

STADT SACHSENHEIM, HOHENHASLACH

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften:

„SCHELHALDE“

Fassung vom:
14.07.2008

Verfahrensstand:
SATZUNG

TEXTTEILE

TEIL I: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB + BauNVO)

TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (LBO)

TEIL III: BEGRÜNDUNGEN



TEXTTEILE

INHALT:

TEIL I: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1 Rechtsgrundlagen

I.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Bauweise
4. Sonstige Festsetzungen
5. Festsetzungen zur Grünordnung

I.3 Hinweise

I.4 Anlagen zum Bebauungsplan

TEIL II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

II.1 Rechtsgrundlagen

II.2 Räumlicher Geltungsbereich

II.3 Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
2. Dachgestaltung
3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedungen
4. Müllbehälterstandorte
5. Außenantennen
6. Freileitungen
7. Zahl der Stellplätze

TEIL III BEGRÜNDUNGEN

III.1 Ziele und Zwecke der Planung

1. Rechtsgrundlagen
2. Allgemeines
3. Erfordernis der Planaufstellung
4. Lage des Planungsgebietes
5. bestehendes Planungsrecht
6. Städtebauliches Konzept
7. Nutzung und Bebauung
8. Erschließung
9. Ver- und Entsorgung
10. Grün- und Freiflächenkonzept
11. Städtebauliche Daten
12. Fachtechnische Vorabstimmung

III.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

III.3 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

TEIL I: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1 Rechtsgrundlagen

- | | |
|---|---|
| <p>1. Baugesetzbuch (BauGB)</p> <p>2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)</p> <p>3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)</p> | <p>i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt Geändert durch Gesetz vom 21.12.2006</p> <p>i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993</p> <p>vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)</p> |
|---|---|

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

I.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

Siehe Legende im Lageplan

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

entsprechend Planeinschrieb.

1.1 MD = Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Im Dorfgebiet (MD) sind die allgemein zulässigen Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für örtliche Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1(5) BauNVO sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 5(3) BauNVO gemäß § 1(6)1 BauNVO nicht zulässig. Die nach § 5(2)6 BauNVO allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe sind gemäß § 1(5) BauNVO in Form von Dienstleistungsgewerbe zulässig.

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

entsprechend Planeinschrieb.

2.1 Grundflächenzahl GRZ

entsprechend Planeinschrieb.

Die Grundflächenzahl kann für bauliche Anlagen nach § 19(4) BauNVO um maximal 50% überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16(2)4, 18 BauNVO)

Maximale Wandhöhen entsprechend Planeinschrieb.

Die maximale Wandhöhe wird als absolutes Maß über Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) festgesetzt. Der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut ist oberer Bezugspunkt der Wandhöhe.

In den Baufeldern mit der Bezeichnung „A“ darf der Anschluss des Geländes auf der Tal-seite sowie den seitlichen Gebäudeflächen maximal 3,0m unter der festgesetzten EFH liegen.

Die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) sind über N.N. angegeben. Von dieser Höhe kann maximal +/- 30cm abgewichen werden.

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

entsprechend Planeinschrieb

3.1 abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO)

a1: Im Sinne der offenen Bauweise, jedoch sind Gebäude nur als Einzel- oder Doppelhäuser mit einer Gebäudelänge von maximal 16,0m zulässig.

a2: Im Sinne der offenen Bauweise, jedoch sind Gebäude nur als Einzelhäuser mit einer Gebäudelänge von maximal 12,0m zulässig.

3.2 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1)2 BauGB)

Die Firstrichtung der Hauptbaukörper ist entsprechend den im Plan eingezeichneten Pfeilen verbindlich.

4. Sonstige Festsetzungen

4.1 Stellplätze und Garagen (§ 9(1)4 BauGB)

Stellplätze, Carports, Garagen sowie Tiefgaragen sind nur in den jeweils ausgewiesenen Flächen und in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Private Stellplätze sind nur senkrecht zur Verkehrsfläche zulässig. Garagen und Carports haben mit ihrer Zufahrtsseite einen Abstand von mindestens 2,0m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Bei Garagen und Carports ist ein seitlicher Abstand von mindestens 0,50m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

4.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9(1)6 BauGB)

Die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen wird bei Doppelhaushälften sowie bei Einzelhäusern auf je 2 Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.

4.3 Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen (§ 9(1)13 BauGB)

Telekommunikationslinien sind unterirdisch zu verlegen.

4.4 Leitungsrecht (§ 9(1)21 BauGB)

Die mit LR gekennzeichnete Fläche wird als Leitungsrecht zugunsten der Stadt Sachsenheim festgelegt.

4.5 Anschluss der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9(1)26 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken ohne Entschädigung zu dulden.

Der für den Halt der Grenzbauteile notwendige Hinterbeton, sowie die Fundamente evtl. erforderlicher Stützmauern sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

4.6 Nebenanlagen (§ 14(1)BauNVO)

Nebenanlagen, sofern Gebäude, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur als Gerätehütten in Holzbauweise bis max. 20m³ umbauten Raum zulässig. Dabei ist pro Grundstück nur eine Gerätehütte zulässig.

5. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9(1)15, 25a+b BauGB) und Ausgleichsflächen (§ 9(1)20, (1a) BauGB)

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

Maßnahme 1: Beleuchtung der öffentlichen Flächen

Für die Beleuchtung der öffentlichen Flächen sind umweltverträgliche Leuchtmittel (Natriumniederdruckgasentladungslampen oder Natriumhochdruckgasentladungslampen) sowie insektendichte Lampengehäuse, die kein Streulicht erzeugen, zu verwenden. Ferner sind Beleuchtungen auf das Erforderliche zu reduzieren.

5.2 Flächen für Pflanzgebote § 9(1)25a BauGB

Pflanzgebot 1a (Pfg1a): Anpflanzung von Straßenbäumen in den Planstraßen

Die im Plan mit „Pfg1a“ gekennzeichneten Bäume sind gemäß der nachstehenden Art und Qualität anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen.

Abgängige Bäume müssen vom jeweiligen Grundstückseigentümer durch Neupflanzungen ersetzt werden.

Die Bäume sind den Straßen zugeordnet als Baumreihe in einem Abstand von ca. 1,5m hinter der jeweiligen Straßengrenze zu pflanzen. Die im Plan dargestellten Bäume können zur Sicherung von Ein- und Ausfahrten straßenparallel um bis zu 5,0m verschoben werden.

- Qualität: Hochstamm, Stammumfang min. 18-20 cm

- Baumart: Acer campestre 'Elsrijk' (Feldahorn, Sorte 'Elsrijk')

Pflanzgebot 1b (Pfg1b): Anpflanzung von Straßenbäumen in den Platzflächen

Die im Plan mit „Pfg1b“ gekennzeichneten Bäume sind gemäß der nachstehenden Art und Qualität anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen.

Abgängige Bäume müssen vom jeweiligen Grundstückseigentümer durch Neupflanzungen ersetzt werden.

Die im Plan dargestellten Bäume sind in ihrer Lage nicht bindend.

- Qualität: Hochstamm, Stammumfang min. 18-20 cm
- Baumart: Fraxinus excelsior (Esche)

Pflanzgebot 1c (Pfg1c): Anpflanzung von Straßenbäumen in den Platzflächen

Die im Plan mit „Pfg1c“ gekennzeichneten Bäume sind gemäß der nachstehenden Art und Qualität anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen.

Abgängige Bäume müssen vom jeweiligen Grundstückseigentümer durch Neupflanzungen ersetzt werden.

Die im Plan dargestellten Bäume sind in ihrer Lage nicht bindend.

- Qualität: Hochstamm, Stammumfang min. 18-20 cm
- Baumart: Tilia cordata 'Greenspire' (Winterlinde, Sorte 'Greenspire')

Pflanzgebot 2: Anlage strukturreicher Gärten

Innerhalb der privaten Gärten sind mindestens 20 % der nicht überbaubaren Fläche mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens die Hälfte der Pflanzen sind aus den beigefügten Pflanzlisten 1 (Sträucher) und 2 (Obstbäume) auszuwählen.

5.3 Pflanzenbindung § 9(1)25b BauGB

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche entlang des Friedhofes ist die vorhandene Vegetation zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch die gleiche Art oder eine Art der Pflanzenliste 2 zu ersetzen.

5.4 PflanzenlistenPflanzliste 1 (heimische und standortgerechte Sträucher)

<i>Botanische Bezeichnung</i>	<i>deutscher Name</i>
Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselstrauch
Ligustrum vulgare	gewöhnlicher Liguster
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa gallica	Essig-Rose

Pflanzliste 2 (ortstypische Obstbaumarten)alte Apfelsorten:

Hauxapfel
 Gehrers Rambour
 Börtlinger Weinapfel
 Brettacher
 Gewürzluiken
 Boskoop

alte Birnensorten:

Champagner Bratbirne
 Nägelesbirne
 Palmischbirne
 Karcherbirne
 Schweizer Wasserbirne

5.5 Externe Ausgleichsmaßnahmenexterne Ausgleichsmaßnahme 1: künstliche Nisthilfen (Star)

Es sind 11 geeignete Nisthilfen für den Star an geeigneten Stellen in räumlicher Nähe des Plangebietes anzubringen.

externe Ausgleichsmaßnahme 2: Gebiet Bronnhalde (Zauneidechse)

- Neuanlage von ca. 25m Trockenmauer oder mehreren Lesesteinhaufen in den Hanglagen, die den Anforderungen eines § 32 NatSchG-Biotops entsprechen
- Teilweise Freistellung stark überwachsener Böschungsbereiche, jährliche Mahd und Aushagerung dieser Bereiche
- Teilweise Entbuschung und Optimierung des Lesesteinlagerplatzes
- Entwicklung grasreicher ausdauernder Ruderalflächen
- Ausbringung von grabbarem Substrat (Sandmischung) als Eiablagehabitat
- Umsiedlung der vom Vorhaben unmittelbar betroffenen Zauneidechsen in das Ersatzhabitat

externe Ausgleichsmaßnahme 3: Rückhaltebecken Leimengrube (Zauneidechse)

- Neuanlage von ca. 25m Trockenmauer oder mehreren Lesesteinhaufen im südexponierten Randbereich des Rückhaltebeckens, die den Anforderungen eines § 32 NatSchG-Biotops entsprechen
- Entwicklung grasreicher ausdauernder Ruderalflächen
- Ausbringung von grabbarem Substrat (Sandmischung) als Eiablagehabitat
- Umsiedlung der vom Vorhaben unmittelbar betroffenen Zauneidechsen in das Ersatzhabitat

I.3 Hinweise

1. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.

Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial, das zu Rekultivierungszwecken eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten.

Zu Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden (soweit vorhanden) abzuschieben und bis zur Wiederverwertung in Mieten getrennt zu lagern und nach erfolgter Untergrundlockerung nach Ende der Bauarbeiten in den Grünflächenbereichen wieder aufzutragen.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind.

Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, so ist unverzüglich das zuständige Landratsamt zu benachrichtigen.

Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

2. Altlasten (§ 9(5)3 BauGB)

Im Rahmen der Bodenuntersuchungen für das Ingenieurgeologische Gutachten wurden Bodenproben der Asphaltdecke sowie der Schottertragschichten aus der Bühlgasse sowie der Klingenstraße entnommen. Die Proben der Schottertragschichten zeigen erhöhte Gehalte an Kohlenwasserstoffen im Feststoff und an Chlorid im Eluat. Für eine endgültige Einstufung sind ergänzende Untersuchungen nach den TA Siedlungsabfall durchzuführen. Die vorhandenen Altlasten im Plangebiet werden im Zuge der Bauausführung der neuen Zufahrtsstraße fachgerecht entsorgt. Es bestehen keine Einschränkungen bezüglich der Planung.

3. Bodendenkmale (§ 9(6) BauGB, § 20 DSchG)

Im Zuge von Bauarbeiten im Plangebiet können unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Regierungspräsidium Stuttgart –Denkmalreferat anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Referat 25 mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§20 DSchG).

Dies gilt auch, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine u.ä. betroffen werden.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach §33 DSchG wird verwiesen.

5. Straßenbreiten

Die angegebenen Straßenbreiten beinhalten immer die notwendigen Randeinfassungen. Die Grenze der öffentlichen Erschließung ist damit immer als Hinterkante der notwendigen Randeinfassung festgelegt.

Hinweis: Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126(1) und (2) BauGB die Eigentümer angrenzender Grundstücke das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden haben.

6. Grundwasserschutz

Für eine eventuell erforderliche Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefergründungskörper, Verbaukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser ist dies gemäß § 37(4) WG dem Landratsamt Ludwigsburg angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

Die Nutzung von regenerativen Energien in Form von Erdsondenanlagen ist im gesamten Baugebiet grundsätzlich möglich, bedarf jedoch ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

7. Zisternen

Die Anlage von Zisternen zur Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des abzuführenden Regenwassers wird empfohlen.

8. Schallgutachten

Die Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros W&W Bauphysik GbR, Schwaikheim vom 07.02.2008 ist zu beachten.

9. Ingenieurgeologisches Gutachten

Das Ingenieurgeologische Gutachten des Ingenieurbüros für Geotechnisch Dipl.-Ing. J. Krusche, Griesheim, vom 08.02.2008 ist zu beachten.

I.4 Anlagen zum Bebauungsplan

1. Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros W&W Bauphysik, Schwaikheim, vom 07.02.2008
2. Voreinschätzung des besonderen Artenschutzes des Büros Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart, Herr Diplom Biologen Matthäus vom 21.01.2008
3. Artenschutzrechtliche Prüfung nach Art. 12 und 13 FFH-Richtlinie und Art. 5 Vogelschutzrichtlinie des Büros Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart, vom Juni 2008
4. Bewertung von Ausgleichsflächen für die Zauneidechse des Büros Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart, vom Juli 2008
5. Ingenieurgeologisches Gutachten des Ingenieurbüros für Geotechnisch Dipl.-Ing. J. Krusche, Griesheim, vom 08.02.2008

TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

II.1 Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

i. d. F. vom 08.08.1995, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.2004

Mit In-Kraft-Treten dieser örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

Es wird Folgendes festgesetzt:

II.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem Lageplan des Planungsbüros Project GmbH, Esslingen vom 13.02.2008 als Teil dieser Satzung. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

II.3 Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften § 74 LBO) Siehe Legende im Lageplan

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74(1)1 LBO)

1.1 Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung der Gebäude darf nur in Putz, Holz und mineralischen Werkstoffplatten in einem gedeckten Farbton ausgeführt werden. Großflächige reflektierende Strukturen sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Solaranlagen.

Aneinander gebaute Doppelhäuser sind hinsichtlich der Materialwahl einheitlich zu gestalten.

2. Dachgestaltung (§ 74(1)1 LBO)

2.1 Dachneigungen

Die Dachneigung ist mit 30° - 40° festgelegt. (Die festgelegten Dachneigungen gelten nicht für Carports und Garagen.) Aneinander gebaute Doppelhäuser sind in gleichen Dachneigungen auszuführen.

