliebtheit als Spazier- und Wanderweg und damit Bedeutung als Naherholungsraum.

Ziel und städtebauliche Begründung der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich ist auch die Funktion als Wirtschaftsweg. Die Festsetzung dient der Sicherheit im Weinbaubetrieb.

Die Festsetzung der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich beruht in besonderem Maße auf dem in Teilbereichen sehr geringen Querschnitt des Panoramaweges mit seitlich steil abfallendem bzw. aufragenden Gelände. Eine räumliche Trennung verschiedener Verkehrsarten in Fahrbahnen oder Gehwegen mit sicheren Teilflächen für Fußgänger/Radfahrer oder dem sicheren Begegnungsverkehr mit landwirtschaftlichem Gerät kann nicht eingerichtet werden. Die Anlage von Stellplätzen erscheint in weiten Teilbereichen ebenfalls nicht möglich.

Die Festsetzung Verkehrsberuhigter Bereich wird in Verbindung mit den Festsetzungen zu Baugrenzen, Stellplätzen/Garagen und Nebenanlagen sowie Zufahrtsverbot getroffen.

7.6.2 Zufahrtsverbot

Mit der Festsetzung eines Zufahrtsverbotes am Panoramaweg wird die zukünftige städtebauliche Ordnung definiert. Weitere bauliche Entwicklungen sind zur Steige zu orientieren, die notwendige Erschließung der Baugrundstücke von Norden aus nachzuweisen. Mit der Festsetzung soll der PKW-Verkehr im Panoramaweg möglichst ausgeschlossen und damit Erschließungskonflikte vermieden werden.

Ziel und städtebauliche Begründung der Festsetzungen zum Zufahrtsverbot am Panoramaweg ist die Sicherung der Funktion als landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg. Landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge müssen auf dem, in Teilbereichen sehr schmalen Panoramaweg, nicht nur entlangfahren, sondern auch wenden können. Mit dem Zufahrtsverbot sollen Erschließungskonflikte und Beeinträchtigungen im Weinbaubetrieb ausgeschlossen werden sowie die Sicherheit gewährleistet werden. Die Festsetzung dient außerdem in besonderem Maße dem Erhalt des baukulturellen Orts- und Landschaftsbildes, der Silhouette der historischen Siedlung auf dem Weinberg. Die Bewirtschaftungsfähigkeit der Hänge ist dazu als unerlässliche Grundlage zu erhalten.

Ziel und städtebauliche Begründung der Festsetzungen zum Zufahrtsverbot am Panoramaweg ist die Aufwertung der Gestaltungsqualität am Panoramaweg. Das prägnante Ortsbild der Silhouette soll in möglichst geringem Maße durch Zufahrten gemindert werden.

Ziel und städtebauliche Begründung der Festsetzungen zum Zufahrtsverbot ist außerdem die Steigerung der Naherholungsqualität des Panoramaweges in seiner Funktion als Wanderweg. Mit dem Zufahrtsverbot soll die Funktion als Spazierweg und Fußgängerboulevard gesichert und gestärkt werden.

Die Festsetzung Zufahrtsverbot wird in Verbindung mit den Festsetzungen zu Baugrenzen, Stellplätzen/Garagen und Nebenanlagen sowie Verkehrsberuhigter Bereich getroffen.

7.6.3 Straßenbegrenzungslinien

Die Straßenbegrenzungslinien grenzen die öffentlichen Verkehrsflächen untereinander und gegenüber den privaten Erschließungsflächen ab.

7.7. Versorgungsflächen

Die festgesetzten Versorgungsflächen entsprechen den bestehenden öffentlichen Einrichtungen im Geltungsbereich. Es werden keine zusätzlichen Flächen festgesetzt. Ziel und städtebauliche Begründung der Festsetzungen der Versorgungsflächen ist die Sicherung der Umspannstation (Panoramaweg) und des Wasserhochbehälter (An der Steige).

7.8. Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Die Festsetzungen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden im Zuge des weiteren Verfahrens durch die Umweltprüfung definiert.

7.9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzungen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden im Zuge des weiteren Verfahrens durch die Umweltprüfung definiert.

7.10. Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung werden mit dem Umweltbericht aus der naturräumlichen Bestandssituation entwickelt. Sie werden aus der städtebaulichen Rahmenplanung abgeleitet und definieren damit insbesondere am Panoramaweg die geplante zukünftige städtebauliche Ordnung.

Ziel und städtebauliche Begründung der Pflanzgebote ist die landschaftsgerechte Eingrünung des Gebiets sowie insbesondere die optische Eingliederung des Ortsrandes in den Weinberg.

Ziel und städtebauliche Begründung der Pflanzgebote ist die gestalterische Aufwertung des Panoramaweges.

Ziel und städtebauliche Begründung der Pflanzgebote ist die Verbesserung des lokalen Klimas, des Wasserhaushaltes und der Lufthygiene.