2.2 Dachformen

Die Dachform ist als Satteldach zulässig. Dabei sind auch um bis zu 1,0m in der Höhe versetzten Dachflächen zulässig. Garagen und Carports sind bei Integration in das Hauptgebäude in die Dachform des Hauptgebäudes einzubeziehen. Freistehend sind sie nur mit Flach- und Pultdächern bis 8° Dachneigung zulässig, welche extensiv zu begrünen sind, es sei denn, sie werden ganz oder teilweise als baurechtlich zulässige Dachterrassen genutzt. Aneinander gebaute Doppelhäuser sind in gleichen Dachformen auszuführen.

2.3 Dachfarben, Ausbildung der Deckung

Grell wirkende und leuchtende Farben sowie glänzende, reflektierende Materialien sind unzulässig. Der Einsatz von unbeschichteten Metallen zur Dacheindeckung wird ausgeschlossen. Ausgenommen sind Dachflächen mit Solaranlagen und begrünte Dächer. Es wird empfohlen, die Dächer extensiv zu begrünen.

2.4 Dachaufbauten

In das Dach integrierte Dachaufbauten sind mit einem seitlichen Abstand von der Giebelaußenwand von mindestens 1,50m und zum First senkrecht gemessen von mindestens 0,8m zulässig. Übereinander angeordnete Dachaufbauten sind nicht zulässig. Die Länge der Dachaufbauten darf einzeln und in der Summe maximal 8m betragen. Zwischen den Dachaufbauten ist ein Mindestabstand von 1,5m einzuhalten.

Quergiebel sind mit einem Abstand von 0,8m senkrecht zum First gemessen zulässig.

2.5 Sonderregelung für Dachneigung/Dachform

Von den unter II 3, 2.1 und 2.2 getroffenen Festsetzungen für die Dachneigung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn Solarkonzepte es erfordern.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedungen (§ 74(1)3 LBO)

3.1 Unbebaute Flächen

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude innerhalb der Baugrundstücke erforderlich sind, sind gärtnerisch anzulegen. Wege, Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie in Splitt verlegte Pflasterungen mit Fuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Kiesflächen, Schotterrasen etc. herzustellen. Auf eine Ausführung von wasserdurchlässigen Belägen kann verzichtet werden, wenn die befestigten Flächen in eine Rasen- oder sonstige Vegetationsfläche innerhalb des Grundstücks entwässern.

Freistehende Solaranlagen sind unzulässig.

3.2 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Hecken aus heimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste - auch mit darin eingezogenen Maschen- oder Knüpfdraht bis max. 1,20m Höhe – zulässig. Zugelassen sind nur Zäune, die im Höhenbereich bis 20cm über dem Boden Kleinsäugetiere in ihrer Bewegungsfähigkeit nicht behindern.

Einfriedungen aus Metall- oder Metallprofilblechen sind nicht zulässig.

Mit Einfriedungen bis zu 1,0m Höhe ist zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von 50cm einzuhalten. Ist die Einfriedung höher als 1,0m, so vergrößert sich der Abstand entsprechend der Mehrhöhe.

3.3 Stützmauern

Sichtbare Stützmauern sind als Trockenmauern herzustellen und dürfen eine Höhe von 1,50m nicht überschreiten.

Das Gelände ist ansonsten der Topographie entsprechend harmonisch zu modellieren und anzugleichen.

Mit Stützmauern zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von 50cm einzuhalten und ab einer Höhe über 50cm sind sie zu begrünen

4. Müllbehälterstandorte (§ 74(1)3 LBO)

Müllbehälterstandorte sind möglichst in das Gebäude zu integrieren. Freistehende Anlagen sind durch Bepflanzen oder bauliche Maßnahmen gegen Einblick abzuschirmen.

5. Außenantennen (§ 74(1)4 LBO)

Parabolantennen sind nur auf der von den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Seite zulässig, falls dadurch die Empfangsmöglichkeiten nicht beeinträchtigt werden.

Mehr als eine Parabolantenne oder Satellitenempfangsanlage je Wohnung ist unzulässig.

Freistehende Anlagen sind unzulässig.

6. Freileitungen (§ 74(1)5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

7. Zahl der Stellplätze (§ 74(2) LBO)

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen nach § 37 (1) LBO wird für Einzel- und Doppelhäuser auf 2 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt, wobei eine mindestens 5,0m tiefe Aufstellfläche vor Garagen als zweiter Stellplatz anerkannt wird, soweit dieser der selben Wohneinheit zugeordnet wird wie die hinter liegende Garage.

TEIL III: BEGRÜNDUNG

III.1 Ziele und Zwecke der Planung

1. Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO), der Landesbauordnung (LBO), des Bodenschutzgesetzes (BodschG), der Planzeichenverordnung, des Landesnaturschutzgesetzes (NatSchG-BW) sowie Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der jeweils gültigen Fassung aufgestellt.

2. Allgemeines

Die Stadt Sachsenheim befindet sich im Verdichtungsraum Stuttgart und ist im Regionalplan der Region Stuttgart von 1999 als Unter- bzw. Kleinzentrum ausgewiesen. Die Stadt befindet sich auf der Entwicklungsachse Stuttgart – Kornwestheim – Ludwigsburg – Bietigheim Bissingen – Vaihingen an der Enz.

3. Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet stellt eine Baulücke im Innenbereich im Sinne des § 13a BauGB dar. Der vorliegende Bebauungsplan soll gemäß § 1(5)1 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Ortsteil Hohenhaslach gewährleisten. Durch den Vollzug dieses Bebauungsplanes will die Stadt das Angebot an Bauplätzen in Hohenhaslach erweitern, die innerörtliche Baulücke im Siedlungskörper von Hohenhaslach schließen und die bestehende Siedlungsstruktur des Ortsteiles sichern.

4. Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Norden des Stadtteils Sachsenheim-Hohenhaslach. Es wird begrenzt:

im Norden

durch die Flurstücke 452 und 4206

im Osten

durch die Bühlgasse sowie den Friedhof

im Süden

durch die Flurstücke 456/1, 456/2, 456/4, 457/1, 457/2, 457/8, 457/9, 458/2, 458/4, 458/5, 458/6, 460/1, 460/2, 461/1, 461/2 sowie den Friedhof

im Westen

durch das Flurstück 458/1

Im Plangebiet enthalten sind folgende Flurstücke:

453, 454, 455, 456, 459, 460/1, 4154, 4155, 4156, 4157, 4158, 4159, 4160, 4161, 4162, 4163, 4164, 4170

Im Plangebiet teilweise enthalten sind folgende Flurstücke:

452, 4153, 4166, 4206

5. Bestehendes Planungsrecht

5.1 vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan von 1994 stellt auf dem betreffenden Gebiet eine unbebaute Fläche dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren ist jedoch nicht erforderlich, da das Gebiet als Fläche für Innenentwicklung nach § 13a BauGB entwickelt wird. Im Rahmen dieses Fortschreibungsverfahrens wird die ca. 1,4 ha große Fläche als Mischfläche dargestellt. Die frühzeitige Beteiligung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde bereits durchgeführt.

5.2 Bebauungsplanung

Es bestehen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

5.3 Geh- und Fahrrechte

Die Grundstücke im Planungsgebiet sind teilweise mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Nachbarn belegt, die im Rahmen des Bebauungsplanes bereinigt werden.

6. Städtebauliches Konzept

Die entwickelte Konzeption beinhaltet die Schließung einer freien Fläche innerhalb des gewachsenen Ortsbildes im nördlichen Bereich des Ortsteiles Hohenhaslach.

Das Planungsgebiet soll als Dorfgebiet ausgewiesen werden, welches dem landwirtschaftlichen Charakter des Ortes entspricht.

Das Planungsgebiet ist durch eine Hanglage von Südost nach Nordwest geprägt. Die Erschließung des Gebietes erfolgt daher weitgehend parallel zum Hang, an die zu beiden Seiten angebaut wird.

Die vorwiegend aus Einzel- bzw. Doppelhäusern geplante Bebauung kann sich über Abstufung der einzelnen Gebäude dem bestehenden Gelände harmonisch anpassen.

Im Osten des Plangebietes verläuft eine ca. 16m breite Grünzäsur zwischen Neubaugebiet und dem bestehendem Friedhof. Diese dient dem notwendigen Abstand zwischen Bebauung und Gräbern.

7. Nutzung und Bebauung

Das Planungsgebiet ist überwiegend dem Wohnen sowie der landwirtschaftlichen Nebenerwerbsnutzung vorbehalten. Die Bebauung sieht überwiegend Einzelhäuser mit vereinzelt Doppelhäusern vor.

8. Erschließung

8.1 Verkehrsflächen

Das Planungsgebiet ist im Osten an die Bühlgasse angebunden.

Im Gebiet, nach dem Friedhof, wird die Hupterschließungsstraße über einen kleinen Platz umgelenkt, der hierdurch zur Verkehrsberuhigung beiträgt. Im Westen endet die Erschließungsstraße in einer Wendefläche, die für das Befahren von Müllfahrzeugen ausgelegt ist. Zentral zweigt eine weitere Straße nach Süden ab, die den Anschluss weiterer Gebäude ermöglicht und auch die bestehende Garage des Gebäudes Nr. 13 entlang der Steige erschließt.

Im Südwesten, entlang der bestehenden Grundstücksgrenzen, ist ein Erdweg vorgesehen, der weiterhin die rückwärtige Erreichbarkeit der Grundstücke sichert.

8.2 Fußwegverbindungen

Parallel der Hupterschließung ist von der Bühlgasse bis zum Platz am Friedhof ein separater, begleitender Fußweg vorgesehen. Westlich dieser Platzfläche ist die Erschließung als gemischt genutzte Verkehrsfläche zur gleichberechtigten Nutzung von Fußgänger und Autofahrern angedacht und daher keine weiteren separaten Fußwege ausgewiesen. Von der Wendefläche im Westen ist eine Fußwegverbindung an die im Norden gelegene Klinkenstraße geplant.

8.3 Parkierung

Im Gebiet sind ca. 13 öffentliche Stellplätze als Senkrechtparker vorgesehen.
Für die private Parkierung sind zwei Stellplätze je Wohneinheit vorgeschrieben.