Ziel und städtebauliche Begründung der Pflanzgebote ist außerdem Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere zu mindern, Lebensraum und Nahrungsangebote zu schaffen.

Die Festsetzungen werden im Zuge des weiteren Verfahrens durch die Grünordnung definiert.

7.11. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Aufgrund der teilräumlich sehr eingeschränkten Straßenquerschnitte kann die Inanspruchnahme von privaten Grundstücksfläche zur Herstellung oder Sicherung von Erschließungsflächen erforderlich werden. Die öffentlichen Erschließungsflächen sind als historische Struktur bzw. aufgrund der topographischen Situation teilweise sehr stark eingeschränkt.

8. Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften bilden den vorhandenen Bestand im Siedlungsbereich Berg ab. Sie werden aus der städtebaulichen Rahmenplanung abgeleitet und definieren die geplante städtebauliche Ordnung.

Die Örtlichen Bauvorschriften dienen dem Schutz der Gestaltungsqualität. Dazu zählt insbesondere der Schutz des historischen Ortsbildes, die Fernsicht auf die prägnante Silhouette auf dem Hügel im Landschaftsbild sowie der Ortsrand entlang des Panoramaweges. Eine nachteilige Wirkung auf den öffentlichen Raum soll vermieden und eine harmonische Einbindung der Bebauung und Freiflächen in das Gelände gesichert werden.

Die Örtlichen Bauvorschriften dienen außerdem ökologischen Aspekten für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung.

8.1. Dachform

In den Baufeldern „Ortskern“ werden Satteldächer und ihre Neigung (sowie mögliche Ausnahmen) zur Sicherung der vorwiegend vorhandenen Dachform definiert, um die für das historische Ortsbild prägende Gebäudeform zu erhalten. Mit der Dachneigung von 40-45° soll außerdem eine optimale Ausnutzung der Dachgeschosse ermöglicht werden.

In den Baufeldern „Sockelzone“ werden ausschließlich Flachdächer zugelassen um die Gebäudeform und -höhe am Panoramaweg zu definieren und um ein attraktives, einheitliches Gestaltungsbild zu erzielen.

8.2. Dachaufbauten

Die Bestimmungen zu Dachgauben, zu Dachaufbauten sowie zu Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie werden zum Schutz der Gestaltungsqualität definiert, um ein attraktives und einheitliches Gestaltungsbild zu erzielen. Mit den zulässigen Dachgauben soll außerdem dem bestehenden Ortsbild entsprochen und eine optimale Ausnutzung der Dachgeschosse ermöglicht werden.

Die Bestimmungen zu Art, Höhe und Position von Dachaufbauten in Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GBH) werden zum Schutz der Gestaltungsqualität definiert.

Die Bestimmungen zu Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie werden zum Schutz der Gestaltungsqualität definiert.

8.3. Werbeanlagen

Werbeanlagen werden zum Schutz der Gestaltungsqualität in Art, Ort, Größe und Gestaltung definiert.

8.4. Gebäude: Gestaltung und Materialien

Dacheindeckung -und Gestaltung, Fassaden und Geländer werden zum Schutz der Gestaltungsqualität definiert. Die Gebäude sollen sich in das historische Siedlungsbild einfügen.

Die Materialität und Gestaltung der Fassaden werden außerdem zur Reduzierung der bioklimatischen Erwärmung im Nahbereich der Gebäude definiert. Um die Oberflächentemperaturen an Sommertagen wirksam herabzusetzen, wird ein Hellbezugswert festgesetzt. Der Hellbezugswert misst die Helligkeit eines Farbtons und gibt an, welche Energiemenge im Bereich des sichtbaren Lichts von der Fassade reflektiert wird: Der Wert für Schwarz entspricht 0, der für Weiß 100.

Die Bestimmungen zu verglasten Bauteilen dienen zum Schutz vor Vogelschlag.

8.5. Freiflächen: Gestaltung und Versiegelung

Die Definition der Gestaltung der unbebauten Freiflächen steht in engem Bezug zu den grünordnerischen Festsetzungen und setzt grundlegende, einheitliche Rahmenbedingungen eines attraktiven Quartiersbildes fest.

Die Definition der unzulässigen Versiegelung und der Wasserdurchlässigkeit von Belags- und Erschließungsflächen wird zum Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen, zur Reduzierung des Abflusses von Oberflächenwasser und zur Steigerung der Versickerung und Retention definiert.

Die Festsetzung, Belags- und Erschließungsflächen in hellen Materialien mit hohen Albedo-Werten auszuführen, dient dem Klimaschutz und soll einer Erwärmung vorbeugen.

Die Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen wird im Sinne einer möglichst umfassenden Durchgrünung des Baugebietes und einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung definiert.

Steingärten werden zum Schutz der Biodiversität und zum Schutz vor einer lokalen bioklimatischen Erwärmung ausgeschlossen.

Die Materialität von Stützmauern wird zum Schutz der Gestaltungsqualität definiert. Stützmauern sollen sich in das historische Siedlungsbild und in den Weinberg einfügen. Zugleich werden die Bestimmungen zum Material der Stützmauern aus ökologischen Gründen getroffen, um Lebensräume (insbesondere für Eidechsen) zu erhalten und zu schaffen. Stützmauern sind für eine adäquate Nutzung der Baugrundstücke im Geltungsbereich unerlässlich. Insbesondere zur Sicherung der Hänge, aber auch für barrierefreie Wege und für nutzbare Freiflächen.

Absturzsicherungen werden zum Schutz der Gestaltungsqualität definiert um ein attraktives und einheitliches Gestaltungsbild zu erzielen und störende Blendeffekte in der Fernsicht auszuschließen.

Die Bestimmungen zu verglasten Bauteilen dienen zum Schutz vor Vogelschlag.

8.6. Standorte für Abfallbehälter

Dauerhafte Sammelstandorte für Abfallbehälter werden in ihrem Standort bzw. ihrer Einfriedung zum Schutz der Gestaltungsqualität definiert.

8.7. Einfriedungen

Einfriedungen werden in Art und Höhe zum Schutz der Gestaltungsqualität definiert, um ein attraktives und einheitliches Gestaltungsbild zu erzielen. Ergänzende Vorschriften werden zum Schutz von Kleintieren erlassen.

8.8. Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen werden zum Schutz des Bodens definiert. In der stark bewegten Topografie des Geltungsbereiches erscheinen Anpassungen der Geländeoberfläche unerlässlich. Aufschüttungen und Abgrabungen zu rein gestalterischen Zwecken sollen ebenso vermieden werden wie Anpassungen der Geländeoberfläche, die über das notwendige Maß zur Herstellung nutzbarer Grundstücksflächen hinausgehen.

Die maximal zulässige Hangneigung wird zum Schutz abrutschsicherer Hangneigungen definiert. Das Gebot zur Anlage von Stützmauern entspricht dem örtlichen Landschaftsbild der Weinbauhänge.

8.9. Außenantennen

Die Zahl der Antennen wird zum Schutz der Gestaltungsqualität begrenzt.

8.10. Freileitungen

Niederspannungsfreileitungen werden zum Schutz der Gestaltungsqualität ausgeschlossen.

8.11. Stellplätze

Anzahl und Ort notwendiger Stellplätze von Wohneinheiten werden zum Schutz der engen, historischen Siedlungsstruktur definiert.

Der festgesetzte KFZ-Stellplatzschlüssel entspricht dem zu erwartenden Stellplatzbedarf. Der Bedarf an Zweitwagen und die anhaltende Zunahme an Kraftfahrzeugen je Haushalt wird darin ebenso berücksichtigt wie der ÖPNV, der nach Ausbauzustand und Leistungsfähigkeit nicht in der Lage ist, das eigene Auto zu ersetzen. Der Bedarf an Stellplätzen übersteigt die in §37 LBO geforderte Mindestzahl.

Die Stellplätze sind auf dem Grundstück selbst nachzuweisen, um dem Parkdruck im öffentlichen Raum entgegenzuwirken und die öffentlichen Verkehrsflächen in ihrer Verkehrsfunktion freizuhalten, die Aufenthaltsqualität der öffentlichen Verkehrsflächen zu sichern und nicht ausschließlich dem Parken zu überlassen sowie die Durchfahrt von Ver-/Entsorgung und Rettungsfahrzeugen sicherzustellen.

Zum Schutz der Gestaltungsqualität soll insbesondere der Panoramaweg frei von Parkplätzen sein.

8.12. Niederschlagswasser

Zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses bzw. zur lokalen Verwendung oder Versickerung werden in den textlichen Festsetzungen Bestimmungen zum Umgang mit Niederschlagswasser definiert.

9. Städtebauliche Flächenbilanz und Kennwerte

| | Fläche | Flächenanteil |
|---|--------------|---------------|
| Gesamtfläche Geltungsbereich | ca. 3,230 ha | ca. 100 % |
| Gesamtfläche Dörfliche Wohngebiete | ca. 2,685 ha | ca. 83,13 % |
| Gesamtfläche öffentliche Verkehrsfläche | ca. 0,501 ha | ca. 15,51 % |
| Gesamtfläche öffentliche Versorgungsflächen | ca. 0,040ha | ca. 1,24 % |
| Gesamtfläche öffentliche Wasserflächen | ca. 0,004 ha | ca. 0,12 % |

| | |
|-------------------------------------|--------------------------|
| Maßgebliche Grundstücksfläche (MDW) | 26.848,77 m ² |
| GRZ | 0,6 |
| Zulässige Grundfläche (GR) | 16.109,26 m ² |

B ANLAGEN

1. Anlagen

- Anlage 1: Städtebauliche Untersuchung und Rahmenplanung Hohenhaslach-Berg (Pesch Partner, Juli 2021)