9. Ver- und Entsorgung

9.1 Schmutzwasser-/ Niederschlagswasserableitung

Das Schmutz- und Niederschlagswasser des Gebietes wird separat abgeleitet.
Das anfallende Niederschlagswasser des Gebietes wird in separaten Kanälen im Gebiet gesammelt und in den Klingenbach abgeleitet. Die Anlage von Zisternen zur Reduzierung des abzuführenden Regenwassers wird empfohlen.
Das Schmutzwasser wird dem bestehenden Kanalsystem in der Klingenstraße zugeleitet.

9.2 Versorgung

9.2.1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch das Wasserwerk Sachsenheim.

9.2.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch das Stromnetz der EnBW.

9.2.3 Fernsprechversorgung

Die Versorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom. Die erforderlichen Leitungen sind aus Gründen der Stadt- und Straßenraumgestaltung unterirdisch zu verlegen.

10. Grün- und Freiflächenkonzept

10.1 Grün- und Freiflächenplanung

Das Grünkonzept sieht vor, eine Grünzäsur zwischen Neubaugebiet und dem bestehenden Friedhof auszuweisen. Diese dient dem notwendigen Abstand zwischen Bebauung und Gräbern.

Diverse Pflanzgebote sind zur Gliederung der Straßenräume vorgesehen und sorgen für einen kleinklimatischen Ausgleich.

Bei der Neuplanung von Gebäuden und Außenanlagen gilt grundsätzlich die Beachtung ökologischer Gesichtspunkte:

- Stellflächen für den Kraftverkehr sowie Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen oder Rasenpflaster anzulegen.
- Garagen und Carports, soweit nicht als Dachterrasse genutzt und bis 8° Dachneigung, werden extensiv begrünt.

11. Städtebauliche Daten

Gesamtgebiet Bebauungsplan:	14.500 m²
davon:	
- Straßenverkehrsfläche	3.150 m²
- öffentliche Grünflächen	830 m²
- Nettobauland	10.520 m²

12. Fachtechnische Vorabstimmung

12.1 Altlasten

Im Rahmen der Bodenuntersuchungen für das Ingenieurgeologische Gutachten wurden Bodenproben der Asphaltdecke sowie der Schottertragschichten aus der Bühlgasse sowie der Klingenstraße entnommen. Die Proben der Schottertragschichten zeigen erhöhte Gehalte an Kohlenwasserstoffen im Feststoff und an Chlorid im Eluat. Für eine endgültige Einstufung sind ergänzende Untersuchungen nach den TA Siedlungsabfall durchzuführen. Die vorhandenen Altlasten im Plangebiet werden im Zuge der Bauausführung der neuen Zufahrtsstraße fachgerecht entsorgt. Es bestehen keine Einschränkungen bezüglich der Planung.

12.2 Schallschutz

Für das Plangebiet wurde eine Untersuchung der Schallimmissionen des Ingenieurbüros W&W Bauphysik, Schwaikheim, vom 07.02.2008 für die nördlich angrenzenden, bestehenden Gewerbebetriebe angefertigt. Die Berechnung der Schallimmissionen legt dar, dass die Beurteilungspegel tags unter dem Immissionsrichtwert für ein Dorfgebiet liegen. Während des Nachtzeitraumes sind bei einer nächtlichen Anlieferung von Heizöl bei der Firma Baumgärtner teilweise Überschreitungen der Immissionsrichtwerte im Plangebiet zu erwarten. Die Beurteilungspegel nachts liegen jedoch unter dem Immissionsrichtwert nachts für „seltene“ Ereignisse.

12.3 Bodengutachten

Im Planungsgebiet ist, gemäß Ingenieurgeologischem Gutachten des Ingenieurbüros für Geotechnik Dipl.-Ing. J. Krusche, Griesheim, vom 08.02.2008, unter dem teilweise vorhandenen Mutterboden Lehm sowie Zersatzböden und Verwitterungsschichten des Keupers anzutreffen.

Die Lehmböden sowie die obere Zone des anstehenden Zersatzbodens sind gering tragfähig und stark setzungsempfindlich. Das darunter (ab etwa 1 – 3 m Tiefe unter Gelände) vorhandene entfestigte Material ist mäßig tragfähig und ebenfalls setzungsempfindlich. Der darunter in unregelmäßiger Tiefe vorhandene angewitterte Felsuntergrund ist gut tragfähig und gering setzungsempfindlich.

Aus geotechnischer Sicht kommt zur Gründung von Wohnhäusern entweder eine herkömmliche Gründung auf Einzel- oder Streifenfundamenten oder eine Gründung auf einer biegefesten und setzungsausgleichenden Fundamentenplatte in Frage.

Es werden ergänzende, bauwerksbezogene Baugrunderkundungen und geotechnische Beratung empfohlen.

Die anstehenden Böden sind zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu gering durchlässig und ungeeignet.

Bei den Erkundungen am 28.01.2008 wurde kein Grundwasser angetroffen. Der geschlossene Grundwasserspiegel beeinflusst das Bauvorhaben nicht. Oberhalb des geschlossenen Grundwasserspiegels ist mit Stau- und Sickerwasserzutritt zu rechnen.

12.4 Artenschutzrechtliche Prüfung nach Art. 12 und 13 FFH-Richtlinie und Art. 5 Vogelschutzrichtlinie

Eine Artenschutzrechtliche Prüfung nach Art. 12 und 13 FFH-Richtlinie und Art. 5 Vogelschutzrichtlinie wurde im Juni 2008 erstellt.

Vögel

Insgesamt wurden 34 Vogelarten im Gebiet nachgewiesen, von denen 21 als Brutvögel, 11 als Nahrungsgäste und 2 als Durchzügler eingestuft wurden.

Bezüglich der in Höhlen und Halbhöhlen brütenden Vogelarten (Feldsperling, Haussperling) kann aufgrund der Kleinräumigkeit des Eingriffs, der geringen Anzahl an betroffenen Brutpaaren (einzige Ausnahme: Star) und der direkt angrenzenden Gehölz- und Heckenstrukturen von einem ausreichend großen Angebot an geeigneten Ausweichhabitaten ausgegangen werden. Der günstige Erhaltungszustand der lokalen Population höhlen- und halbhöhlenbrütender Vogelarten bleibt somit erhalten.

Die Beseitigung der vorhandenen Gehölzstrukturen stellt eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der frei- und heckenbrütenden Vogelarten dar. Durch die Kleinräumigkeit des Eingriffs, die strukturelle Ausstattung der Umgebung des Eingriffsgebietes und die geringe Anzahl an betroffenen Brutpaaren kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktionsfähigkeit im räumlichen Zusammenhang auch nach dem Eingriff weiterhin vorhanden ist.

Für die Bestände der anderen Vogelarten ist davon auszugehen, dass sie auch bei Realisierung des Vorhabens in einem günstigen Erhaltungszustand verbleiben. Dies begründet sich vor allem aus der Berücksichtigung der Größe und Stabilität der Populationen der betroffenen Arten im Naturraum und des natürlichen Verbreitungsgebietes. Die ökologische Funktionsfähigkeit im räumlichen Zusammenhang bleibt erhalten.

Für alle Vogelgruppen kann konstatiert werden, dass die Verbotstatbestände nach § 42(1) BNatSchG nicht ausgelöst werden, sofern die sensiblen Zeiten für die Baufeldbereinigung beachtet werden.

Die einzige Ausnahme von den dargestellten Sachverhalten ist der höhlenbrütende Star. Diese hohe Zahl von betroffenen Brutpaaren ist grenzwertig für den Erhalt der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 42(1)3 BNatSchG). Durch eine entsprechende Ausbringung von Nistkästen in einem geeigneten Ersatzlebensraum in

räumlicher Nähe zum Eingriffsgebiet, kann jedoch eine Sicherung der ökologischen Funktionsfähigkeit gewährleistet werden.

Fledermäuse

Im ausgewählten Untersuchungsgebiet konnte eine mittlere Aktivitätsdichte von vier Fledermausarten festgestellt werden. Das Habitatpotenzial für die nachgewiesenen Fledermausarten ist als mittel- bis hochwertig einzustufen.

Da im Gebiet keine Winterquartiere für Fledermäuse vorhanden sind, kann durch eine Bau- und Feldbereinigung während der Wintermonate (Anfang November bis Anfang März) eine Störung der Fledermäuse während der sensiblen Zeiten (Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Wanderungs- und Überwinterungszeit) verhindert werden. Auf Grund der fehlenden Habitateignung für Wochenstuben, kann eine Zerstörung von Fortpflanzungsstätten ausgeschlossen werden. Eine Zerstörung von Ruhestätten (Tagesquartieren) ist jedoch hinreichend wahrscheinlich. Auf Grund der strukturellen Ausstattung der Umgebung ist aber davon auszugehen, dass die ökologische Funktionsfähigkeit im räumlichen Zusammenhang auch bei Durchführung des Bauvorhabens weiterhin erhalten bleibt.

Reptilien

Innerhalb des Untersuchungsgebietes wurden drei Exemplare der Zauneidechse nachgewiesen. Auf Grund des verbreiteten Vorkommens von für Reptilien geeignete Habitatstrukturen und den direkten Nachweisen von Zauneidechsen, wird das Gebiet als für die Zauneidechse hochwertig eingestuft.

Auf Grundlage der vorhandenen Habitatstrukturen und der Bestandsschätzung ist davon auszugehen, dass eine größere Anzahl von Individuen auf der Fläche vorkommen und durch den Eingriff getötet bzw. vertrieben werden. Der Erhalt der ökologischen Funktionsfähigkeit der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang kann über vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes erreicht werden. Hierfür ist sicherzustellen, dass sich die Ersatzlebensräume in räumlicher Nähe befinden und eine entsprechende Habitateignung für die Zauneidechse aufweisen. Diese kann gegebenenfalls durch eine Optimierung der Ersatzhabitate (Schaffung von ausreichend Sonnenplätzen, Ausbringung von grabbarem Bodensubstrat zu Eiablage, Sicherung von lückig mit Vegetation bewachsenen Bereichen und einem ausreichenden Insektenvorkommen als Nahrungsgrundlage) erreicht werden.

Das Vorkommen weiterer bewertungsrelevanter Arten, wie z.B. Haselmaus, europarechtlich geschützte Tagfalterarten oder Pflanzen ist nicht zu erwarten.

III.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung entspricht weitgehend den umgebenden Nutzungen sowie den Gegebenheiten des Stadtteils und wird daher als Dorfgebiet festgelegt.

Die nach §5(2)6 BauNVO allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe sind gemäß § 1(5) BauNVO in Form von Dienstleistungsgewerbe zulässig.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie der ausnahmsweise zulässigen Anlagen im MD soll die Wohn- und landwirtschaftliche Nutzung unterstreichen sowie strukturelle Störungen in diesem Bereich vermeiden.

Aufgrund der nur beengt möglichen Zufahrtssituation entlang des Friedhofes werden Anlagen, die größeren Ziel- und Quellverkehr erwarten lassen wie z.B. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für örtliche Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl, Höhe der Baulichen Anlagen

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung mit Grundflächenzahl und der Höhe der baulichen Anlagen wird eine städtebaulich abgestimmte bauliche Entwicklung gewährleistet werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

Durch die Festsetzungen zur Bauweise, der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Stellung der baulichen Anlagen wird eine städtebaulich abgestimmte bauliche Entwicklung gewährleistet werden.

4. Verkehrsflächen

Die festgelegten Verkehrsflächen gewährleisten den reibungslosen Ablauf des fließenden Verkehrs.

5. Stellplätze, Carports und Garagen

Aufgrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Um den fließenden Verkehr beim Öffnen von Garagentoren nicht zu gefährden und um ein leichtes Ein- und Ausfahren zu gewährleisten, müssen Garagen einen Abstand von mindestens fünf und Carports einen Abstand von mindestens einem halben Meter zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen je Gebäude stellt sicher, dass die gewünschte Kleinteiligkeit der Gebäude erreicht wird. Die mit der Festsetzung Einzel- oder Doppelhaus möglichen Mehrfamilienhäuser sind hier ausdrücklich nicht erwünscht und mit der Festsetzung für diese Bereiche ausgeschlossen.

7. Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen

Aufgrund der im Jahr 2004 aufgenommenen Ergänzung zum Telekommunikationsgesetz, wonach bei Vorliegen entsprechender Voraussetzungen vom Grundsatz der unterirdischen Verlegung auszugehen ist, wird für das Plangebiet die unterirdische Verlegung für die Telekommunikationslinien gefordert.

8. Leitungsrecht

Die mit Leitungsrecht belegte Fläche zugunsten der Stadt Sachsenheim sichert die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers.

9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

Um den Grundstückseigentümern möglichst große Grundstücke zur Verfügung stellen zu können, wird die öffentliche Verkehrsfläche minimal gehalten. Böschungen, der für Grenzbausteine notwendige Hinterbeton sowie Fundamente greifen hierdurch in die privaten Flächen ein und müssen geduldet werden.

10. Nebenanlagen

Um die Versiegelung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen so gering wie möglich zu halten, wird unter anderem die Größe der ausnahmsweise zulässigen Nebenanlagen auf privaten Baugrundstücken beschränkt.

11. Festsetzungen zur Grünordnung

Maßnahme 1: Beleuchtung der öffentlichen Flächen

Umweltverträgliche Beleuchtung wird für die öffentlichen Flächen festgesetzt, um den Belangen des Tierschutzes nachzukommen.

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die Festsetzungen zur Grünordnung mit Pflanzbindungen sowie –geboten sichern eine ökologisch hochwertige Grünfläche und sorgen für eine qualitätsvolle straßenräumliche Gestaltung. Anforderungen an die Gartengestaltung bieten einen kleinklimatischen Ausgleich für die Versiegelung durch Bebauung.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden festgesetzt, um den Erhalt der ökologischen Funktionsfähigkeit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang für Star und Zauneidechse zu erhalten.

III.3 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Durch die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften soll das gestalterische und städtebauliche Erscheinungsbild der Bebauung in seinen wesentlichen Eckpunkten festgeschrieben werden, ohne dass die individuelle Gestaltungsfreiheit der einzelnen Bauherren zu stark eingeschränkt wird. So wird die äußere Gestaltung der Gebäude sowie deren Dachgestaltung in einigen Punkten vorgeschrieben und Vorgaben zu Dachaufbauten gemacht

Um ein einheitliches, sowie harmonisches Straßenbild zu erhalten, sind Hausgruppen und Doppelhäuser sowie aneinandergebaute Garagen und Carports in Bezug auf Dachform, Dachneigung und der Höhe einheitlich zu gestalten.

Es wird darüber hinaus empfohlen, die Dächer der Wohngebäude zu begrünen, um einen kleinklimatischen Ausgleich zu erreichen.

Um die Linearität der Baukörper als städtebaulich wichtiges Element zu sichern wird teilweise die Gebäuderichtung festgesetzt.

An die Gestaltung der unbebauten Flächen sowie an Einfriedungen und Stützmauern werden Anforderungen gestellt, um einer ungeordneten und diffusen Entwicklung und Gestaltung Einhalt zu gebieten. Wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze und Garagenzufahrten sind vorgeschrieben um das abzuführende Regenwasser im Gebiet minimal zu halten.